

***Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 230/2019***

Ai fini della tutela della privacy, sono state utilizzate le iniziali dei nominativi interessati.

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel./fax 0761569785, e-mail [giorgio.mizzelli@geopec.it](mailto:giorgio.mizzelli@geopec.it) nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Antonino Geraci nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 16/01/2020, riprendendo le operazioni peritali in data 30/06/2021 a seguito dell'interruzione dovuta alla "pandemia covid-19", e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.

Il sottoscritto, esaminata la specifica documentazione in atti consistente nella Relazione Notarile redatta dal Notaio L.R., ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con copia delle c.d. "provenienze", in quanto nessuna era presente in atti.

2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Ha effettuato la visura catastale storica in Catasto Fabbricati e Terreni, allegati "A1a", "A1b" "A1c", presso l'Agenzia delle Entrate accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito **gli atti** di provenienza anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui i soggetti eseguiti hanno ottenuto l'intera quota di *piena*

proprietà dei beni immobili oggetto della presente perizia, sito a Fabrica di Roma (VT) in via dei Veienti n.21, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 265 subalterno 2 invariata nel ventennio; graffata con la particella 1150(Ente Urbano) proveniente dalla particella 513 già del Catasto Terreni. E la particella 830 (sempre Foglio 29) proveniente dalla particella 513, allegato “C1” pagina 2. Dal pignoramento non ci sono variazioni catastali da segnalare.

Riporta nell'ordine i titoli di provenienza dal più recente:

- Atto di compravendita Notaio Dott. Lorenzo Mottura in Viterbo del 12/06/2009 Rep. 1957/1329, trascritto a Viterbo il 16/06/2009 ai nn.10722/7705, ritirato presso lo studio del Notaio stesso, allegato “B1”, con cui gli esecutati P.P. e D.A. acquistano da P.A. la quota intera (pari a 1/2 ciascuno) della piena proprietà del bene;

- Atto di compravendita Notaio Dott. Anna Laura Paoletti in Toscana (VT) del 02/12/2003 Rep. 9335/2979, trascritto a Viterbo il 06/12/2003 ai nn.21359/16612, ritirato presso lo studio del Notaio stesso, allegato “B2”, con cui P.A. acquista da P.E. e M.M. la quota intera della piena proprietà del bene;

- Atto di compravendita Notaio Dott. Giuseppe Togandi in Orte (VT) del 12/11/1985 Rep. 28175/15926, trascritto a Viterbo il 13/11/1985 ai nn.10903/9097, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato “B3”, con cui P.E. e M.M. acquistano da C.F., C.M. e C.P. la quota intera (pari a 1/2 ciascuno) della piena proprietà del bene.

4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni risultanti dalle visure ipotecarie alla data del 01/11/2019, riportate nel Certificato Notarile, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la “visura ipotecaria” per immobile, allegato “A2”, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata al 28/07/2021.

Predisporre quindi per le unità immobiliari site a Fabrica di Roma (VT) in via dei Veienti n.21, distinte in Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 265 subalterno 2, allegato “A1a”, graffata con

la particella 1150(Ente Urbano) , allegato “A1b”, e per la particella 830, allegato “A1c”, il seguente elenco:

- **trascrizione** del 11/10/2019 ai nn. 10865/14225, **atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di VITERBO il 28/09/2019 rep. n.1597, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro la quota intera di 1/2 ciascuno dei soggetti eseguiti P.P. e D.A.;

- **iscrizione** del 16/06/2009 ai nn. 10723/1995, **ipoteca volontaria – mutuo fondiario** atto Notaio Dott. Mottura Lorenzo in Viterbo del 12/06/2009 ai nn. 1958/1330 emesso a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena, contro la quota intera di 1/2 ciascuno dei soggetti eseguiti P.P. e D.A.;

- **iscrizione** del 17/06/2016 ai nn. 8643/1172, **ipoteca - Riscossione** atto da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO emesso da Equitalia Sud s.p.a. in Roma del 17/06/2016 ai nn. 944/12516 a favore Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma, contro la quota di 1/2 del soggetto eseguito D.A.;

- **iscrizione** del 14/12/2016 ai nn. 17103/2553, **ipoteca - Riscossione** atto da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO emesso da Equitalia Sud s.p.a. in Roma del 13/12/2016 ai nn. 1348/12516 a favore Equitalia Sud s.p.a. con sede in Roma, contro la quota di 1/2 del soggetto eseguito P.P.

5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

Ha estratto dagli atti la mappa catastale individuando l'unità immobiliare sita a Fabbrica di Roma (VT) in via dei Veienti n.21, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 265 subalterno 2, graffata con la particella 1150(Ente Urbano), e particella 830; fabbricato con terreni di pertinenza identificabili (in giallo) nella mappa allegata “C1”. Trattandosi i terreni di aree pertinenziali del fabbricato, non è necessario acquisire certificati di destinazione urbanistica.

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

Ha consultato l'Ufficio di Stato Civile dei Servizi Demografici del Comune di Viterbo (VT) acquisendo in data 13/02/2020, "l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio", da cui gli esecutati P.P. e D.A. risultano uniti in matrimonio a Viterbo il 25/04/2009, (all. "D"); NON risultano annotazioni.

7) **descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Il sottoscritto, contestualmente al Custode, in data 14/02/2020 si è recato presso l'immobile pignorato SENZA effettuare l'accesso essendo l'immobile recintato e privo di persone che ne permettessero l'ingresso, verbale allegato "E1". L'accesso è stato poi effettuato in data 27/07/2021 alla presenza del Custode e degli esecutati come da verbale allegato "E2"; in tale occasione ha effettuato le necessarie misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati.

L'unità immobiliare pignorata si trova nel territorio del Comune di Fabrica di Roma (VT) in via dei Veienti n.21, l'**abitazione** è distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 29 particella 265 subalterno 2, categoria A/7, classe 1, vani 7,0 superficie catastale 121 mq, Rendita di 542,28 euro; graffata con la particella 1150 (Ente Urbano), di mq 375,00; la restante area pertinenziale è distinta in Catasto Terreni al Foglio n.29 particella 830, qualità Seminativo, classe 3, mq 45,00, R.D. 0,16€, R.A. 0,08€.

L'unità immobiliare, porzione di bifamiliare, è confinante con via dei Veienti e particelle 1151,1261 e 464; ha un'area esclusiva e pertinenziale. La lottizzazione di cui fa parte è denominata "Parco Falisco", da cui muovendosi verso la Strada Provinciale SP27 Falerina in direzione Nord-Ovest si può raggiungere Fabrica di Roma (a circa 7,5 km) e proseguendo al capoluogo di Provincia Viterbo (a circa 33 km); in direzione Sud-Est c'è invece Civita Castellana (a circa 8 km) e

proseguendo si può raggiungere Roma (a circa 67km); la più vicina autostrada è la A1 al casello di Magliano Sabina (a circa 17 km). La frazione “Faleri” di Fabrica di Roma (VT), dista 1,5 km, e qui si trova la stazione ferroviaria che collega Roma a Viterbo (Roma Nord ATAC). Ai fini turistici si ritiene utile segnalare il lago di Vico a circa 20 km. I beni pignorati si trovano quindi in zona molto tranquilla con solo traffico locale, nei pressi di un centro sportivo, della chiesa, del parco pubblico e poco più in là del centro commerciale. L’accesso al lotto avviene dalla via pubblica Via dei Veienti, attraverso un’area condivisa con la proprietà della porzione di bifamiliare contigua su cui affaccia il cancello carrabile di ingresso (*foto 1 ext*). Il lotto ha un’area di corte pari a circa 285 mq e la proprietà è completamente recintata parte con paletti e rete metallica parte con muratura in tufo; il viale di accesso e altre aree sono pavimentate con mattoni in porfido su getto in calcestruzzo (*foto 1 int*), il resto è in terra battuta. Fa parte del pignoramento la particella 830 di 45,00 mq, situata al di fuori della recinzione e utilizzata quale strada di lottizzazione. L’abitazione (*foto 2*) è di tre piani: - uno **interrato** a cui si accede da una scala esterna ricavata nell’intercapedine, destinato a magazzino e cantina con una superficie totale di circa 41,00 mq ed un’altezza di circa 2,20 ml; - uno a **livello terreno**, dove si trova anche un portico di circa 32,00 mq, da cui si accede all’abitazione di circa 53,50 mq; - uno al **primo** di circa 26,50 mq, che ha la copertura inclinata (mansarda) ed una altezza media di circa 2,80 ml, l’accesso al piano avviene da una scala interna all’abitazione.

L’unità immobiliare pignorata è composta da piano interrato, terra e primo, quale porzione di un fabbricato bifamiliare senza spazi comuni; al fine di facilitare l’ingresso ai passi carrabili lo spazio antistante agli ingressi, separati e indipendenti, ha una porzione di proprietà a disposizione tra i rispettivi vicini, come meglio descritto nello schema grafico allegato”C2”. L’ingresso al **piano terra** è protetto da un portico, si entra direttamente nella zona cucina-pranzo con copertura inclinata quale tetto (*foto 3*), a sinistra si affaccia una scala a giorno che conduce alla mansarda (*foto 4*), in fondo alla stanza c’è un corridoio che conduce a una prima stanza (*foto 5*), in precedenza utilizzata come cucina, in cui si trova l’accesso al ripostiglio sottoscala; seguendo il corridoio c’è un bagno

a destra (*foto 6*) e in fondo una camera (*foto 7*). Salendo al piano primo si raggiunge un disimpegno dove si ha a destra la camera principale (*foto 8*), a sinistra un bagno (*foto 9*), frontalmente una cameretta (*foto 10*). Il **piano interrato** è rifinito con pavimenti e intonaci solo nella prima stanza destinata a magazzino (*foto 11*), che è rivestita in piastrelle nell'angolo lavatoio, porta e finestra non sono installati (*foto 12*), le pareti dell'intercapedine dove si trova la scala di accesso al piano, sono rivestite con mattoni in porfido. Una porta in ferro chiude l'accesso all'intercapedine che si antepone alla cantina, entrambe sono prive di pavimenti e intonaci (*foto 13*).

La struttura portante del fabbricato è in muratura di tufo per gli elementi verticali, e in calcestruzzo armato con travetti e pignatte per i solai, la copertura inclinata è coperta da un manto di tegole in laterizio. Gli intonaci delle pareti interne ed esterne sono rasati e tinteggiati, mentre bagni e cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche in monocottura. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, le finestre hanno un vetro singolo e le ante esterne non sono installate. L'abitazione è dotata di impianto elettrico e citofonico, oltre a quello termoidraulico, di cui non sono stati forniti specifici certificati di posa a norma. Il riscaldamento dei termosifoni che non risultano in opera e dell'acqua sanitaria, è alimentato da una caldaia a metano posta all'esterno (*foto 14*), l'acqua calda sanitaria al piano primo è fornita da un boiler elettrico. L'unità immobiliare è allacciata alla linea elettrica e a quella del gas metano, oltre che alle condotte comunali di acquedotto e fognatura. L'appartamento presenta molti danneggiamenti in particolare sugli infissi esterni e interni, quali maniglie rotte, guarnizioni mancanti, mostre divelte ecc. (*foto 15*), inoltre su alcuni tramezzi e muri ci sono dei danneggiamenti superficiali da riparare (*foto 16*); sono poi visibili varie macchie di umidità dovute a infiltrazioni d'acqua piovana e macchie dovute a "condense".

La realizzazione opere è difforme rispetto alla previsione urbanistica ed alle emergenze catastali; le differenze risultanti dai rilievi sono state riportate dal sottoscritto in risposta dei quesiti successivi, e in rosso sulla planimetria allegata (all. "C3"); tra questi il portico è stato tamponato ricavandone una sala, il muro che divideva l'abitazione dal portico è stato parzialmente rimosso, e

sul lato est è stato costruito un portico.

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione e i dati attuali del bene sono conformi a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica.

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

Ha verificato che l'unità immobiliare è correttamente pignorata; risultano delle difformità tra la planimetria catastale allegata (all. "F") e lo stato dei luoghi (all. "C3") che qui si vanno a descrivere:

- l'intercapedine fronte scale di arrivo al piano interrato è stata ridotta di superficie con una tamponatura; il muretto che delimita il lavatoio non c'è; il vano scala di accesso al piano interrato è stato chiuso con muratura e sovrastante tetto in legno (*foto 17*); il portico ed il posto auto sono stati tamponati e destinati ad abitazione (*foto 2*); il muro tra portico e salone/cucina è parzialmente rimosso; all'esterno del fabbricato sono stati costruiti un portico sul lato Est, e un deposito sul lato Sud; internamente la cucina è stata spostata nel salone, e nel bagno a piano terra non è stata disegnata l'esistente finestra (riportata comunque nel progetto in Comune).

Il manufatto pignorato comunque è porzione ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, è autonomo e funzionale. Ribadisce che un'area di circa 9,00 mq antistante al cancello carrabile di proprietà degli esecutati, è utilizzata quale spazio di manovra per l'entrata alla porzione di bifamiliare di altra proprietà, e viceversa per la proprietà confinante. SPECIFICA che la particella 830 è di fatto ad uso pubblico per strada, marciapiede, illuminazione ecc. (All. "C3").

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

L'identificativo catastale del lotto da porre in vendita NON include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. È già stato descritto sopra che un'area di circa 9,00 mq antistante al cancello carrabile è utilizzata quale spazio di manovra per l'entrata alla porzione di bifamiliare di altra proprietà; in uguale modo si utilizza parte della particella confinante per effettuare le manovre di ingresso ai beni pignorati. Tale "servitù di passaggio" non necessita di frazionamenti ai fini dell'identificazione e non compromette la vendita.

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

L'immobile pignorato NON è porzione frazionata diversa da quella pervenuta al debitore.

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

L'aggiornamento del catasto finalizzato a riportare le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non è possibile in quanto necessitano dei titoli abilitativi per sanare le difformità riscontrate nell'unità immobiliare pignorata.

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è **zona "E2"** a destinazione d'uso "**Agricola Turistica**", per abitazioni in lottizzazione convenzionata, come da Attestazione del Responsabile di settore dell'ufficio comunale (all. "**G**").

14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato. Il fabbricato bifamiliare di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sul "lotto 4D" a seguito del Nulla Osta n. **68** del 29/01/1977 (all. "**H1**"), a cui è seguito il rinnovo con

Concessione Edilizia n. 289 del 20/02/1978(all. "H2"). A seguito di domanda di condono ex L.47/85 presentata il 31/03/87, è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 65 del 31/07/2003, di cui si allega anche una esauriente sintesi grafica (all. "H3"). Tale documentazione è stata reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale a seguito di approfondite e ripetute indagini, al fine di avere certezza dei dati (vedi allegati "H"), in quanto nella documentazione in Atti alcune cifre sono errate. Non risultano autorizzazione per l'abitabilità. Sono state rilevate diverse violazioni alla normativa urbanistico – edilizia, queste sono state riportate in rosso nello schema grafico allegato "C3", e in sintesi consistono, al **Piano Interrato**: - nel vano scala di accesso posto nell'intercapedine che è stato chiuso con muratura e sovrastante tetto in legno; - nell'intercapedine fronte scale di arrivo al piano stesso che è stata ridotta di superficie con una tamponatura; - nel muretto che delimita la legnaia (in catasto lavatoio) che non è presente in opera. Gli abusi al **Piano Terra** sono: - la tamponatura con chiusura in muratura del portico e del posto auto poi destinati ad abitazione; - la cucina che è stata spostata nel previsto salone; - l'eliminazione di parte del muro tra portico e salone/cucina; - all'esterno del fabbricato sono stati costruiti poi un portico sul lato Est, e un deposito sul lato Sud. Nell'angolo Sud-Est del fabbricato, la quota del terreno relativa al piano di campagna quale riferimento dell'altezza in gronda, elemento essenziale nel calcolo del volume edificato, è più bassa di circa 70 cm rispetto a quanto dimostrato nel titolo abilitativo C.E. 65/2003, che è il riferimento ultimo. Nel progetto allegato a quest'ultimo ci sono anche degli errori grafici di secondaria importanza, che non riportano l'effettiva estetica del fabbricato in particolare nella forma del tetto, dove è stata omessa la zona piana del colmo. Al **Piano Primo** non risultano difformità di rilievo. Tali "illeciti" NON risultano sanati.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Non risultano altre istanze di condono da definire, oltre quella definita con C.E. 65/2003.

Ai fini della istanza di condono rispetto agli abusi descritti al punto n.14, si specifica che gli

immobili pignorati **non** si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, c.6 della L.47/85, ovvero dall'art. 46, c.5, del D.P.R. 380/2001. NON essendo sanabili gli abusi andranno rimossi con una spesa preventivabile pari a circa 11.000,00 €, che comprende demolizione e trasporto in discarica dei rifiuti, il ripristino della quota di terreno del piano di campagna; dalle spese è stato decurtato il valore dei materiali recuperabili.

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene pignorato non comprende terreni gravati da censo, livello o uso civico, quest'ultimo in particolare come da attestazione Comunale allegato "G"; da cui risulta altresì il vincolo di rispetto da pozzi e sorgenti.

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'immobile non risulta assoggettato a condomini.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

È possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto, come di fatto risulta catastalmente identificato in un'unica unità immobiliare. Il frazionamento non sarebbe né conveniente, né opportuno vista anche la modesta superficie utile e lo sviluppo su tre livelli collegati internamente.

19) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

La quota dei debitori eseguiti è **1/1** intera, di piena proprietà, (pari a ½ ciascuno).

20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.

Come indicato nel verbale di accesso, allegato "E2", l'immobile è occupato dai debitori eseguiti e dalla loro famiglia. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "I".

21)Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo** del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

**Il bene è occupato dai debitori esegutati per esigenze abitative primarie proprie.**

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

**Immobile non occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato.**

23)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

L'immobile pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Come da verifiche sul sito della Regione Lazio, Assessorato Urbanistica, nelle tavole A e B del P.T.P.R. l'area oggetto di pignoramento è identificata come "Paesaggio degli insediamenti Urbani"; sulla stessa risulta, come da attestazione Comunale allegato "G", il vincolo di rispetto per pozzi e sorgenti, altresì non risultano Usi Civici.

Sullo stesso non risultano vincoli di natura condominiale, risulta dagli Atti Notarili un consorzio allegato "B4", costituito nel 1973 che doveva gestire le opere in lottizzazione, ma ad oggi non è chiara la sua validità, infatti lo stesso risulta inesistente da specifica ispezione ipotecaria allegato "A3.

Nell'Atto di compravendita degli esegutati sono identificati in uso comune i muri sui confini tra le proprietà contigue; e in comunione tra le proprietà della bifamiliare, la fossa settica, la rete fognaria e gli impianti idrico, elettrico e telefonico.

24)Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri

giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. Sulla base dei documenti in atti, effettuate le opportune valutazioni e **operando** le dovute correzioni in considerazione delle caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ottima ubicazione del bene pignorato in prossimità delle principali vie di comunicazione con Roma e Viterbo; la destinazione di zona residenziale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati, e la necessità di ripristinare le opere di finitura degli interni; considerando poi la presenza di recinzioni, gli interventi murari necessari su piccole porzioni del fabbricato; la presenza di alcune infiltrazioni e muffe dovute a condense, i disagi che causeranno le demolizioni degli abusi; **determina il valore** dell'immobile pignorato, dal prezzo (che tiene conto dello stato dei luoghi) da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

<b>Calcolo del valore dalla superficie commerciale</b>				
Destinazione (superf.netta)	mq	%	€/mq	Prezzo
Abitazione Piano Terra	53,50	110,00	720,00	€ 42.372,00
Abitazione Piano 1 Hm >2,40 ml	26,50	110,00	720,00	€ 20.988,00
Magazzino/cantina piano interrato Hm<2,40 ml (accesso esterno)	41,00	20,00	720,00	€ 5.904,00
Portico/posto auto	32,00	35,00	720,00	€ 8.064,00
mq	25,00	15,00	720,00	€ 2.700,00
Giardini e aree oltre i 25 mq (-9mq spazio manovra ext)	248,00	5,00	720,00	€ 8.928,00
Particella 830 destinata a strada(+9 mq spazio manovra ext)	54,00	1,00	720,00	€ 388,80
<u>Superficie commerciale TOT.</u>	<u>123,55</u>		Sommano	€ 88.956,00
Costi a detrarre per demolizioni e ripristino.				€ 11.000,00
			<b>TOTALE</b>	<b>€ 77.956,00</b>

**INDICA quindi il valore** venale al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato, quale prezzo base d'asta: **Lotto unico abitazione, quota intera (1/1), in € 78.000,00 (Settantottomila euro)**; l'importo tiene conto di arrotondamenti, decurtazioni per sanatorie, riparazioni ecc. La "**superficie commerciale**" pari a mq **123,55** è stata ottenuta applicando una idonea riduzione percentuale in base alle destinazioni d'uso.

25)Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni indica il criterio di stima e le

fonti specifiche utilizzate per le indagini di mercato: - sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it) individuando diversi immobili stessa tipologia; - Agenzie Immobiliari "on-line" oltre che della zona (in particolare Tecnocasa); - banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio. Il sottoscritto ha valutato quindi le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, accessibilità ecc.); l'ubicazione del bene pignorato; la tecnica costruttiva del complesso edificato, la necessità di risolvere le difformità urbanistiche; la posizione periferica ma ridosso di attività pubbliche e commerciali e la buona vocazione turistica. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e lo stato dei luoghi che hanno condizionato il raggiungimento del prezzo stimato.

26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

Il principale collocamento del bene sul mercato è ad uso abitativo per famiglie anche con più figli, viste le 4 camere a disposizione. La disponibilità delle camere può anche far orientare l'uso a casa vacanza vista la vicinanza del Lago di Vico e la posizione strategica sotto l'aspetto turistico, per visitare Roma, Viterbo ed in generale la Toscana.

27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Non risultano contratti di locazione come indicato al quesito 20).

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia).

All'uopo la presente.

29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il giorno 02/08/2021 con e-mail (PEC) allegato "L", al Custode, ai creditori procedenti e intervenuti, e al legale del debitore.

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la

perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati.

31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Si allega documentazione fotografica (all. "M").

34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

Al deposito della copia di "cortesia" si consegnano separate tre copie del quadro sinottico.

35) Alleghi alla relazione: a. la planimetria del bene; b. la visura catastale attuale; c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); f. copia atto di provenienza; g. quadro sinottico triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

**Elenco degli allegati:** "A" visure aggiornate (catasto + ipoteche); "B" atti notarili (provenienze); "C" mappa catastale e schema grafico; "D" Certificato di matrimonio; "E" verbali di accesso; "F" planimetria catastale; "G" Attestazione Comune Usi Civici; "H" documentazione urbanistica comunale; "I" Dichiarazione assenza locazioni; "L" ricevute invio relazione alle parti; "M" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 17/09/2021.

IL C.T.U.  
Geom. Giorgio Mizzelli