

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio. Es. imm. 96/2021.

Ai fini della tutela della **privacy**, nella presente relazione finale si utilizzeranno le iniziali corrispondenti ai 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 nominato C.T.U. dal G.E. Dr. Geraci Antonino nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 24/05/2022, e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verificchi**, 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 **M.L.** 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 allegato "**A1**" presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto Fabbricati e Terreni, 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 esecutati hanno ottenuto l'intera quota di *piena proprietà* dei beni immobili oggetto della presente perizia, siti a Ronciglione (VT) in via di Poggio Cavaliere n.66, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 959 e in Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 946 e 947, variate e provenienti nel ventennio dalle particelle 890, 681 e 24 (come da frazionamento contenuto nell'allegato "B4") . Dal pignoramento non ci sono variazioni catastali da segnalare. Riporta nell'ordine i titoli di provenienza dal più recente:

- Atto di compravendita Notaio Paola Lanzillo in Ronciglione (VT) del 09/12/2004 rep. /racc. 17793/11175, trascritto a Viterbo il 10/12/2004 ai nn.20603/14841, ritirato presso il notaio stesso, allegato "B1", con cui gli esecutati **F.A.** e **S.E.** acquistano da **M.N.** la quota intera (pari a 1/2 ciascuno indiviso) della piena proprietà dei beni.

- Atto di compravendita Notaio Luigi Annibaldi in Viterbo del 05/03/2004 rep. /racc. 56413/29836, trascritto a Viterbo il 25/03/2004 ai nn.4674/3246, ritirato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo, allegato "B2", con cui **M.N.** acquista da **M.M.** e **M.S.** la quota intera della piena proprietà dei beni. (Nota: nella visura catastale e nella relazione notarile è riportata l'erronea data di stipula del 01/03/2004).

- Atto di compravendita Notaio Luigi Annibaldi in Viterbo del 30/07/2001 rep. /racc. 49822/26065, trascritto a Viterbo il 10/08/2001 ai nn.10941/8400, ritirato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo, allegato "B3", con cui **M.M.** e **M.S.** acquistano da **S.S.** la quota intera della piena proprietà dei beni.

- Atto di compravendita Notaio Luigi Annibaldi in Viterbo del 23/12/1983 rep. /racc. 11038/5263, trascritto a Viterbo il 04/01/1984 ai nn.146/134, ritirato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo, allegato "B4", con cui **S.S.** acquista da **L.L.** e **T.G.** la quota intera della piena proprietà dei terreni di provenienza dei beni pignorati.

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



09/06/2021, 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 **21/07/2022**.

Predisporre quindi per l'unità immobiliare ed i terreni siti a Ronciglione (VT) in via di Poggio Cavaliere n.66, distinti in Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 959 e in Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 946 e 947, il seguente elenco:

- **trascrizione** del 09/06/2021 ai nn. 9197/7398, **atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili** emesso dal Tribunale di VITERBO il 27/04/2021 rep. n.59215, a favore di **B.N.L.** creditore procedente contro la quota intera di 1/1 dei soggetti esegutati **F.A.** e **S.E.** (per la quota di 1/2 ciascuno indiviso);

- **iscrizione** del 02/08/2007 ai nn. 14742/2933, **ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di apertura di Credito** atto Notaio Paola Lanzillo in Ronciglione del 30/07/2007 rep./racc. 21301/13576 emesso a favore della **BNL** contro la quota intera di 1/1 dei soggetti esegutati **F.A.** e **S.E.** (per la quota di 1/2 ciascuno indiviso);

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 la mappa catastale individuando l'unità immobiliare sita a Ronciglione (VT) in via di Poggio Cavaliere n.66, distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 959 e in Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 946 e 947 (annessi parcheggi), allegato “C”. Ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica anche ai fini dell'attestazione vincolistica, allegato “F”.

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).

Allega “Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio” (all. “D”), su cui tra le Annotazioni è riportato che per gli esegutati **F.A.** e **S.E.** (ex coniugi), con provvedimento del Tribunale di Viterbo



n.534 del 23/10/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, di cui all'atto di matrimonio del 23/07/2006 registrato a Ronciglione negli atti di matrimonio con n. 16 P. 2 S. A anno 2006.

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 07/07/2022 si è recato presso l'immobile pignorato effettuando le necessarie misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati, alla presenza degli esecutati **F.A.** e **S.E.**, come da verbale allegato "**E**".

Le unità immobiliari pignorate si trovano nel territorio del Comune di Ronciglione (VT) in via di Poggio Cavaliere n.66 interno 25, sono un'abitazione distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 4 particella 959 e due posti auto distinti in Catasto Terreni al Foglio 4 particelle 946 e 947. Il fabbricato di cui fa parte l'abitazione pignorata si trova nel centro residenziale denominato "Villaggio 91" (*foto 1*) a 2 km sia dal centro di Ronciglione che dalle rive del lago di Vico, importante meta turistica della zona; Viterbo capoluogo della provincia e altra importante meta turistica, si trova invece a circa 20 km; tramite la vicina Cassia Cimina si può raggiungere il centro di Roma a km 60.

I beni pignorati sono un'abitazione e due posti parcheggio che si trovano all'interno di una lottizzazione nella campagna di Ronciglione a ridosso del lago di Vico, zona molto tranquilla con solo traffico dei residenti. L'accesso ai beni pignorati avviene da aree private (*foto 2*) gestite da un condominio, con strade e piazzali in conglomerato bituminoso, e aree a parcheggio in calcestruzzo (*foto 3*). L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato a schiera, ha solo ingresso pedonale che è posto sul lato nord del fabbricato e frontalmente ai parcheggi di proprietà; dal vialetto condominiale si accede (*foto 4*), tramite un cancello in ferro ancorato ad un muretto con sovrastante ringhiera in ferro, ad una piccola area esclusiva pavimentata con piastrelle. Sul lato sud posteriore al fabbricato



si trova un'ulteriore area esclusiva di proprietà utilizzata a giardino (*foto 5*). Tutte le aree esterne sono recintate con rete metallica su cordolo in calcestruzzo.

L'abitazione è composta da piano terra, primo e interrato, il portoncino in legno da accesso a un ingresso (*foto 6*) che ha frontalmente due scale una che conducono al piano primo una e l'altra al piano terra/ribassato, a sinistra si trova una cameretta. Scendendo con la rampa di destra al piano terra si trova la zona giorno (*foto 7*) con antistante una grande porta finestra da cui si può accedere al giardino, attraversando un portico in legno. Dalla zona giorno scendendo cinque gradini si accede al piano interrato dove si trova la cucina (*foto 8*) un bagno (*foto 9*) ed un ripostiglio. In cima alle scale che conducono al piano primo c'è un pianerottolo su cui si affacciano un bagno (*foto 10*) e una camera da letto (*foto 11*) da cui si può uscire su un balcone (*foto 12*).

L'unità immobiliare ha le seguenti superfici di calpestio: - piano terra su due livelli con ingresso, camera e vano scale per circa 15,00 mq, soggiorno per circa 26,20 mq; due giardini per un totale di circa 59,00 mq e un portico di circa 7,00 mq. - Piano primo con disimpegno, bagno e una camera per un totale di circa 22,00 mq, e un balcone di 7,00 mq circa. - Piano interrato con cantina, ripostiglio e vano scale per circa 14,80 mq totali. L'area a parcheggio (particelle 946 e 497) ha una superficie di circa 24,00mq.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solai in calcestruzzo armato, le superfici all'interno e all'esterno sono intonacate con malta e tinteggiate, la copertura è inclinata coperta da un manto di tegole. Gli intonaci delle pareti interne dell'appartamento sono rasati e tinteggiati, mentre bagni, e cucina sono parzialmente rivestiti con piastrelle; i pavimenti sono rivestiti in monocottura e le scale in marmo, con ringhiera in ferro battuto. Gli infissi sono in legno con finestre a doppio vetro a camera d'aria e anta esterna a persiana. Le porte interne sono in legno tamburato. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, citofonico, e termoidraulico; il riscaldamento dei radiatori in alluminio e dell'acqua sanitaria, sarebbe stato alimentato da una caldaia a Gpl che però non è installata in quanto si utilizza un termo-camino a legna; è anche presente un condizionatore d'aria nella camera al piano primo. L'unità immobiliare è allacciata all'acquedotto e alla fogna



consortili; alla linea elettrica e a quella del gas GPL rifornito da un serbatoio condominiale. L'appartamento è ben rifinito e curato, non mostra danneggiamenti superficiali né strutturali visibili; interni ed esterni sono ben mantenuti e curati.

La destinazione del piano interrato è difforme rispetto alla previsione urbanistica ed alle emergenze catastali, così come il portico in legno posto verso il giardino sul lato sud; tali difformità quali risultanze dei rilievi effettuati, sono state riportate dal sottoscritto in rosso sulla planimetria allegata (all. "C2") e dettagliatamente descritte nei punti successivi.

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 erronei 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) **verifici** 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 le unità immobiliari sono correttamente pignorate; non risultano difformità tra la planimetria catastale allegato "C1" e gli estratti urbanistici allegato "G1", mentre ci sono difformità con lo stato dei luoghi come riportato in rosso nell'allegato "C2". In particolare nel piano interrato è stata realizzata una cucina cambiando la destinazione d'uso della cantina e di parte dell'intercapedine, inoltre è stata aperta una finestra interna di comunicazione con il soggiorno (*foto 8*); il vicino ripostiglio è stato trasformato in bagno (*foto 9*). Al piano terra (ribassato) il portico è stato prolungato con una tettoia in legno appoggiata su due pilastri (*foto 13*). Al piano primo non è stato realizzato il controsoffitto previsto all'altezza di 3,00 metri nel progetto comunale.



L'unità immobiliare è di esclusiva proprietà dei debitori esecutati, non deborda su aree aliene o non pignorate è autonoma e funzionalmente indipendente.

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. Ritiene giusto segnalare che l'accesso ai beni pignorati avviene da area condominiale non pignorata gestita dal Condominio "Villaggio 91" il cui amm.re è **R.M.**, e facente parte del "Consorzio Obbligatorio tra i lottisti di Poggio Cavaliere" con sede in Ronciglione, il cui attuale presidente è l'avvocato **C.A.**, di cui si allega lo statuto allegato "**B5**" e "**B7**" che prevede all'art.5 l'obbligo di comunicare al Consorzio il subentro di nuovi proprietari così che possano entrare a far parte dello stesso. Ugualmente secondo quanto previsto nella convenzione con il Comune di Ronciglione allegato "**B6**" all'art.17 si obbligano gli acquirenti ad assumersi tutte le responsabilità nel rispetto di quanto previsto nella Convenzione stessa.

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 e vincolata al pignoramento.

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.

Non sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto; le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dovranno essere rimosse in quanto non sanabili.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente P.R.G. è **zona "B-6"** (ex C3) parzialmente edificata facente parte del "Comparto 13 – Poggio Cavaliere"; superficie privata per



l'edilizia, con destinazione d'uso "**abitativa**", come da C.D.U. del Responsabile di settore dell'ufficio comunale (all. "**F**").

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 plurifamiliare di case a schiera di cui fa parte l'unità immobiliare e le aree esterne pignorate, sono state realizzate in conseguenza della C.E. n 265 del 22/11/1993 e successive varianti 70/94, 106/96 e Concessione Edilizia n. 89 del 14/03/2001 di cui si allega una esauriente sintesi grafica (all. "**G1**"). Di quanto sopra è stato rilasciato il Certificato di agibilità (all. "**G2**") a cui sono allegati certificati (ad esclusione di quello termoidraulico) e conformità varie. **PRECISA** che essendo stata rilasciata l'agibilità gli obblighi derivanti dalla convenzione con il Comune (all. "**B6**"), sono stati ottemperati come previsto nell'art. 19 della stessa. Sono state rilevate violazioni alla normativa urbanistico – edilizia, nel **piano interrato** dove è stata realizzata una cucina cambiando la destinazione d'uso della cantina e di parte dell'intercapedine, è stata poi aperta una finestra interna di comunicazione con il soggiorno (*foto 8*); inoltre il vicino ripostiglio è stato trasformato in bagno (*foto 9*). Tra questi due ambienti nel progetto allegato al titolo abilitativo c'è un'apertura che di fatto non è stata realizzata, si tratta sicuramente di un errore grafico infatti la stessa non è riportata nella sezione grafica e neanche nella planimetria catastale. Al **piano terra** (ribassato) il portico è stato prolungato di circa 1,50 metri con una tettoia in legno appoggiata su due pilastri sempre in legno (*foto 13*) ampliando di fatto la superficie coperta. Al **piano primo** non è stato realizzato il controsoffitto previsto nel progetto comunale all'altezza di 3,00 metri, tale difformità non si ritiene essenziale, visto il rispetto di superfici e volumi di progetto avvalorati dall'Agibilità. Le difformità al piano interrato e terra andranno rimosse ripristinando le murature, e rimuovendo la cucina e il bagno con una spesa presumibile (considerando il recupero di molti materiali) di circa 6.000,00 euro che comprende C.I.L.A. e tasse da comunicare per demolizioni e smaltimento dei rifiuti in discarica oltre alle opere di ripristino dei muri. Come è ovvio non è compresa nei costi l'installazione dell'angolo cottura nel previsto piano terra.

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 istanze di condono da definire.

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.



I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, quest'ultimo in particolare come da Certificato di Destinazione Urbanistica comunale allegato "F" penultima rigo.

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 risulta assoggettato al condominio "Villaggio 91" che gestisce le aree di accesso, l'impianto di illuminazione e gli spazi comuni e di manovra, circostanti le abitazioni.

Le spese fisse annuali sono indicate in circa € 270 mentre le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia da saldare sono pari a € 683,00. Il tutto come da allegata documentazione rilasciata dall'amministratore di condominio R.M. che ha inviato al sottoscritto e-mail di dettaglio di quanto sopra allegato "N1".

L'immobile risulta anche fare parte del "Consorzio Obbligatorio tra i lottisti di Poggio Cavaliere" con sede in Ronciglione, il cui attuale presidente è l'avvocato C.A., le spese fisse annuali sono indicate in circa € 300(come da lettera allegata "N2"), mentre le spese non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia da saldare sono pari a € 2.768,00.

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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Non è possibile vendere i beni pignorati in lotti separati, in quanto trattasi di abitazione su tre livelli di modeste dimensioni tecnicamente non frazionabile, e di due posti auto di proprietà di fronte alla stessa che non hanno mercato venduti separatamente in quanto il parcheggio è garantito da ampi spazi condominiali destinati a parcheggio libero.

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.

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 "E", l'immobile è occupato da uno dei debitori **S.E.**



che detiene 1/2 della quota di proprietà e dalla sua famiglia. Non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "H".

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 dalla s.ra **S.E.** quale comproprietaria dell'immobile e terza debitrice moglie separata del sig. **F.A.** debitore e collocatrice della figlia minore, quindi occupa la casa per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato 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).

Immagine occupato dal coniuge separato **S.E.** che detiene 1/2 della quota di proprietà pignorata, la separazione è riportata nell' Estratto per riassunto dell' Atto di Matrimonio (all. "D"), su cui tra le Annotazioni è riportato che per gli esecutati **F.A.** e **S.E.** (ex coniugi), con provvedimento del Tribunale di Viterbo n.534 del 23/10/2019 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi, di cui all'atto di matrimonio del 23/07/2006 registrato a Ronciglione negli atti di matrimonio con n. 16 P. 2 S. A anno 2006. La separazione e la relativa omologa (all. "T") stabiliscono che la casa coniugale sia abitata da **F.A.** che detiene 1/2 della quota di proprietà pignorata, lo stesso però risiede altrove come da allegato certificato di residenza (all. "D1").

L'immobile è occupato dalla s.ra S.E. quale comproprietaria dell'immobile e terza debitrice, moglie separata del sig. F.A., e collocatrice della figlia minore.

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.

Gli immobili pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale oltre a quanto descritto al punto 17) di cui sopra. Come da certificazione del Comune di Ronciglione allegato "F", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o usi civici.

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, manutenzione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ottima ubicazione del bene pignorato in prossimità del lago di Vico e della principale via di comunicazione per Viterbo e Roma; la zona ad alta vocazione turistica nelle colline circostanti il lago, ma in zona residenziale garanzia di servizi e opere di urbanizzazione; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati; le opere impiantistiche e di finitura ben conservate e la necessità di rimuovere le difformità urbanistiche con un costo totale pari a circa **6.000,00 €** **determina il valore** dell'immobile pignorato, dal prezzo base da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto unico. Calcolo del valore dalla superficie commerciale					
Destinazione (superf.netta)	mq	%	mq commerc	€/mq	Prezzo
Abitaz. Piani T-1°-Terra ribassato	63,20	110,00	69,52	980,00	€ 68.129,60
Cantina	14,80	20,00	2,96	980,00	€ 2.900,80
Portico	7,00	35,00	2,45	980,00	€ 2.401,00
Balcone	7,00	25,00	1,75	980,00	€ 1.715,00
Giardino (fino a 25 mq commerciali)	59,00	15,00	8,85	980,00	€ 8.673,00
Aree esterne a parcheggio	24,00	20,00	4,80	980,00	€ 4.704,00
Costi a detrarre per ripristino urbanist.					€ 6.000,00
Arretrati condominio a detrarre					€ 683,00
Arretrati consorzio a detrarre					€ 2.768,00
			Sup.commerciale 90,33	TOTALE	€ 79.072,40

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 **€ 79.000,00** (settantanovemilaeuro); gli importi tengono conto di arrotondamenti, ed eventuali decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese ecc. La "**superficie commerciale**" è pari a **mq 90,33** è stata ottenuta applicando una idonea parametrizzazione percentuale in base alle destinazioni d'uso delle singole superfici valutate.

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; 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 individuando immobili specifici e confinanti con il bene pignorato tramite: - banche dati nazionali dell' Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line"; individuato diversi immobili stessa tipologia per atti stipulati nell'ultimo anno; nulla individuato sul sito astegiudiziarie.it. 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 rimuovere gli abusi; la posizione ad alta vocazione turistica. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la disamina dello stato dei luoghi che hanno generato il 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 collocamento naturale del bene sul mercato è ad uso abitativo anche per affittacamere o simili, vista l'immediata vicinanza al lago, posizione strategica sotto l'aspetto turistico; ma anche per famiglie, vista la disponibilità di due camere da letto.

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 in risposta 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) Invia, 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, allegato "L", con e-mail (PEC), al Custode, ai creditori procedenti e intervenuti e al legale del debitore **F.A.** il giorno 02/09/2022; e al debitore **S.E.** con raccomandata a.r. il 03/09/2022;

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.

Si allegano 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+vari); "C" mappa +planimetria catastale +schema abusi; "D" Estratto matrimonio e residenza; "E" verbale di accesso; "F" Certificato di destinazione Urbanistica; "G" documentazione urbanistica comunale; "H" Dichiarazione assenza locazioni; "I" separazione e omologa con assegnazione casa coniugale; "L" ricevute invio relazione alle parti; "M" documentazione fotografica; "N" e-mail varie condominio e consorzio.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 19/09/2022.

IL C.T.U.

Geom. Giorgio Mizzelli

