*Relazione di **C**onsulenza **T**ecnica d'**U**fficio.* ***Es. imm. 22/2024.***

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, accettato l'incarico quale C.T.U. entro il 31/10/2025, come da comunicazione del 20/10/2025, predispone il presente elaborato per adempiere all'incarico disposto dal G.E. dott. Roberto Cappelli (che ha sostituito il dott. Federico Bonato), ovvero rispondere ai seguenti quesiti in uso presso il Tribunale stesso, tenendo conto della riunione con l'esecuzione di cui al n. RGE 159/2025.

1) **verifichi**, 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 ha esaminato la documentazione in atti consistente nel Certificato Notarile con riscontro alla data del 12/02/2024 e 15/10/2025; ha verificato la completezza ventennale della stessa integrandola con le "visure ipotecarie" aggiornate fino al 27/01/2026 allegato "A1".

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 le visure catastali storiche allegato "A2" presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati e Terreni integrandole dove necessario, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento e verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione. Ai punti successivi spiegherà in dettaglio la necessità di aggiornare la documentazione catastale.

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 il soggetto esecutato ha ottenuto l'intera quota di *piena proprietà* dei beni immobili oggetto della presente perizia siti a Civita Castellana (VT) via Quartaccio n.59 (*in C.F. snc interno 2*). Dal pignoramento non ci sono variazioni in Catasto Fabbricati da segnalare. Riporta quindi i titoli di provenienza per i beni immobili subastati distinti in Catasto **Fabbricati** al foglio 5 part. 135 subalterno 6 destinato ad abitazione, pari dati in Catasto

Terreni per la relativa area "Ente Urbano", oltre all'ulteriore particella 171. Specifica che la provenienza catastale è dalle particelle 50 e 21. Atti di provenienza dal più recente:

- **atto** notaio dott. Annibaldi Luigi in Viterbo, allegato "B1", del 23/01/2007 Rep. n. 63288/35012, trascritto a Viterbo il 27/01/2007 R.G. 1446 e R.P. 1111, ritirato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo con cui [redacted] acquista da [redacted] la quota intera di 1/1 dei beni in oggetto fabbricati e terreni. Specifica che l'usufrutto a favore di [redacted] è stato ricongiunto alla proprietà il 15/07/2002 con Voltura n. 117513.1/2002 - Pratica n. 119189 in atti dal 09/08/2002.

- **atto** notaio dott. Giuliani Pietro Lelio in Viterbo, allegato "B2", del 22/07/1991 Rep. n. 18571/7228, trascritto a Viterbo il 01/08/1991 R.G. 10606 e R.P. 8338, ritirato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo con cui [redacted] riceve in donazione da [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted], la quota di 11/12 dei beni in oggetto fabbricati e terreni. Specifica che nella relazione notarile le quote di provenienza di cui al presente atto sono state riportate in maniera erronea.

- **Successione** del 28/09/1993 Rep. n. 68/846, allegato "B3", trascritto a Viterbo il 19/08/1996 R.G. 12093 e R.P. 9970, ritirato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo con cui [redacted] riceve la quota di legittima per successione di [redacted] per la quota di 1/12 dei beni in oggetto fabbricati e terreni; successione che ha assegnato la quota di 11/12 agli altri coeredi. L'accettazione tacita dell'eredità di [redacted] deceduta il 13/02/1988, è stata pubblicata con atto notaio Ceresi Maria del 25/11/2009 rep.11510/4377 trascritto a Viterbo il 25/03/2019 r.g. 3971 r.p. 3037.

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 certificazioni notarili redatte dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini in Maddaloni (CE) con riscontro alla data del 12/02/2024 per quanto alla particella 135, e alla data del 15/10/2025 per quanto alla particella 171, integrate dal sottoscritto (rif. quesito 35.e) con la "visura ipotecaria" per immobile, estratta presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo, aggiornata fino al 27/01/2026 allegato "A1". Predispone quindi per l'unità immobiliare sita a Civita Castellana in Via Quartaccio n.59, distinta in Catasto **F**abbricati al foglio 5 part. 135 sub. 6, pari particella in Catasto **T**erreni per l'area quale Ente Urbano a cui aggiunta la part.171, il seguente elenco dal più recente:

- **iscrizione** del 10/04/2025 n.5660/659, **ipoteca concessione amm.va riscossione** da atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 09/04/2025 rep. 3943/12525 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma c/o Viterbo contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) esclusa la part. 171, AGGIORN. allegato "A1".

- **trascrizione**, del 15/10/2025 R.G. 15975 R.P. 12728, **Verbale di pignoramento immobili** del 23/09/2025 rep.3195, emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di [redacted] contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) della sola particella ***171***;

- **trascrizione**, del 12/02/2024 R.G. 2029 R.P. 1718, **Verbale di pignoramento immobili** del 16/01/2024 rep.42, emesso da Ufficiale Giudiziario a favore di [redacted] contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) esclusa la particella 171;

- **iscrizione** del 05/03/2019 n.2843/429, **ipoteca della riscossione** da atto Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma del 04/03/2019 rep. 2435/12519 a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione con sede in Roma contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) esclusa la part. 171.

- **iscrizione** del 18/05/2015 n.6105/815, **ipoteca legale** da atto Equitalia Sud spa di Roma del 15/05/2015 rep.382/12515 a favore di Equitalia Sud spa con sede in Roma contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) esclusa la part. 171.

- **iscrizione** del 27/01/2007 n.1447/227, **ipoteca volontaria** da atto notaio Annibaldi Luigi del 23/01/2007 rep.63289/35013 a favore di **Banca Antonveneta spa** con sede in Padova contro il debitore esecutato [redacted] per la quota di 1/1 intera (piena proprietà) esclusa la particella 171.

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, allegato "C1", individuando l'immobile pignorato sito a Civita Castellana in via Quartaccio n.59, distinto in Catasto Fabbricati al Foglio 5 particella 135 subalterno 6. Non ha acquisito il C.D.U. in quanto trattasi di fabbricato con area di corte pari a circa 1.500 mq a cui aggiungere i 150 mq della particella 171, con totale quindi inferiore ai 5.000 mq minimi per necessitare del certificato. Specifica che in mappa risulta un fabbricato riportato anche nella planimetria del subalterno 6 che è stato demolito, e un fabbricato che invece non risulta nella planimetria ma che è di proprietà; il tutto sarà chiarito più avanti negli specifici quesiti.

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 i registri dello stato civile ricevendo copia del *Certificato di stato libero* allegato "D" accertando che l'esecutato [redacted] è celibe e libero da ogni vincolo matrimoniale. A completamento ha richiesto e ricevuto anche copia dell'*Estratto per Riassunto dell'Atto di Nascita* (all. "D") che non riporta annotazioni marginali.

7) **descriva**, 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 ha effettuato il primo accesso dei beni il giorno 15/01/2026 contestualmente al custode e all'esecutata come da verbale allegato "E". Accertata la loro consistenza si descrivono

gli immobili pignorati identificati come **unico Lotto** ovvero **Abitazione** al piano primo in Civita Castellana via Quartaccio n.59, con **cantina di pertinenza** al piano terra nell'area di corte; censito in Catasto Fabbricati al foglio 5 particella 135 subalterno 6, Categ. A/3, Classe 2, Consist. 6,5 vani, Superficie Catastale mq 142, Rendita di € 654,61; - **area di pertinenza** del fabbricato (comune con il piano terra) **quota 1/2 indivisa**, distinta in catasto terreni al foglio 5 particelle 135 e 171, Ente Urbano, con una superficie totale di 1.650,00 mq su cui si trova il fabbricato di cui all'unità immobiliare pignorata. La proprietà è recintata con pali in cemento e rete metallica, (*foto 1-2*) mentre sul lato fronte strada c'è un muretto in blocchi di tufo e sovrastante rete metallica sorretta da paletti in ferro, sul passo carrabile c'è un cancello in ferro (*foto 3*). L'area di corte ha una superficie pari a circa **1.510,00 mq** utili scoperti (ricavati sottraendo l'area di sedime dei fabbricati) destinati a giardino e spazi di manovra veicoli parzialmente pavimentata in calcestruzzo. Il lotto da porre in vendita è confinante con via Quartaccio e con le particelle 170, 172 e 49. Descrive in dettaglio i beni oggetto della presente. L'**Abitazione** è al piano primo di un fabbricato bifamiliare (*foto 4-5*) con altra proprietà al piano terra. La costruzione è accostata sul lato ovest ad altro fabbricato di altra proprietà e affaccia sugli altri tre lati sull'area di corte che affaccia direttamente su via Quartaccio n.59. Il fabbricato, costruito negli anni '60, è in muratura di tufo intonacato su tutti i lati; i solai sono in latero cemento e il tetto è in legno con copertura in tegole di laterizio. Il piano primo si raggiunge da una scala esterna di 11,00 mq (*foto 6*) che conduce ad un ampio balcone di 28,00 mq (*foto 7*) il tutto pavimentato e con parapetti realizzati con ringhiere in ferro. Dal balcone si accede all'appartamento che è di circa 93,00 mq utili, entrando si trova un ingresso/soggiorno (*foto 8*) con a sinistra una cucina con camino (*foto 9*), mentre frontalmente c'è un corridoio (*foto 10*) su cui affacciano 2 camere (*foto 11*), un w.c. (*foto 12*) e un ripostiglio. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato; gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e ante esterna tipo "persiana". I pavimenti sono in laminato tranne che per il bagno che è in piastrelle come parte dei rivestimenti di bagno e cucina. L'impianto del gas è alimentato da un serbatoio di GPL interrato (*foto 13*); l'acquedotto è comunale e la fogna privata a svuotamento periodico. Il debitore esecutato non ha fornito per gli impianti di elettricità e gas le certificazioni di realizzazione a norma delle Leggi in materia. La **cantina di pertinenza** (*foto 14*) presente negli atti di provenienza ma non correttamente accatastata, si trova nell'area di corte retrostante il fabbricato principale lato nord-ovest, ha un vano al piano terra di 19,00 mq (*foto 15*) e un altro al piano interrato di 12,00mq (*foto 16*) raggiungibile da una scala interna in ferro (*foto 17*), sullo sfondo c'è una piccola finestra che comunica all'esterno da una "bocca di lupo" (*foto 18*). Il fabbricato è in muratura di blocchetti di tufo legati con malta, il tetto è in legno con manto di tegole in laterizio. Le pareti sono intonacate solo all'interno del piano terra, i pavimenti sono in battuto di cemento. L'accesso al piano terra è da una porta in legno a due ante, frontalmente c'è una finestra in legno con grata esterna in ferro; è presente l'impianto elettrico funzionante di cui non risultano certificazioni di realizzazione a norma delle Leggi in

materia.

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 consentono la sua univoca identificazione. Per quanto alla cantina di pertinenza la scheda catastale di cui all'abitazione sub. 6 è da aggiornare togliendo il pollaio e aggiungendo appunto la cantina.

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.

L'unità immobiliare è di esclusiva proprietà del debitore esecutato, è autonoma e funzionalmente indipendente; non deborda su aree aliene, ed è correttamente pignorata. Ci sono difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale allegato "C2", in particolare si tratta di opere interne riportate in rosso nell'allegato "C2bis".

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.

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 ai debitori e poi 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.

Sono necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto confrontando la planimetria catastale allegato "C2" e lo stato dei luoghi in rosso nell'allegato "C2bis"; dovendo però intervenire anche

in Catasto Terreni per aggiornare la mappa con la demolizione del fabbricato destinato a pollaio, le operazioni hanno dei costi imprevisti rispetto all'incarico, quindi non essendo il sottoscritto autorizzato a questi ulteriori oneri pari a circa 2.600,00 € oltre oneri di Legge, li detrae dal valore di stima.

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è "**abitativa**"; nel P.U.C.G. è indicata come **zona "F2" agricola**, con vincolo idrogeologico, e con una fascia di rispetto stradale; quanto da P.U.C.G. (all. "F1") è stato estratto on-line e confermato dall'ufficio tecnico comunale.

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 è stato realizzato negli anni '60, presso il Comune è stata reperita la licenza n.21/B del 24/05/1975 (all. "F2") che permetteva la costruzione della scala esterna di accesso al piano primo in sostituzione di quella interna al fabbricato oggetto della presente; e la costruzione di un terrazzo. Il progetto riporta anche l'intero piano primo oggetto della presente, che di fatto ha delle difformità rispetto allo stato dei luoghi in rosso nell'allegato "F2bis", di cui non risultano condoni o sanatorie rilasciati o richiesti. Tali difformità a seguito del D.L. 69/2024 c.d. "Salva casa" rientrano nelle tolleranze previste dalla norma e non necessitano ad oggi di sanatorie.

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.

Per l'immobile di cui alla presente non risultano istanze di condono presentate o rilasciate. Le difformità descritte al punto precedente non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 c.6 L.47/85, e rientrano nelle tolleranze previste dal D.L. 69/2024 c.d. "Salva casa".

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 risulta dalla certificazione emessa dal Dirigente di settore in data 09/01/2026 allegato "F3".

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

Il bene pignorato è un'unica unità immobiliare, si tratta di unico appartamento al piano primo con una sola scala di accesso; la ridotta superficie utile non permette una conveniente divisione in più lotti eventualmente conseguente a frazionamento; il locale cantina pertinenziale non è altresì appetibile dal mercato se venduto separatamente considerando che al momento non è neanche in planimetria.

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.

L'immobile è pignorato per la ***quota intera*** di piena proprietà del debitore esecutato.

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 dall'esecutato; non risultano contratti di locazione come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

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 pignorato NON è occupato da soggetti diversi dal debitore e non è utilizzato per lo svolgimento di un'attività economica.

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).

L'immobile è occupato dall'esecutato che risulta ad oggi stato sempre celibe (all. "D").

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. Non risulta l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale come detto al punto 17). Come da certificazione del 22/01/2025 rilasciata dal Comune di Civita Castellana, allegato "F3", sull'area oggetto di pignoramento non risultano diritti demaniali o **usi civici**. Risulta altresì il vincolo idrogeologico, e una fascia di 40 metri di rispetto stradale.

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'ubicazione del bene pignorato nei pressi dello snodo di Orte e dell'autostrada A1, vista la zona Agricola comunque parzialmente servita da opere di urbanizzazione, e la vicinanza a locali commerciali e attività industriali; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle opere di finitura ottime internamente da manutenere esternamente; le opere impiantistiche funzionanti; per tutto quanto detto alla luce dei costi descritti ai punti precedenti, data anche la posizione sulla via provinciale; dal prezzo medio di mercato pari a 950 €/mq, considerando le manutenzioni necessarie esternamente su pareti e pavimenti e vista la vetustà degli infissi esterni **determina il prezzo** per il lotto unico in **900,00 €/mq** da applicare alla superficie commerciale ricavata con le dovute correzioni, come riportato nella seguente tabella:

Lotto Unico. Calcolo del valore dalla Superficie Commerciale Sc					
Destinazione (superf.netta)	mq	%	Sc	€/mq	Prezzo
Abitazione	93,00	110,00	102,30	900,00	€ 92.070,00
balcone / terrazzo	28,00	35,00	9,80	900,00	€ 8.820,00
Scale	11,00	15,00	1,65	900,00	€ 1.485,00
Cantina piano terra	19,00	50,00	9,50	900,00	€ 8.550,00
Cantina piano interrato	12,00	25,00	3,00	900,00	€ 2.700,00
Terreno fino a 25mq commerciali 50%	333,30	7,50	25,00	900,00	€ 22.497,75
Terreno oltre a 25mq commerciali 50%	1176,67	2,50	29,42	900,00	€ 26.475,08
Aggiornamenti catastali					-€ 2.600,00
		TOTALE Sc	180,66	**TOTALE**	**€ 159.997,83**

La "**superficie commerciale**" pari a circa **180,66** mq è stata ottenuta applicando una idonea parametrazione percentuale in base alla destinazione d'uso dei locali principali, delle pertinenze e delle aree, anche seguendo le Norme UNI 10750. **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 con cantina di pertinenza**, quota intera (1/1), in **€ 160.000,00** (centosessantamila euro); l'importo tiene conto di arrotondamenti, ed eventuali

decurtazioni per sanatorie, riparazioni, spese varie ecc.

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 (allegato "H") specifiche utilizzate per le indagini di mercato individuando immobili simili e limitrofi al bene pignorato tramite: - banche dati nazionali e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio; - Agenzie Immobiliari "on-line" quali Borsino Immobiliare e Immobiliare.it; - individuazione sul sito astegiudiziarie.net di immobili simili alla tipologia interessata per vendite nella stessa zona geografica e fiscale, poi ragguagliate alle proprie esigenze in base alle 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 e le circostanze relative alla conformità urbanistica e catastale. Tale è stato il criterio di stima, le fonti utilizzate e la verifica dello stato dei luoghi che hanno generato il prezzo di stima.

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.

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 dichiarato dall'Agenzia delle Entrate nell'allegato "G".

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) Invii, 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, allegato "I", la presente alle parti il 29/01/2026 con P.E.C. al custode,

ai creditori e tramite raccomandata A/R al 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. 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. "L").

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 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 (ipoteche e catasto); "B" Atti Notarili; "C" Mappa e Planimetrie Catastali; "D" Estratti Atti anagrafe; "E" verbale di accesso; "F" stralcio P.R.G., titoli abilitativi e Usi Civici; "G" locazioni A.E.; "H" Fonti valori, OMI ecc.; "I" ricevute invio relazione alle parti; "L" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 29/01/2026

IL C.T.U.

Geom. Giorgio Mizzelli