

**STUDIO TECNICO**

**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

TRIBUNALE DI VITERBO

Via G. Falcone e P. Borsellino

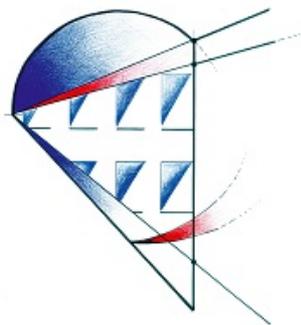
VITERBO

R.G.E. 101/2017

\*\*\*\*\* \*\* c/ \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il C.T.U.

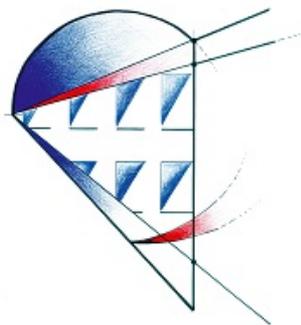
Ing. Fracassa Viviana



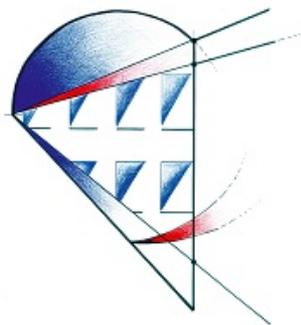
## INTRODUZIONE

In data 12.10.2017 la sottoscritta Ing. Fracassa Viviana veniva nominata quale consulente tecnico d'ufficio per R.G.E.101/2017 e gli venivano posti i seguenti quesiti:

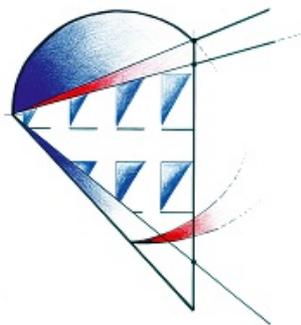
- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma c.p.c (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato 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;**
- 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;
- 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;
- 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);
- 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
- 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);
- 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.);
- 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;
- 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;
- 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;
  - 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;
  - 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,
  - 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico 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;
  - 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
  - 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;**
  - 17) **indichi se l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ance 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;**
  - 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;
  - 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;
  - 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;
- 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;
  - 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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);
  - 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;
  - 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 regolazione 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;**
  - 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.
  - 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;
  - 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;
  - 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 120 dal giuramento;**
  - 29) invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, 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**;
  - 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

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 integrate 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) **alleggi 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);
- 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;
- 35) **alleggi** 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;

A seguito di tale incarico la sottoscritta, in accordo con il custode giudiziario, eseguiva il sopralluogo in data 28/11/2017; in tale data, oltre alla sottoscritta Ing. Fracassa Viviana era presente il Custode Giudiziario Dott.ssa Brama Elena.

Contemporaneamente a queste operazioni avvenivano i controlli formali presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo (acquisizione planimetria catastale ed estratto di mappa), il Comune di Fabrica di Roma (controlli urbanistici e anagrafici). Per quanto riguarda il metodo per la determinazione del

---

Cell. 335436093

E-mail [pcapaldi@studiopef.it](mailto:pcapaldi@studiopef.it)

P.IVA 01597600566

01037 RONCIGLIONE VT

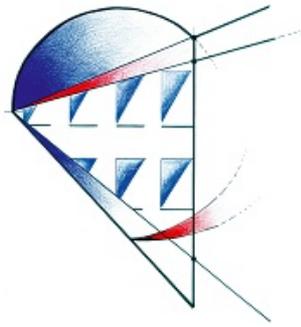
Via Antonio Gramsci 5

Tel, 0761 650022

Cell. 3389054103

E-mail [vfracassa@studiopef.it](mailto:vfracassa@studiopef.it)

P.IVA 01908830563



più probabile valore di mercato, chi scrive ritiene di poter applicare la stima sintetica che si basa sul confronto dei valori unitari (mq, mc, vani) di beni oggetti di recente compravendita.

Per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, si è considerato di separare gli immobili che hanno un'entità e un reddito proprio e che, con tale separazione, non ci sia diminuzione del valore globale.

## 1° QUESITO

A seguito di verifica della documentazione ipo-catastale in atti è formata dal certificato notarile del Notaio \*\*\*\*\* in Roma (RM).

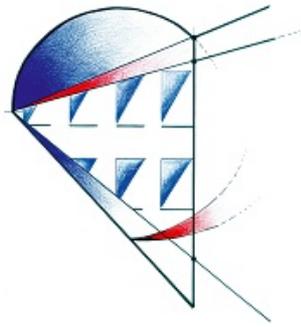
## 2° QUESITO

Sono state effettuate visure aggiornate, allegata alla presente perizia, verificando la conformità dei dati identificativi e la loro correttezza.

## 3° QUESITO

Da quanto illustrato nelle visure ipo-catastali risulta che l'elenco delle iscrizioni/trascrizioni sull'intero compendio pignorato è il seguente:

- Trascrizione del 20/04/2017 R.P. 3853 R.G. 5183 per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - a rogito \*\*\*\*\* in data 07/04/2017 rep. 484 a favore \*\*\*\*\* con sede in Roma (RM) C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\*\*, riguardante l'immobile sito in Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n. 15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub.1;
- Iscrizione del 06/07/2006 R.P. 15276 R.G. 96714 per ipoteca a garanzia di mutuo a rogito Notaio \*\*\*\*\* di Montefiascone in data 30/06/2006 rep. 2185 a favore \*\*\*\*\* \*\* con sede a Milano, C.F. \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\* \*\*\*, riguardante l'immobile sito in Fabrica di



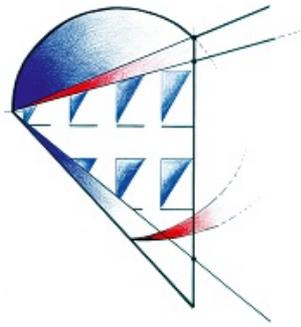
## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

Roma (VT) in Via della Fontanella n.15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub. 1;

- Trascrizione del 06/07/2006 R.P. 15275 R.G. 96713 per atto di compravendita del Notaio \*\*\*\*\* di Montefiascone in data 30/06/2006 rep. 8500 parte acquirente \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* parte venditrice \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*, riguardante l'immobile sito in Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n.15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub. 1;
- Trascrizione del 13/10/2004 R.P. 29331 R.G. 437142 per atto di compravendita del 18/09/2004 rep. 12424 a rogito del Notaio \*\*\*\*\* di Viterbo (VT) parte acquirente \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*, \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* per la nuda proprietà parte venditrice \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* \*\*\*\*\* riguardante l'immobile sito a Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n.15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub. 1;
- Trascrizione del 22/09/1983 R.P. 13637 R.G. 23323 per donazione del 20/09/1983 rep. 7972 a rogito del Notaio \*\*\*\*\* di Orte (VT) parte donataria \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* (entrambi nuda proprietà) parte donante \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\* C.F. \*\*\*\* (usufrutto) riguardante l'immobile sito



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

a Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n.15 e censito in catasto al foglio 12  
particella 418 sub. 1.

Il 14 gennaio 2004 decedeva a Viterbo la nominata \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con  
ricongiungimento del suo diritto di usufrutto alla nuda proprietà;

Sono inoltre stati acquisiti gli atti di provenienza ultra ventennali.

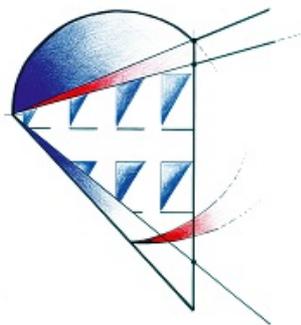
### 4° QUESITO

L'elenco delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio pignorato è il seguente:

- Trascrizione del 20/04/2017 R.P. 3853 R.G. 5183 per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili - a rogito \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in data 07/04/2017 rep. 484 a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede in Roma (RM) C.F. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato in Romania (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* riguardante l'immobile sito in Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n. 15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub.1;
- Iscrizione del 06/07/2006 R.P. 15276 R.G. 96714 per ipoteca a garanzia di mutuo a rogito Notaio \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* di Montefiascone in data 30/06/2006 rep. 2185 a favore \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Milano, C.F. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* contro \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* (\*\*) il \*\*/\*\*/\*\*\*\*\* C.F. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , riguardante l'immobile sito in Fabrica di Roma (VT) in Via della Fontanella n.15 e censito in catasto al foglio 12 particella 418 sub. 1;

### 5° QUESITO

E' stato richiesto ed ottenuto l'estratto di mappa, non essendo presenti terreni non sarà necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.



## 6° QUESITO

A seguito di richiesta dell'estratto per riassunto di matrimonio il comune di Fabrica dichiarava che tale matrimonio è avvenuto altrove indicando Civita Castellana quale possibile sede. A seguito di richiesta fatta al Comune di Civita Castellana non risultava avvenuto nessun matrimonio a nome dell'esecutato comunicando che lo stesso probabilmente è avvenuto nella nazione d'origine.

## 7° QUESITO

L'immobile in questione è descritto nell'atto di pignoramento immobiliare come:

*“... la seguente porzione immobiliare di proprietà del Sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* sita in Comune di Fabrica di Roma e precisamente:*

*Via della Fontanella n. 15*

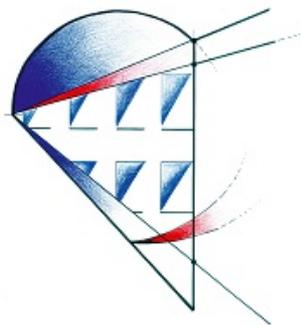
*- abitazione al piano terra di vani catastali 2,5 confinante con: detta via, Piazza della Fontanella, \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* o aventi causa, salvo altri;*

*Censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 12 con il mappale 418 sub. 1, categ. A/5, cl. 2 vani 2,5 rce 96,84;*

*Il pignoramento si estende alle pertinenze, agli accessori e ai diritti condominiali.”*

## DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta al piano terra di un immobile situato presso il centro storico del Comune di Fabrica di Roma (VT). L'immobile è composto dalle seguenti stanze: un soggiorno di circa 18,00 mq, un disimpegno di circa 8,00 mq, un servizio igienico sanitario di circa 5,00 mq, due camere da letto di circa 10,00 mq e 21,00 mq. La struttura è realizzata in muratura portante e internamente risulta essere intonacata e tinteggiata, tranne per le seguenti stanze: il soggiorno risulta rivestita in maioliche fino a 1,60 m da terra, il resto compreso il soffitto è



**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

## **STUDIO TECNICO**

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

rivestito in doghettato, per quanto riguarda invece il bagno risulta essere rivestito in bicottura e da una parte intonacato e tinteggiato.

Gli infissi sono in alluminio anodizzato formati da vetro singolo e muniti di persiane. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato abbastanza datate. L'impianto elettrico risulta essere non a norma, per quanto riguarda invece l'impianto di riscaldamento risulta non completo in quanto mancante di caldaia e radiatori. La pavimentazione risulta essere in monocottura.

Nel complesso l'immobile si trova in pessimo stato di conservazione. All'interno dell'appartamento è presente condensa e umidità sui muri.

### **8° QUESITO**

La descrizione dell'immobile sull'atto di pignoramento risulta conforme salvo per il n° civico che sulla visura catastale risulta diverso. Ma tale imprecisione non ha impedito l'identificazione certa del bene in questione.

### **9° QUESITO**

Non risulta che i manufatti debordino su altre proprietà.

### **10° QUESITO**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene.

### **11° QUESITO**

L'immobile risulta essere quello a lui pervenuto tramite l'atto di compravendita riguardante la sua interezza.

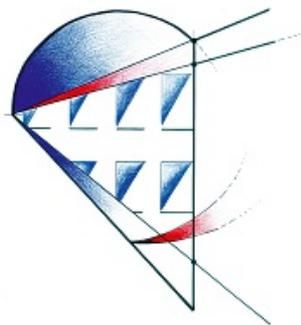
### **12° QUESITO**

---

Cell. 335436093  
E-mail [pcapaldi@studiopef.it](mailto:pcapaldi@studiopef.it)  
P.IVA 01597600566

01037 RONCIGLIONE VT  
Via Antonio Gramsci 5  
Tel, 0761 650022

Cell. 3389054103  
E-mail [vfracassa@studiopef.it](mailto:vfracassa@studiopef.it)  
P.IVA 01908830563



E' presente la planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, ma non risulta conforme alla realtà in quanto sono stati eseguiti i seguenti lavori di manutenzione straordinaria senza il prescritto titolo abilitativo.

### 13° QUESITO

La zona risulta ubicata nella Zona A "centro storico" e la destinazione d'uso risulta essere di tipo residenziale.

### 14° QUESITO

Tale fabbricato risulta essere antecedente al 1942 e presso gli archivi comunali, risulta essere depositata una Dichiarazione Inizio Attività presentata il 26 febbraio 2002 con numero di protocollo 1618, opere riguardanti il solo rifacimento della copertura e di consolidamento strutturale sulla parete Sud dell'intero fabbricato. In realtà però internamente sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria consistenti in modifiche alle tramezzature, agli impianti nonché chiusura di una porta su muro maestro. Per tali opere non risulta essere presente titolo abilitativo e l'eventuale sanatoria avrà un costo pari ad € 3000,00.

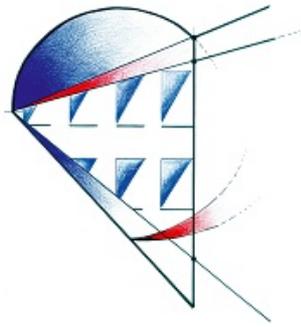
### 15° QUESITO

Non risultano presentate istanze di condono per l'immobile in questione.

### 16° QUESITO

Non risulta che l'immobile sia gravato da censo, livello o uso civico.

### 17° QUESITO



Non è risultato che sia presente un amministratore di condominio nel palazzo in questione.

**18° QUESITO**

A parere dello scrivente nel caso in esame è necessario procedere alla vendita in un unico lotto vista l'impossibilità di una divisione dello stesso.

**19° QUESITO**

L'immobile è pignorato nella sua interezza.

**20° QUESITO**

L'immobile risulta libero dall'esecutato.

**21° QUESITO**

L'immobile in esame risulta libero dall'esecutato.

**22° QUESITO**

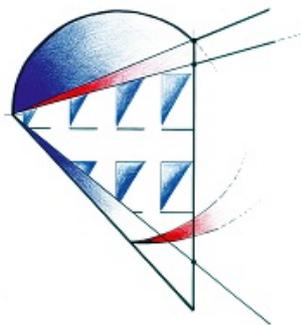
L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

**23° QUESITO**

Non risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

**24° QUESITO**

Per la redazione della stima, in considerazione dell'importante numero di compravendite esistenti, il sottoscritto ritiene che il miglior metodo di stima sia quello per confronto diretto con beni di recente



**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

## STUDIO TECNICO

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

compravendita o comunque sul mercato considerando quale parametro la superficie utile. Da questa analisi è risultato che ad oggi sono presenti numerose unità residenziali con caratteristiche simili ad un valore di circa 400 - 700 €/mq. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate porta come valore una somma compresa fra 700 e 1000 €/mq allo stato conservativo normale e di tipologia abitazioni civili.

Da quanto sopra per l'immobile in esame in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche nonché considerando la posizione e che la struttura in questione è stata costruita in tempi remoti si possono considerare congrui 500,00 €/mq per le superfici residenziali.

Quindi:

<b>ABITAZIONE FOGLIO 12 PARTICELLA 418 SUB. 1 UBIcata IN FABRICA DI ROMA (VT)</b>					
DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEFFICIENTI	SUPERFICIE VIRTUALE	€/MQ	VALORE
Residenziale	62,00 mq	1	62	500,00 €/mq	31.000,00 €
<b>TOTALE</b>					<b>31.000,00 €</b>

Dal valore totale dell'immobile dovrà essere sottratto il prezzo della variazione catastale di € 3000,00 €.

### 25° QUESITO

La presente stima è stata redatta per confronto diretto con beni di recente compravendita o comunque sul mercato considerando quale parametro la superficie utile. Le fonti utilizzate sono l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e degli annunci immobiliari quali Casa.it.

### 26° QUESITO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta ubicato presso il centro storico del Comune di Fabrica di Roma (VT) e risale a tempi remoti di costruzione, edificato antecedentemente al 1942. Dopo un

---

Cell. 335436093

E-mail [pcapaldi@studiopef.it](mailto:pcapaldi@studiopef.it)

P.IVA 01597600566

01037 RONCIGLIONE VT

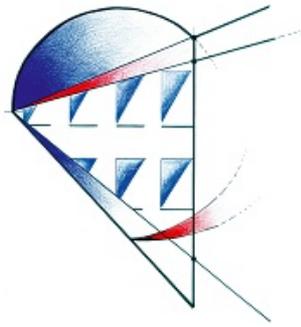
Via Antonio Gramsci 5

Tel, 0761 650022

Cell. 3389054103

E-mail [vfracassa@studiopef.it](mailto:vfracassa@studiopef.it)

P.IVA 01908830563



sopralluogo si è stabilito che il fabbricato in questione si presenta in pessimo stato di conservazione.

**27° QUESITO**

Non è presente contratto di locazione.

**28° QUESITO**

E' stato rispettato il quesito 28 rispondendo alle singole richieste punto per punto.

**29° QUESITO**

Non è stato possibile rispettare la tempistica imposta in quanto la documentazione da ottenere presso gli uffici è arrivata con forte ritardo.

**30° QUESITO**

Saranno rispettate le richieste poste.

**31° QUESITO**

La sottoscritta interverrà all'udienza.

**32° QUESITO**

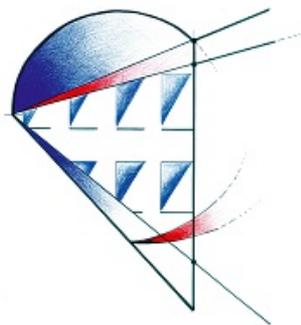
Sarà allegata alla presente copia in formato adeguato ai dettami della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

**33° QUESITO**

E' allegata alla presente la documentazione fotografica.

**34° QUESITO**

E' allegato alla presente quadro sinottico con versione per la pubblicazione.



**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

**STUDIO TECNICO**

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

### **35° QUESITO**

Sono allegati alla presente gli allegati richiesti

### **CONCLUSIONI**

#### **ABITAZIONE FOGLIO 12 PART. 418 SUB.1**

Piena proprietà di un appartamento sito in Fabrica di Roma in Via della Fontanella n. 15 censito presso l'Agenzia del territorio di Viterbo al foglio 12 part. 418 sub.1 cat. A/5 cl. 2 vani 2,5 rendita catastale € 96,84. L'immobile è confinante a Nord con Via della Fontanella, a sud con Via Circonvallazione e ad Est e Ovest confina con altra unità immobiliare urbana. L'immobile è formato da un unico piano di circa 62,00 mq composto da: un salone, un bagno, due camere da letto e un disimpegno.

**Valore dell'immobile € 31 000.00**

Naturalmente dal valore dell'immobile dovranno essere sottratti i 3000,00 € della variazione catastale causale diversa distribuzione degli spazi interni.

**Prezzo base d'asta € 28000,00**

Ronciglione, sabato 18 agosto 2018

Il C.T.U.

Ing. Fracassa Viviana

---

Cell. 335436093

E-mail [pcapaldi@studiopef.it](mailto:pcapaldi@studiopef.it)

P.IVA 01597600566

01037 RONCIGLIONE VT

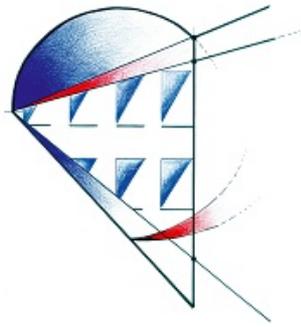
Via Antonio Gramsci 5

Tel, 0761 650022

Cell. 3389054103

E-mail [vfracassa@studiopef.it](mailto:vfracassa@studiopef.it)

P.IVA 01908830563



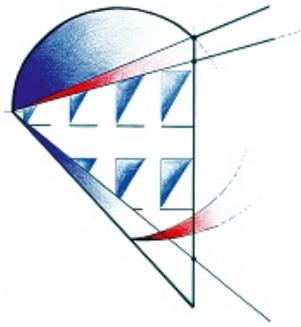
**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

## **STUDIO TECNICO**

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

### **ALLEGATI**

1. Planimetria del bene;
2. Visura catastale;
3. Copia della concessione o licenza edilizia;
4. Documentazione fotografica;
5. Estratto di mappa;
6. Atto di provenienza;
7. Atto ultra ventennale;
8. Situazione individuale;
9. Quadro sinottico triplice copia;



**QUADRO SINOTTICO R.G.E. 101/2017**

**ABITAZIONE FOGLIO 12 PART. 418 SUB.1**

Piena proprietà di un appartamento sito in Fabrica di Roma in Via della Fontanella n. 15 censito presso l'Agenzia del territorio di Viterbo al foglio 12 part. 418 sub.1 cat. A/5 cl. 2 vani 2,5 rendita catastale € 96,84. L'immobile è confinante a Nord con Via della Fontanella, a sud con Via Circonvallazione e ad Est e Ovest confina con altra unità immobiliare urbana. L'immobile è formato da un unico piano di circa 62,00 mq composto da: un salone, un bagno, due camere da letto e un disimpegno.

**Valore dell'immobile € 31 000.00**

Naturalmente dal valore dell'immobile dovranno essere sottratti i 3000,00 € della variazione catastale causale diversa distribuzione degli spazi interni.

**Prezzo base d'asta € 28 000,00**

Ronciglione, sabato 18 agosto 2018

Il C.T.U.

Ing. Fracassa Viviana