



**STUDIO TECNICO**

**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

TRIBUNALE DI VITERBO

Via G. Falcone e P. Borsellino

VITERBO

ESEC. IMM.RE 477/2013

\*\*\*\*\* C/ \*\*\*\*\*

Il C.T.U.

Geom. Paolo Capaldi



## INTRODUZIONE

In data 14.05.2015 il sottoscritto Geom. Paolo Capaldi veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio per l'esec. Imm.re 477/2013 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



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

- 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

---

Cell. 335436093

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

P.IVA 01597600566

01037 RONCIGLIONE VT

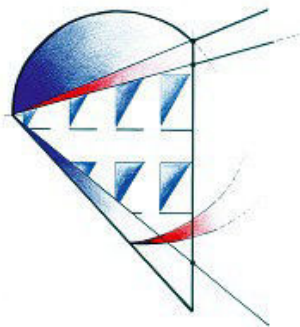
Via Antonio Gramsci 5

Tel, 0761 650022

Cell. 3389054103

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

P.IVA 01908830563



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

- 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) **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;
  - 27) **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;**
  - 28) 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 precedenti 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**;
  - 29) 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

---

Cell. 335436093

01037 RONCIGLIONE VT

Cell. 3389054103

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

Via Antonio Gramsci 5

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

P.IVA 01597600566

Tel, 0761 650022

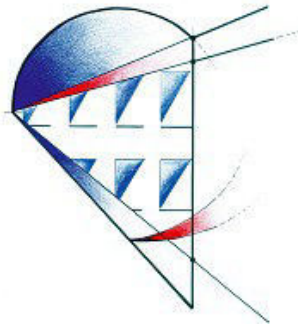
P.IVA 01908830563



- 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;
- 30) **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.**
  - 31) **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;
  - 32) **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 comprese) 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);
  - 33) **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;
  - 34) **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 il sottoscritto, in accordo con il custode giudiziario, eseguiva il sopralluogo in data 22/06/2015; in tale data, oltre al sottoscritto Geom. Paolo Capaldi ed al custode era presente la parte esecutata sig.\*\*\*\*\*.

Contemporaneamente a queste operazioni avvenivano i controlli formali presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo (acquisizione planimetria catastale), il Comune di Gallese (controlli urbanistici e anagrafici). In riferimento a quest'ultimo il sottoscritto precisa che a fronte di una richiesta del 15/05/2015 e di numerosi solleciti telefonici il Comune di Gallese ha risposto in data 01/02/2016 con la conferma che la documentazione era disponibile presso i suoi uffici.



Per quanto riguarda il metodo per la determinazione del 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, la stessa è risultata completa della documentazione prevista.

## 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 25/03/2014 R.P. 3351 R.G. 4081 per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 13/02/2014 rep. 220 a favore di \*\*\*\*\* c.f. [REDACTED] ed a carico di \*\*\*\*\* riguardante immobili siti a Gallese (VT):
  - foglio 14 part. 678 sub 6 abitazione;
  - foglio 14 part. 678 sub 1 bene comune non censibile
- Trascrizione del 10/02/2011 R.P. 1147 R.G. 1833 per atto tra vivi – compravendita del 08/02/2011 rep. 79945 a favore di \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 678 sub 6 e 1





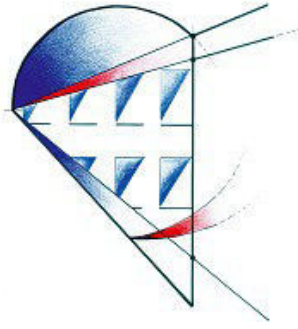
## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

- iscrizione del 30/04/2007 R.P. 1417 R.G. 7690 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a rogito del notaio Faletti Raffaella repert. 7150/4567 del 27/04/2007 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa con sede a Siena c.f. 00884060526 ed a carico di \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 646. A tale iscrizione sono legate anche diverse annotazioni.
- Trascrizione del 14/04/2006 R.P. 4455 R.G. 7042 per atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Faletti Raffaella repert. 6121 del 16/03/2006 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 649 (fondo dominante) e foglio 14 part. 646 (fondo servente)
- Trascrizione del 14/04/2006 R.P. 4454 R.G. 7041 per atto tra vivi – costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del notaio Faletti Raffaella repert. 6121 del 16/03/2006 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 646 (fondo dominante) e foglio 14 part. 651, 652 (fondo servente)
- Trascrizione del 14/04/2006 R.P. 4453 R.G. 7040 per atto tra vivi – compravendita a rogito del notaio Faletti Raffaella repert. 6121 del 16/03/2006 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 646
- Trascrizione del 28/10/1961 R.P. 4983 R.G. 6471 per atto tra vivi – donazione a rogito del notaio Meale Paolo repert. 3053 del 21/10/1961 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 65
- Trascrizione del 28/10/1961 R.P. 4982 R.G. 6470 per atto tra vivi – divisione a rogito del notaio Meale Paolo repert. 3052 del 21/10/1961 a favore di \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* riguardante gli immobili siti a Gallese foglio 14 part. 62, 63

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 25/03/2014 R.P. 3351 R.G. 4081 per atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili del 13/02/2014 rep. 220 a favore di \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* ed a carico di \*\*\*\*\* riguardante immobili siti a Gallese (VT):
  - foglio 14 part. 678 sub 6 abitazione;
  - foglio 14 part. 678 sub 1 bene comune non censibile

## 5° QUESITO

Risulta che l'estratto di mappa è già stato consegnato in fase di presentazione della documentazione ipo-catastale e che non essendo presenti terreni non sia necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

## 6° QUESITO

E' stato acquisito il certificato di stato libero dell'esecutato.

## 7° QUESITO

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Gallese e più precisamente descritti nell'atto di pignoramento immobiliare come:

- *“Unità immobiliare sita in Gallese via A. Zaffarame posta al piano 1 identificata al catasto fabbricati al foglio 14 part 678 sub 6 categoria A/2 classe 2 consistenza v. 2,5 RC € 180,76 ininitamente al foglio 14 particella 678 sub 1 bene comune non censibile posto ai piani S2, T, 1 e 2”*





**Paolo Capaldi**  
Geometra Laureato

## **STUDIO TECNICO**

**Viviana Fracassa**  
Ingegnere

L'immobile in questione si trova nell'immediata periferia del comune di Gallese a circa 1 km dal centro del paese in zona residenziale posto al piano primo di una palazzina di nuova costruzione formata da abitazioni e uffici.

### **LOTTO UNICO**

L'unità immobiliare è formata da un unico piano e composta da soggiorno, camera da letto e bagno oltre ad un balcone. La struttura è realizzata in calcestruzzo armato e tamponato la copertura è a tetto e esternamente risulta intonacata e tinteggiata. Internamente l'abitazione si presenta in buono stato di conservazione e risulta abitata dall'esecutato.

Le finestre sono in alluminio color legno con vetro doppio e tapparelle mentre le porte interne di tipo tamburato. L'impiantistica sembra in buono stato di conservazione e il riscaldamento avviene tramite una caldaia a metano; i pavimenti sono in gres porcellanato mentre i rivestimenti di bagno e cucina in bicottura il resto delle pareti risulta intonacato e tinteggiato.

In generale come desumibile dalla data dei titoli abilitativi a costruire trattasi di un immobile di nuova costruzione ed in buone condizioni di conservazione.

La superficie intera residenziale è pari a mq 39 circa mentre il balcone è pari a mq 14 circa. Oltre a quanto detto è presente uno spazio esterno censito al sub. 1 (in questo subalterno sono inserite anche le altre parti comuni quali scale, rampe ascensore...) quale bene comune non censibile comune quindi a tutte le unità del complesso.

### **8° QUESITO**

La descrizione dei beni presenti nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale e li identifica univocamente.

---

---

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



## 9° QUESITO

E' presente planimetria catastale ma risulta non conforme in quanto su quest'ultima è presente una finestra che non risulta nella realtà; a seguito di richiesta di autorizzazione al G.E. Il sottoscritto ha provveduto alla presentazione di nuova planimetria catastale che risulta conforme a quanto presente in loco.

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.

## 12° QUESITO

La planimetria risulta essere non conforme a quella depositata all'Agenzia delle Entrate in quanto risulta presente in planimetria una finestra invece inesistente nella realtà. A seguito di richiesta di autorizzazione al G.E. Il sottoscritto ha provveduto alla presentazione di nuova planimetria catastale che risulta conforme a quanto presente in loco.

## 13° QUESITO

La zona risulta destinata a C2 nuovi insediamenti residenziali.

## 14° QUESITO



A seguito di accesso al Comune di Gallese è risultato che l'immobile è stato edificato a seguito delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- permesso di costruire 03/05 del 22/07/2005 consistente in realizzazione di un edificio plurifamiliare
- denuncia di inizio attività del 05/06/2006 prot. 196 pratica 67/06 consistente in variante in corso d'opera per edificio plurifamiliare
- denuncia di inizio attività del 04/09/2009 prot. 491 pratica 81/2009 consistente in opere di completamento e in variazione al PDC 03/05 e successiva dia 67/06

Non risulta richiesto né rilasciato il certificato di agibilità.

Rispetto a tali titoli autorizzativi dal sopralluogo è risultata mancante una finestra presente invece sugli elaborati sia urbanistici che catastali. Tale illecito risulta sanabile con una spesa pari ad € 2800,00 comprensiva di spese tecniche e oneri comunali.

### 15° QUESITO

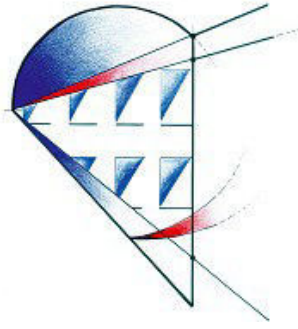
Non risultano presentate istanze di condono per l'immobile in questione.

### 16° QUESITO

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

### 17° QUESITO

A seguito di contatto telefonico con il debitore esecutato lo stesso ha dichiarato che non è presente amministratore condominiale e che quindi le spese condominiali vengono divise direttamente tra i vari proprietari; inoltre lo stesso ha dichiarato di essere in regola con i pochi pagamenti presenti.



**18° QUESITO**

Ha 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 occupato dall'esecutato.

**21° QUESITO**

L'immobile in esame risulta occupato 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 compravendita o comunque sul mercato considerando quale parametro la superficie utile. Da questa



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

analisi è risultato che ad oggi sono presenti numerose unità residenziali con caratteristiche simili ad un valore di circa 900 - 1000 €/mq. L'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate porta come valore un valore compreso fra 700 e 1000 €/mq allo stato conservativo normale. 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 recentemente si possono considerare congrui 1000.00 €/mq per le superfici residenziali e 200,00 €/mq per il balcone.

Quindi:

superficie abitativa mq 39 x 1000.00 €/mq = € 39000,00

superficie balcone mq 14 x 200 €/mq = € 2800,00

A tale cifre vanno naturalmente sottratte le spese per la sanatoria della finestra pari ad € 2800,00

Da ciò:

Valore complessivo unità = € 39000,00 + € 2800,00 - € 2800,00 = € 39000,00

In tale stima è compreso il valore delle parti comuni.

### 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 sia privati (pubblicati su internet) che di Agenzie immobiliari quali Gabetti.

### 26° QUESITO

Non è presente contratto di locazione.

### 27° QUESITO

E' stato rispettato il quesito 27 rispondendo alle singole richieste punto per punto.

---

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



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

### 28° QUESITO

Saranno rispettati i termini imposti.

### 29° QUESITO

Saranno rispettate le richieste poste.

### 30° QUESITO

Il sottoscritto interverrà all'udienza.

### 31° 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.

### 32° QUESITO

E' allegata alla presente la documentazione fotografica.

### 33° QUESITO

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

### 34° QUESITO

Sono allegati alla presente gli allegati richiesti

## CONCLUSIONI

### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente all'esecutato \*\*\*\*\* dell'immobile sito a Gallese in via Zaffarame snc e censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio 14 part. 678 sub. 6

---

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





## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

confinante con vano scala su due lati e \*\*\*\*\* salvo altri. L'immobile è posto al piano primo di una palazzina di recente costruzione e si trova in buono stato di manutenzione; è formato da soggiorno con angolo cottura camera e bagno oltre a balcone coperto per una superficie residenziale pari a circa mq 39 e il balcone con superficie pari a circa 14 mq. E' compresa nella proprietà la quota indivisa sui beni comuni non censibili censiti all'Agenzia del Territorio al foglio 14 part. 478 sub 1. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato. Sono presenti irregolarità urbanistiche sanabili con una spesa di € 2800,00.

**Prezzo base d'asta € 39000,00**

Ronciglione, venerdì 8 aprile 2016

Il C.T.U.

Geom. Paolo Capaldi

---

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



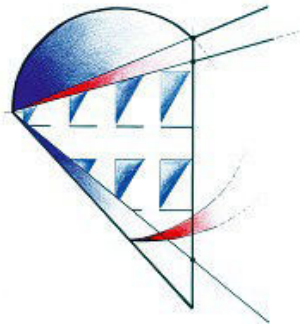
## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

### ALLEGATI

1. Documentazione fotografica con planimetrie immobili e punti di vista fotografici (7 pagine)
2. Visura catastale (3 pagine)
3. Elaborato planimetrico (2 pagine)
4. Planimetria catastale prima dell'aggiornamento (1 pagina)
5. Planimetria catastale dopo l'aggiornamento (1 pagina)
6. Permesso di costruire 03/2005 (3 pagine)
7. Denuncia di inizio attività 67/2006 (1 pagine)
8. Denuncia di inizio attività 81/2009 (1 pagine)
9. Estratto elaborato DIA 81/2009 (2 pagine)
10. Certificato stato libero esecutato (1 pagina)
11. Atto ultra ventennale rep. 3052 notaio Meale
12. Atto ultra ventennale rep. 3053 notaio Meale



## STUDIO TECNICO

Paolo Capaldi  
Geometra Laureato

Viviana Fracassa  
Ingegnere

### QUADRO SINOTTICO Esec. Imm.re 477/2013

#### LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente all'esecutato \*\*\*\*\* dell'immobile sito a Gallese in via Zaffarame snc e censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio 14 part. 678 sub. 6 confinante con vano scala su due lati e \*\*\*\*\* salvo altri. L'immobile è posto al piano primo di una palazzina di recente costruzione e si trova in buono stato di manutenzione; è formato da soggiorno con angolo cottura camera e bagno oltre a balcone coperto per una superficie residenziale pari a circa mq 39 e il balcone con superficie pari a circa 14 mq. E' compresa nella proprietà la quota indivisa sui beni comuni non censibili censiti all'Agenzia del Territorio al foglio 14 part. 478 sub 1. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato. Sono presenti irregolarità urbanistiche sanabili con una spesa di € 2800,00.

**Prezzo base d'asta € 39000,00**

Ronciglione, venerdì 8 aprile 2016

Il C.T.U.

Geom. Paolo Capaldi

---

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