

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

\*\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n°166/2020

promossa dalla

Banca di Credito Cooperativo di Roma

contro

-----

\*\*\*\*\*

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 04/11/2021

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 166/2020 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma contro

-----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Giuliano Pagnottella con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

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'identificazione 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 dalla 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 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;*

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

*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 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;*

*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 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 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);*

*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'essenza 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;**

**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;**





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 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;*

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 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 rilevare 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) allegghi 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);*

**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;*

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Lo scrivente Geom. Giuliano Pagnottella, in data 09/08/2021, unitamente all'Avv. Anna Guerrini, in sostituzione del Custode Giudiziario, Dott. Luca Benedetti, eseguiva il primo accesso in Capranica (VT) in Via Padre Luigi Maria Monti n°5, presso l'immobile pignorato.



- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, lo Sportello Unico del Comune di Capranica (VT) e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

#### CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

#### FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni esecutati, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione del bene pignorato rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

#### 1. Quesito



*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:***

Da un esame della certificazione notarile lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

## **2.Quesito**

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato le visure aggiornate presso l'Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Vedere allegati nn. 3 e 16.

## **3.Quesito**

*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;*

Sulla base dei documenti in atti lo scrivente ha predisposto la visura ventennale e l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che interessano gli immobili pignorati.

#### Descrizione degli immobili

- 1) Appartamento nel Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti n°5, piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 511,29;

Sono stati accertati i titoli di provenienza anteriore al ventennio e più precisamente:

- Atto di compravendita a rogito Notaio Gilberto Colalelli in data 09/11/1966, rep. 6612, racc. 3578, trascritto c/o la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 11/11/1966 R.P. 6556.

#### OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 425 DEL 08/04/2014

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Massimiliano Pensato del 07/04/2014 a favore di Banca di Capranica Credito Cooperativo con sede in Capranica, importo totale € 220.000,00 capitale € 110.000,00, per anni 15, contro



-----, su:

- 1) Appartamento nel Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti n°5, piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26.

- TRASCR. 10182 DEL 14/10/2020

Verbale di pignoramento per atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 30/06/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma contro ----- per la quota di 1/1, su:

- 1) Appartamento nel Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti n°5, piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26.

#### 4. Quesito

*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);*

#### OBBLIGHI, ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- ISCR. 425 DEL 08/04/2014

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Massimiliano Pensato del 07/04/2014 a favore di Banca di Capranica Credito Cooperativo con sede in Capranica, importo totale € 220.000,00 capitale € 110.000,00, per anni 15, contro -----, su:

1. Appartamento nel Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti n°5, piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26.



- TRASCR. 10182 DEL 14/10/2020

Verbale di pignoramento per atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 30/06/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma contro ----- per la quota di 1/1, su:

1. Appartamento nel Comune di Capranica, Via Padre Luigi Maria Monti n°5, piano secondo, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26.

### **5.Quesito**

*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;*

Lo scrivente ha acquisito, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, la planimetria catastale dell'immobile pignorato (vedere allegato n.4).

### **6.Quesito**

*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);*

Dalla consultazione dei Registri dello Stato Civile del Comune di Capranica (VT) e dal certificato di matrimonio rilasciato in data





20/08/2021, lo scrivente ha accertato che  
 ----- hanno contratto matrimonio in  
 Capranica (VT) in data -----.

Non sono presenti annotamenti a margine. Vedere allegato n.8.

### **7.Quesito**

*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.);*

### **Lotto unico**

Trattasi di un'abitazione, al piano secondo, in un fabbricato residenziale, realizzato nella metà degli anni '60, ubicata nel Comune di Capranica (VT) in Via Padre Luigi Maria Monti n°5.

Il fabbricato in esame, è stato realizzato con struttura portante in muratura e cemento armato e l'appartamento della superficie di mq. 110 circa, disposto al piano secondo del fabbricato, è costituito da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere, bagno e tre balconi a livello di circa mq. 17.

Internamente le rifiniture sono le seguenti: pavimenti in parte in marmo ed in parte in monocottura, pareti e soffitti tinteggiati, pareti del bagno rivestiti con piastrelle in ceramica, porte interne in legno, finestre in legno e tapparelle in pvc; riscaldamento autonomo a metano con radiatori in alluminio.

L'appartamento attualmente è occupato dal-----.



L'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 28 particella 17, sub. 26, categoria A/2, classe 2, vani 5,5, rendita € 511,29.

### **8.Quesito**

**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'identificazione 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;

### **Lotto unico**

Il sottoscritto ha accertato la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

### **9.Quesito**

**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;*

### **Lotto unico**

La planimetria catastale, in deposito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio, corrisponde con lo stato attuale dei luoghi.

### **10.Quesito**

*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;*

Lo scrivente C.T.U. ha potuto accertare che l'identificazione catastale attuale, riportata nella trascrizione di pignoramento, individua la consistenza dell'immobile esecutato.

### **11.Quesito**

*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 deriva da un'unica e maggiore



consistenza originaria, vincolata con il pignoramento.

## **12.Quesito**

*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;*

### **Lotto unico**

Si è resa necessaria la redazione di una nuova planimetria catastale, con Variazione Catastale prot. 48997/2021, allegati n.4 e 20, per la corretta indicazione del piano in planimetria.

## **13.Quesito**

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

Il fabbricato che comprende l'immobile pignorato, ricade nel vigente P.R.G. in zona "edificabile", ed è utilizzato ad uso residenziale.

## **14.Quesito**

*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;*

### **Lotto unico**



Il fabbricato in cui insiste l'immobile esecutato è stato edificato con Licenza Edilizia n°16/64, con progetto approvato in data 11/04/1964 (Allegato n.5) ed Autorizzazione di Abitabilità del 01/07/1966 (Allegato n.6).

#### **15.Quesito**

**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. 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;**

#### **Lotto unico**

Per l'immobile esecutato non sono presenti istanze di condono edilizio.

#### **16.Quesito**

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico (vedere allegato n. 15).

#### **17.Quesito**



**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;**

Per l'immobile in esame, lo scrivente è in attesa del conteggio delle spese fisse di gestione e delle eventuali ulteriori spese condominiali deliberate e/o non pagate, da parte dell'Amministrazione Condominiale -----.

#### **18.Quesito**

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

Il bene pignorato è alienabile in un lotto unico.

#### **19.Quesito**

**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;*

Il bene in esame è costituito da un unico lotto ed è stato pignorato per la quota 1/1 della piena proprietà.

## **20.Quesito**

*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;*

### **Lotto unico**

L'immobile in esame, è attualmente occupato dal-----.

## **21.Quesito**

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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 utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*

**Lotto unico**

L'immobile in esame, è attualmente occupato da-----.

**22.Quesito**

*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 fosse una nuda proprietà);*

**Lotto unico**

L'immobile in esame, è attualmente occupato da-----.

**23.Quesito**

*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;*

Non esistono sul bene pignorato, vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non esistono diritti demaniali o usi civici (vedere allegato n.15).

#### **24.Quesito**

**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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;***

#### **Lotto unico**

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici,



raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

Per cui considerando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo; Comune di Capranica; Zona centrale; codice di zona B1, microzona catastale 1; destinazione residenziale; stato conservativo: normale, si ricava il valore di mercato medio espresso in Euro 900,00/mq.

Per cui:

#### A) Abitazione

Superficie convenzionale commerciale

abitazione superficie commerciale mq.  $109,75 \times 1,00 =$  mq. 109,75

terrazzo superficie commerciale mq.  $17,60 \times 0,33 =$  mq. 5,80

Totale superficie convenzionale residenziale

- mq.  $115,55 \times \text{€}/\text{mq. } 900,00 = \text{€. } 104.000,00$

Valutazione lotto unico in cifra tonda a corpo e non a misura € **104.000,00** (Euro centoquattromila/00).

## 25. Quesito

*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:*

Come descritto al quesito precedente il criterio di stima adottato è la stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

## **26.Quesito**

*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;***

L'immobile in esame, è attualmente occupato da-----.

## **27.Quesito**

*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.Quesito**

*28) **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**;*

### **29.Quesito**

*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 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.Quesito**

*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.Quesito**

*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 rilevare 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.Quesito**

*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 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 contenute nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*

### **33.Quesito**

*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.Quesito**

**34) 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;*

\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine e n. 21 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.



## Allegati:

1. verbale accesso;
2. estratto di mappa;
3. visura storica catastale;
4. planimetria catastale aggiornata;
5. Conformità Urbanistica – Lic. Edil 16/1964;
6. Autorizzazione Abitabilità;
7. Atto Provenienza – Not. Colalelli rep.6612 del 09/11/1966;
8. Certificato Matrimonio – -----;
9. Certificato Residenza -----;
10. Certificato Residenza -----;
11. Istanza AdE – contratto locazione;
12. Risposta AdE – contratto locazione;
13. Banca Dati Osservatorio Agenzia Entrate;
14. Documentazione Fotografica;
15. Dichiarazione usi civici;
16. Aggiornamento Ipotecario;
17. Certificato di -----;
18. Racc. A/R/ - Invio perizia ai debitori;
19. Rilievo planimetrico appartamento;



20. Ricevuta variazione catastale prot. 48997/2021;

21. Quadro Sinottico.

Viterbo, li 21 ottobre 2021

Il C.T.U.

(Geom. Giuliano Pagnottella)

