



TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 48/2015

.....

contro

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Riepilogativa delle varie integrazioni per l'udienza del 23/05/2019

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale





TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 48/2015

ad istanza

.....

contro

.....

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 48/2015, contro

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara SERAFINI, ha nominato il sottoscritto Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 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 di 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'art.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 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 accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
 - 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunali 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 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;





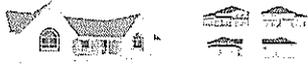
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 allegando 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 e 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; verificare 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 cata 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 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 e 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 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, 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: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti
- 28) Invia a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 29) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 che 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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 33) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;
- 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 e iscrizioni)
- f) Copia atto di provenienza
- g) Quadro sinottico in triplice copia
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 30/08/2017 alle ore 10:00 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Caprarola (VT), in via Filippo Nicolai nc. 33 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode Avvocato Alfonsina LAMORATTA, l'Ufficiale Giudiziario [REDACTED], il Brigadiere Capo della Stazione dei Carabinieri di Caprarola [REDACTED]. Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare di proprietà dei debitori

- Piena proprietà degli esecutati (per un terzo ciascuno) su:
Fabbricato di civile abitazione di tipo popolare nel Comune di Caprarola (codice catastale: B691) via Filippo Nicolai nc. 33 piano 3° – Distinto catastalmente al foglio n. 26 particella n. 242 sub. 11 categoria A/4 classe 1ª, rendita attribuita € 131,95.

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione.





In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 18 marzo 2015 ai nn.3209 R.G. e 2577 R.P. di formalità, si pignora:

- Civile abitazione in Caprarola (VT) via Filippo Nicolai n. 33 censito al NCEU foglio 26 p.lla 242 sub. 11 categ. A/4 cl. 1, consistenza vani 3,5, r.c. 131,95 €.

RISPOSTE AI SINGOLI 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 di ufficio.

Nel fascicolo di procedura è presente un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98) redatto dal Notaio Avv. [REDACTED]

Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 21/04/2015, non sono presenti invece gli estratti di mappa catastale.

Pertanto gli estratti di mappa vengono prodotti in allegato dal CTU.

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.

DATI CATASTALI:

Bene Pignorato Fabbricato., all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati –

Intestazione catastale:

Riferimento	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato Urbano	26	242	11	A/4	1	3,5 vani	€ 131,95

Nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 18 marzo 2015 ai nn.3209 R.G. e 2577 R.P. di formalità, si pignora:





- *Porzione immobiliare di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno appartenente dei e precisamente: appartamento, di civile abitazione censito in N.C.E.U. del Comune di Caprarola, in Via Filippo Nicolai n. 33, al foglio 26, particella 242, sub. 11, categ. a/4 classe 1, consistenza vani 3,5, r.c. 131,95.*

Da notare la dicitura riportata in pignoramento "....." non trova riscontro alcuno all'interno dell'Atto di Pignoramento, né nella di trascrizione, né tantomeno nella documentazione allegata al fascicolo d'ufficio e quindi può essere ricondotto ad un refuso.

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

3) Consultati 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.

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del 28/03/1970 (data del titolo di acquisto) in data anteriore al ventennio precedente la data del 18/03/2015 (data della trascrizione pignoramento), i passaggi intermedi sono identificati solamente dalla denuncia di Successione Testamentaria per causa di morte de [redacted] registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo al volume [redacted] n. [redacted] del [redacted], trascritta a Viterbo il [redacted] al n. [redacted] di formalità.

- *Atto di compravendita rogato dal notaio [redacted] il [redacted] rep. [redacted], trascritto a Viterbo il [redacted] al n. [redacted]. A favore di; contro contro (quote derivanti da successione del rispettivo coniuge e genitore [redacted] apertasi in data 3 [redacted] reg. a Viterbo il [redacted] al n. [redacted] e trascritta il [redacted] al n. [redacted],*
- *Successione Testamentaria de cuius a favore di n.a;*
- *Atto di compravendita rogato dal [redacted] in [redacted] (VT) il [redacted] rep. [redacted] trascritto a Viterbo il [redacted] al n. [redacted]. A favore*

A margine di quanto sopra elencato si rileva che:

dalla relazione notarile non risultava la trascrizione dell'accettazione di eredità della signora da parte degli eredi legittimi; nell'atto di compravendita non sono specificate le quote, trasferite agli esecutati, derivanti dalla successione della signora che sono rispettivamente: (per una giusta somma totale di 1/2); Nella nota





di trascrizione dell'atto di provenienza (atto rogato dal [redacted] R.G. [redacted] R.P. [redacted] del [redacted] sono riportate erroneamente le quote del diritto di proprietà dei soggetti contro, l'errore consiste nel aver riportato le quote di spettanza pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno invece che le quote derivanti dalle effettive proprietà acquisite che sono di:; sull'atto di provenienza del Notaio [redacted] sono errati i codici fiscali dei, mentre sono riportati in modo corretto nella stessa trascrizione dell'atto di compravendita e nell'iscrizione d'ipoteca a garanzia del mutuo; a seguito di provvedimento del G.E. del Tribunale di Viterbo, il creditore procedente ha proceduto alla trascrizione dell'accettazione di eredità della signora Tale trascrizione risulta correttamente eseguita.

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).

Dai documenti in atti si predispongono il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca a garanzia di mutuo notaio [redacted] del 23/05/2006** repertorio 323553 iscritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/06/2006 al n. 1916 di formalità, contro, oggetto: quota di $\frac{1}{3}$ ciascuno del bene censito al foglio 26 particella 242 sub. 11;
- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 18/03/2015 al n. 2577 di formalità presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare contro

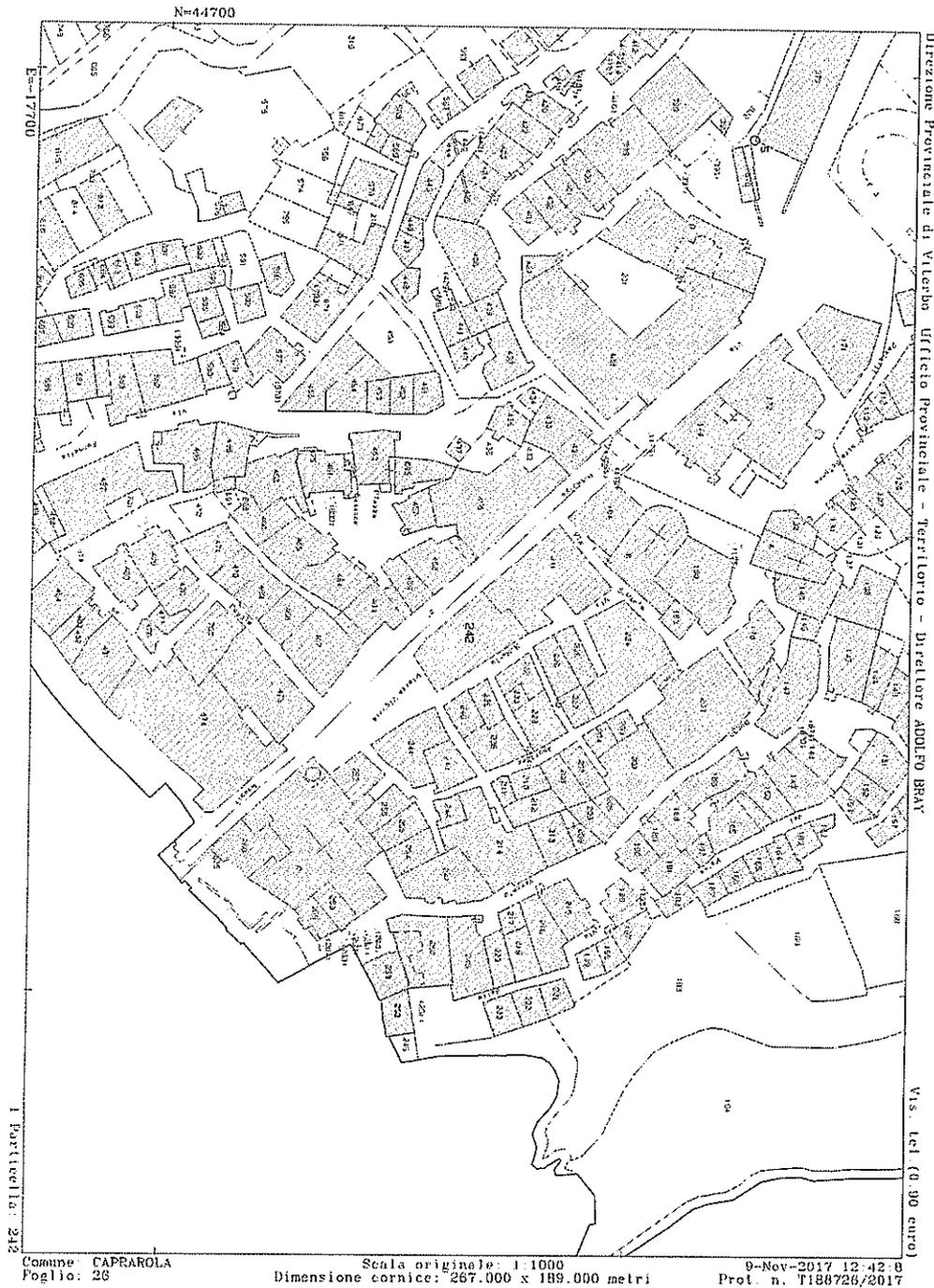
5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

E' stato acquisito: l'estratto di mappa relativo alla p.lla 242 del foglio 26 del Comune di Caprarola (VT).



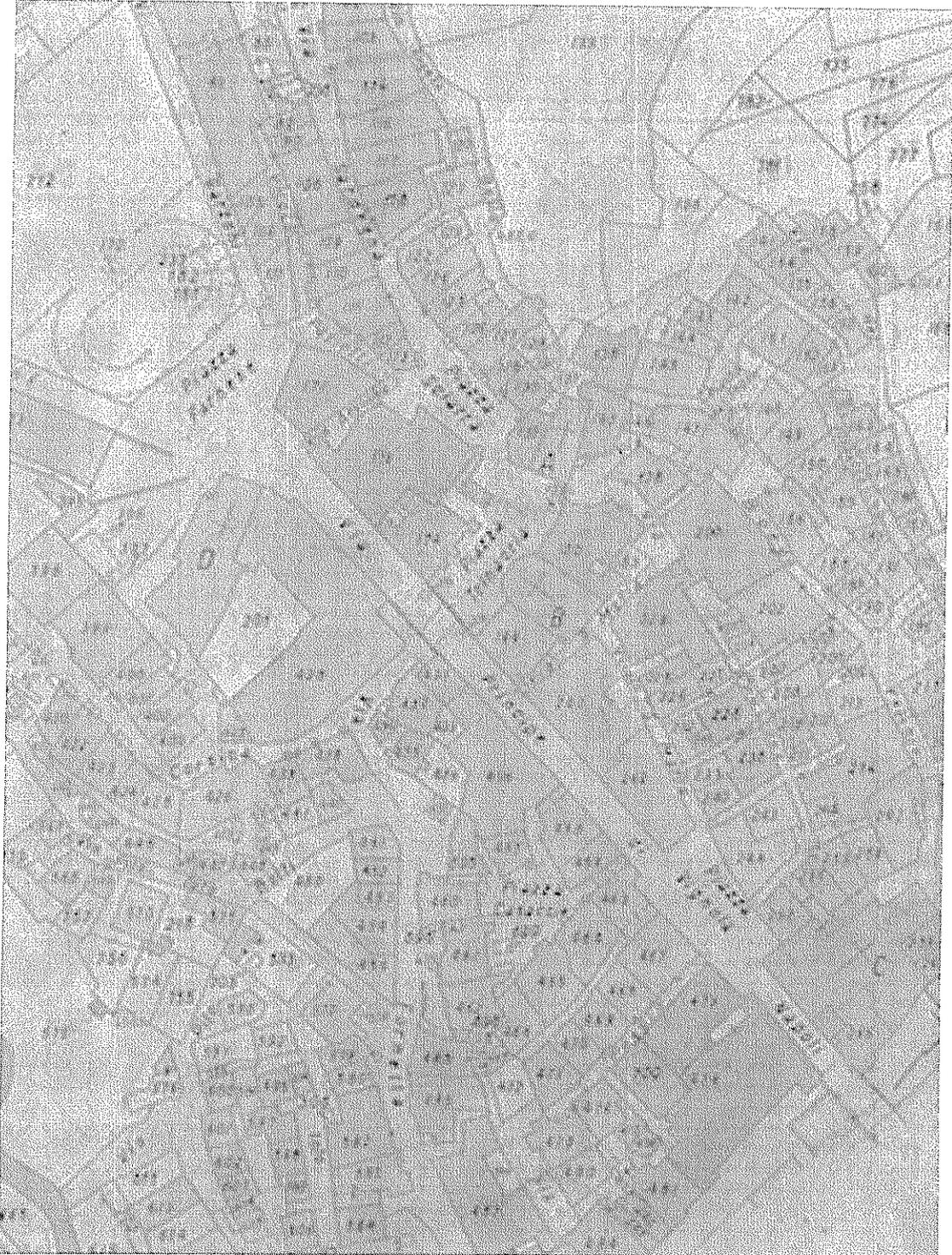


estratto di mappa all'attualità foglio 26 p.lla 242





stralcio mappa d'impianto catastale foglio 26 p.lla 242





planimetria catastale in atti, foglio 26 p.la 242 sub. 11

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 17/11/2015 - n. T332841 - Richiedente: TCCMRZ65B06A412M

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/11/2015 - Comune di CAPRAROLA (B6911) - Foglio: 26 - Particellari: 242 - Subaltemo: 11 - VIA FILIPPO NICOLAI n. 33 piano: 3;

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-XVI N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. [redacted]
 Comune [redacted] Ditta [redacted]
 Via PRINCE DI NAPOLI n. 33 piano 3° [redacted] in Segno [redacted] nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
 (R.D.L. 30 aprile 1938-XVII, n. 652)
 COMUNE di [redacted]
 Tallonchio di ricambio DELLA SCHEDA NUMERO 9390871

AVVERTENZA: Il presente infanzugolo deve essere incollato in sede del distacco dalla planimetria (riprescindibile da unità amministrativa denunciata con le aree sono schiude) ed presentato al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 30 aprile 1938-XVII, n. 652.

Via PRINCIPE DI NAPOLI

PIAZZA VIGNOLA

Vicolo S. MARIA

ORIENTAMENTO

SCALA di 1:100.

Compilata da: [redacted]
 [Titolo, nome e cognome del tecnico]
 Iscritto all'Albo de [redacted]
 della Provincia di [redacted]

Data 27 maggio 1940 Firma [redacted]

10 metri

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 17/11/2015 - n. T332841 - Richiedente: TCCMRZ65B06A412M
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Consultati i registri anagrafici del Comune di Residenza degli esecutati e sono stati acquisiti certificati di stato famiglia e certificati di matrimonio dove si evince la residenza.

Per il certificato di matrimonio gli uffici anagrafici non hanno alcuna annotazione in tal senso essendo, gli esecutati, di Per gli esecutati, ho acquisito lo stato di famiglia e il certificato di matrimonio, da quest'ultimo risulta che sono sposati dal [redacted] ma il loro matrimonio risulta trascritto [redacted] dal [redacted], in ogni caso entrambi gli esecutati,, hanno partecipato all'atto di provenienza del bene staggito e si sono dichiarati in comunione di beni.

Per quanto riguarda la signora, dal certificato di stato di famiglia, rilasciato dal Comune di [redacted] in data [redacted] risultano iscritti nello stesso i sigg. Riguardo lo stato civile e regime patrimoniale non risulta trascritto alcun Atto di Matrimonio Si precisa che nell'Atto di provenienza dell'immobile staggito la signora dichiara di essere nubile.

Al fine di accertare il regime patrimoniale degli esecutati alla data del [redacted] è stata consultata la quale riferisce di non poter dare notizie in merito, asserendo che non hanno tali informazioni e rinviano tutto presso

A tal proposito è stata inviata una pec all'indirizzo [redacted] alla [redacted] per avere notizie in merito, che non ha avuto esito alcuno.

7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Caprarola in provincia di Viterbo, al numero 33 di via Filippo Nicolai piano terzo. Nel cuore del paese, a ridosso di Palazzo Farnese. Il comune di Caprarola è situato a sud della tuscia, a circa 40 minuti di macchina dal capoluogo Viterbo collegato con lo stesso dalla strada provinciale 1 (Cimina). Dista pochi chilometri dal lago di Vico e circa 8 km dalla riserva naturale Lago di Vico.

Ubicato all'interno di un fabbricato, catastalmente individuato al foglio 26 p.lla 242, di tre piani fuori terra costituito da unità abitative e negozi di piccola metratura. All'unità immobiliare stagita, posta al terzo piano, si accede tramite una scala elicoidale, comune a tre abitazioni, dimensionalmente stretta che risulta impervia per l'uso quotidiano familiare. La struttura





portante verticale è costituita da muratura locale, la copertura è a tetto a più falde, i prospetti sono intonacati e tinteggiati al civile. Lo stato manutentivo delle facciate e del tetto è buono. L'unità residenziale staggita è costituita da: un piccolo soggiorno con angolo cottura e camino, un disimpegno per la zona notte, due camere, e un bagno. Le rifiniture dell'appartamento sono di normali fattezze e in buono stato manutentivo, la pavimentazione è costituita da maiolicato in gres 30 cm x 30 cm, le pareti interne sono tinteggiate al civile in buono stato manutentivo, nel soggiorno è presente un inserto di parete a faccia vista con pietre tufacee ben stillate, il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, water e doccia, le pareti e il pavimento sono rivestite da maiolicato in ceramica chiara. Gli infissi esterni sono in legno e vetro camera, provvisti di persiane in buone condizioni manutentive, il portone d'ingresso è del tipo blindato. Risultano mancanti gli interruttori e le placche dell'impianto elettrico. Il tetto di copertura, a vista dall'appartamento in travi di castagno e pianellé, in camera da letto matrimoniale, una trave dell'orditura principale è stata oggetto d'intervento consolidatorio con l'applicazione di barre filettanti a tenuta e una trave in acciaio posta nel punto di massima inflessione, il tutto risulta a vista.

L'unità immobiliare dispone dei seguenti impianti sotto traccia: elettrico, televisivo, fognario, idrico ed è allacciato al metano cittadino con impianto termoidraulico. L'appartamento gode dell'allaccio al servizio idrico-fognario predisposto dal Comune.

Non risulta essere stato nominato un amministratore condominiale e lo stabile non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle millesimali di proprietà generale e derivate.

Consistenza dell'unità immobiliare:

- Residenziale (piano terzo):

Superficie netta interna circa mq. 60,92, superficie rialzata all'interno del vano soggiorno circa mq. 2,15 Superficie lorda immobile circa mq. 72,41. Le altezze variano da ml 2,19 a 3,25 per la zona giorno e tra i ml. 2,22 e i 3,01 per i vani della zona notte.

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.

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano l'univoca identificazione del bene oggetto di pignoramento.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Per quanto riguarda il bene pignorato:

Vi è corrispondenza tra la descrizione dei beni contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui all'estratto di mappa e alla planimetria catastale, lo stato attuale dei luoghi rilevato evidenzia una difformità per diversa distribuzione degli spazi interni.

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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 non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

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.

Le difformità riscontrate in sede di sopralluogo evidenziano una diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione, tale situazione necessita di pratica edilizia autorizzativa C.I.L.A. in sanatoria, da richiedere al Comune di Caporarola. Pertanto non si è provveduto alla regolarizzazione della planimetria catastale. Si evidenzia che il costo per la successiva regolarizzazione catastale a mezzo presentazione Doc.Fa è pari ad € 1000,00 omnia comprensive

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

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa (residenziale) per l'unità distinta al foglio 26 p.lla 242 sub. 11





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.

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Caprarola, dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpretate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto, per l'immobile staggito non risultano, al Comune di Caprarola, rubricate istanze di autorizzazioni o concessioni amministrative, tale immobile è stato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967. Per l'immobile oggetto di esecuzione non risulta, presso il comune di Caprarola, sia stato rilasciato certificato di agibilità.

L'unità abitativa presenta difformità rilevabili in una diversa distribuzione degli spazi interni a seguito di demolizioni di tramezzatura con realizzazione di nuova. Da quanto emerge dai documenti rubricati presso il Comune di Caprarola tale illecito non è stato mai sanato.

Successivamente alla regolarizzazione urbanistica dovrà essere definita con il Comune di Caprarola la possibilità o meno di rilascio del certificato di agibilità secondo le modalità e le normative in vigore al momento della richiesta che, all'attualità nello stato di fatto e autorizzativo non può essere rilasciato.

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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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.

Dalla verifica effettuata presso il Comune di Caprarola non risultano rubricate, per l'immobile staggito, pratiche di condono edilizio.

Al fine di sanare l'illecito sopra descritto, secondo la normativa vigente alla data della consulenza dovrà essere presentata una Comunicazione di Inizio Lavorazioni Asseverata in sanatoria ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/01, con pagamento di sanzione che per la regione Lazio è pari ad € 1000,00 oltre agli onorari tecnici pari ad € 2000,00 (totale regolarizzazione urbanistica € 3000,00).

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.

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Caprarola e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto





non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

Dalla certificazione a mezzo PEC rilasciata dal Comune di Caprarola il 13/05/2019, l'immobile staggito non è gravato da usi civici, sempre dalla stessa nota il Comune di Caprarola (VT) dichiara che l'immobile è ubicato all'interno del centro storico la cui realizzazione per l'ubicazione e la tipologia è di norma antecedente al 1942. Il Comune stesso precisa inoltre che l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del PTPR art. 29 e art. 43.

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalle informazioni desunte dagli occupanti del fabbricato, non vi sono tabelle di proprietà millesimale e lo stabile non è gestito da un Amministratore.

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

*I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura dell'immobile (unità immobiliare a carattere abitativo) obbligatoriamente porta, in questo caso, alla **definizione di un'unica quota**, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.*

LOTTO UNO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI CAPRAROLA (VT)
Ubicazione: VIA FILIPPO NICOLAI nc. 33
Abitazione di tipo popolare:
Catasto Urbano - Foglio 26 particella 242 subalterno 11
Categoria A/4 di classe 1^a – vani 3,5
rendita € 131,⁹⁵

INTESTAZIONE CATASTALE

.....





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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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 pignoramento riguarda una quota pari ad 1/1 dell'intero diritto di proprietà e non è divisibile in quanto, considerati gli aspetti economici del bene, per natura e per titolarità, lo stesso si completa per intero nell'offerta, pertanto il lotto sarà unico.

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; verificare 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;

L'immobile è libero da persone. Risulta registrato, presso l'Agenzia delle Entrate un contratto di locazione ad uso abitativo di natura transitoria datato [redacted] della durata di dodici mesi precisamente dal [redacted] al [redacted]. Tale contratto risulta cessato alla data del [redacted]. Alla data della consulenza le chiavi dell'immobile sono nella detenzione del custode a seguito di rilascio forzoso.

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

Il valore locativo dell'abitazione di tipo popolare oggetto di consulenza, secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo è valutato in € 3000,00 annui pari ad € 250,00 mese.

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 e 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).

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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.

Come dichiarato dal Comune di Caprarola in nota a mezzo PEC del 13/05/2019 l'immobile staggito non è gravato da usi civici, sempre dalla stessa nota il Comune di Caprarola (VT) dichiara che l'immobile è ubicato all'interno del centro storico la cui realizzazione per l'ubicazione e la tipologia è di norma antecedente al 1942. Il Comune stesso precisa inoltre che l'immobile è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del PTPR art. 29 e art. 43.

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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regoloarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stto di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

Superficie abitativa mq. 58,66 (S_1)

Superficie rialzata mq. 2,16 (S_2)

Superficie commerciale (S_c) = $S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = [60,92 \times (1,00 - 0,00) + 2,15 \times (1,00 - 0,70)] = 61,56$ mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 970,⁰⁰

Valore immobile $V_{imm} = P \text{ €/Mq} \times S_c = 970,⁰⁰ \times 61,56 = € 59713,²⁰$





Oneri per l'adeguamento allo stato rilevato per regolarizzazione Urbanistica (con successiva S.C.A.¹), comprensive di oneri in sanatoria, spese redazione pratica

$O_{urbanistici} \text{ € } 3000,^{00}$

Oneri per l'adeguamento in variazione catastale dello stato rilevato e successivamente urbanisticamente autorizzato in sanatoria

$O_{catastali} \text{ € } 1000,^{00}$

VALORE DELL'IMMOBILE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio

$$V_{imm} - O_{urbanistici} - O_{catastali} = 59713,^{20} - 3000,^{00} - 1000,^{00} = \text{€ } 55713,^{20}$$

TOTALE VALORE CESPITE

arrotondabile in cifra tonda € 56000,⁰⁰

**Valore lotto uno per la quota di piena proprietà di 1/1 dei debitori eseguiti
Euro 56000,00 (euro cinquantaseimila/00)**

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la provincia di Viterbo ad alti livelli di

¹ S.C.A. Segnalazione Certificata di Agibilità





compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi, il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella sintetica comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa 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 superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato P (Su) €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_d) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S_1).

$$V_{imm} = P (Su) \text{ €/MqSu} \times \Sigma S_c = P (Su) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)]$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

-indagine di mercato su proposte di vendita da agenzie immobiliari della zona di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, ovvero: Agenzia Dimensione Immobiliare per immobile a Caprarola (VT) via F. Nicolai nc. 165 di mq. 55 in vendita ad € 58000,00; MetroQuadro piazza Cuzzoli nc. 10 Caprarola (VT) di mq. 76 in vendita ad € 85000,00; L'immobiliare di Ronciglione (VT) piazza Vignola (stesso stabile dell'appartamento staggito) proposto in vendita a € 199000,00 per mq. 120.

-banche dati nazionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo) operando gli opportuni aggiustamenti sul prezzo di stima considerando lo stato oggettivo dell'immobile (O.M.I.), primo semestre 2017 per zone centro storico del Comune di Caprarola (VT).

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.

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.





Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di e allegati catalogati per lettere, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 13 maggio 2019

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Tauci G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

- a. Documentazione fotografica;
- b. Estratto di Mappa catastale;
- c. Visura catastale storica;
- d. Planimetria catastale;
- e. Verbale di accesso sui luoghi;
- f. Visura Ipotecaria aggiornata;
- g. Copia atto di provenienza;
- h. Copia Atto Ultraventennale
- i. Copia Atto di Locazione;
- j. Nota Comune di Caprarola – Autorizzazioni Urbanistiche;
- k. Rappresentazione Grafica stato dei Luoghi e comparativa;
- l. Nota Iscrizione Ipoteca Volontaria;
- m. Nota Trascrizione Successione Testamentaria;
- n. Nota Trascrizione Atto di Provenienza;
- o. Nota Comune di Caprarola – Usi Civici e vincoli

