

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 79/2021

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

(Avv. -----)

(c/o Avv. -----)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 14/04/2022

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 79/2021, promossa da -----, rappresentata dalla ----- e per essa la ----- (Avv. ----- e Avv. -----, c/o Avv. -----) contro la sig.ra -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 22/07/2021, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 07 ottobre 2021 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nata in ----- (----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su abitazione di tipo economico sita nel Comune di Caprarola (VT) Via Giuseppe Mazzini n.c. 42, piani secondo e terzo, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 582 subalterno 14, categoria A/3, classe 2, vani 3.5, Superficie catastale tot. Mq 66, escluse aree scoperte Mq 55, Rendita Catastale € 207,87

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della

necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 1

verificati, 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

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 provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Caprarola (VT):

- abitazione di tipo economico sita in Via Giuseppe Mazzini n.c. 42, piani 2-3, individuata al Foglio 26 p.lla 582, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 66, escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 207,87;

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;

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caprarola (VT) al Foglio 26 p.lla 582, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 66, escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 207,87,** precedentemente al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, alla stessa pervenuto per atto di divisione a rogito del Notaio ----- in ----- (-----) del --/---/-----, rep. n. ----- trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a ----- (---) il ---/---/----- al n. ----- vol. -----. Con tale atto la predetta sig.ra ----- e i signori ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, dividevano la proprietà del bene, unitamente a maggior consistenza, pervenuto loro pro quota per successione legittima al padre -----, apertasi in data ---/---/-----, come da Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di ----- (----), in data ---/---/----- al n. -----, vol. -----, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P..

Successivamente il bene in esame, per successione legittima a ----- nata a ----- (---) il ---/---/-----, apertasi il ---/---/-----, come da Dichiarazione di Successione registrata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Viterbo (VT), in data ---/---/----- al n. -----, vol. -----, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., passava in diritto di piena proprietà per l'intero al sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----. L'accettazione tacita dell'eredità della predetta ----- da parte dell'erede sig. -----, conseguente al successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n.

-----, è stata trascritta presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.

Con il citato atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano al debitore esecutato, sig.ra ----- nata in ----- (----) il ---/---/-----.

L’attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ---/---/-----, prot. n. -----, in rettifica ed aggiornamento dei dati di indirizzo del Catasto Fabbricati.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----, veniva introdotta Variazione nel classamento (n. -----) conseguente alla rettifica del classamento e della relativa rendita.

Il cespite, infatti, era precedentemente distinto in catasto al Foglio 26, p.lla 582, subalterno 14, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3.5, Rendita di € 180,76. Detto classamento era stato originato con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. ----- in atti dal ---/---/-----, introdotta per ampliamento, ristrutturazione e variazione di toponomastica (prot. n. -----), della originaria unità immobiliare già distinta in catasto al Foglio 26, p.lla 582, subalterno 11, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3, Rendita € 113,10 – Via Fornella n. 64, Piano 2, che identificava il medesimo immobile in assenza del terrazzo soprastante di esclusiva pertinenza.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, il bene veniva, inoltre, censito con i predetti dati di classamento per Variazione del quadro tariffario, in aggiornamento ai dati tariffari di cui all’impianto meccanografico del 30/06/1987.

Il cespite, infatti, nel classamento e consistenza originari, era inizialmente distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, p.lla 582, subalterno 11, categoria A/5, classe 1, consistenza vani 3, Rendita L. 246 – Via Fornella n. 64, Piano 2.

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);

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Caprarola (VT) al Foglio 26 p.lla 582 subalterno 14 (derivato dall'originario subalterno 11), è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 164.000,00 (capitale € 82.000,00), a favore di -----
----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e ----- nata in -----
-- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), -----, e contro ----- nata in ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;

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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 26, Comune di Caprarola), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

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);

Il debitore esecutato, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, è risultato allo stato libero, come emerge dal relativo certificato acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato costituisce, comunque, bene personale.

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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una piccola unità immobiliare destinata ad abitazione civile individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Caprarola (VT) al Foglio 26 p.lla 582, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 66, escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 207,87.**

La proprietà confina a Nord con la proprietà -----, ad Est con la pubblica strada, a Sud con i distacchi condominiali, a Ovest con la proprietà -----, al di sotto con le proprietà ----- e -----.

L'immobile è situato nel centro storico del Comune di Caprarola (VT) in Via Giuseppe Mazzini n.c. 42, in contesto centrale ma localmente marginale rispetto ai luoghi a maggior vocazione commerciale e di transito. La zona è completamente urbanizzata e posta a breve distanza dai servizi pubblici e privati.

L'immobile è parte di un modesto fabbricato di vetusta costruzione con tipologia originaria a schiera inglobata nell'antico tessuto urbano. Il fabbricato, prospettante nel fronte meridionale della strada, è eretto con criteri costruttivi datati e non più praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante in conci di pietrame e solai in legno e parzialmente in ferro e tavelloni.

L'intero edificio è verticalmente articolato su quattro piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto ed uno seminterrato destinato ad uso cantina; è composto complessivamente da nove abitazioni, un locale commerciale e due vani ad uso magazzino ed ufficio privato.

La finitura esterna è realizzata parte con conci di pietrame a vista, parte, sul fronte principale della via Mazzini, con intonaco civile grezzo. La copertura è in parte a terrazzo ed in parte a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato una porzione del secondo piano posta sul lato Sud, avente affaccio esterno principalmente sulla strada; il cespite, articolato su due livelli, è composto da un'abitazione posta al piano secondo con soprastante terrazzo panoramico, costituente diretta pertinenza dalla sottostante abitazione.

L'immobile è accessibile dalla pubblica strada percorrendo la scala condominiale interna. Costituisce un'abitazione di modeste dimensioni composta, entrando, da vano soggiorno, cucina,

camera, bagno e soprastante terrazzo panoramico accessibile dall'interno del vano soggiorno mediante ripida e vetusta scala completamente in legno.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 44,00 circa, mentre **la Superficie Lorda commerciale**, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 52,50 circa, oltre al terrazzo di pertinenza esclusiva della superficie complessiva di mq 52,00 circa.** L'altezza netta dei vani è pari a ml. 2,85, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

L'immobile presenta finiture datate e di qualità modesta. Lo stato di manutenzione appare discreto, trattandosi, peraltro, di una abitazione comunque datata e non abitata attualmente. Nell'intradosso della copertura del torrino di accesso al terrazzo superiore emergono, tuttavia, evidenti tracce di condensa superficiale.

Le principali finiture interne riscontrate, sono descrivibili con le seguenti caratteristiche:

- infissi esterni con finestre in alluminio preverniciato e persiane in legno verniciato
- porte interne in legno verniciato
- pavimenti in marmette di cemento e graniglia di marmo nel soggiorno e nella camera
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltata nella cucina, nel bagno e nel terrazzo annesso
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nella cucina
- finitura delle pareti con intonaco civile tinteggiato con pittura semi lavabile
- bagno completo di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, vasca, ma mancante del lavello
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì non è dotato di impianto di riscaldamento; le utenze, inoltre, risultano attualmente disattivate.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso interno dell'abitazione. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

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'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non

corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

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 (tompanatura o altro) all'uopo;*

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

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 staggito, come precedentemente rappresentato, è stato derivato per ampliamento, ristrutturazione e variazione di toponomastica dalla unità immobiliare già originariamente censita al N.C.E.U. del Comune di Caprarola (VT) al Foglio 26, p.lla 582, subalterno 11, categoria A/5, classe 1 e consistenza di vani 3, già corrispondente esclusivamente alla porzione abitativa situata al piano secondo. Con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----, l'unità immobiliare veniva correttamente identificata con l'attuale classamento.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., la debitrice esecutata diveniva proprietaria esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 26, p.lla 582, subalterno 14**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una modesta unità immobiliare a destinazione residenziale priva di accessori e pertinenze indirette, facente parte di un antico fabbricato ubicato nel centro storico comunale. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Caprarola (VT) definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 343 del 14/02/1978 e n., in Zona "A" - Centro Storico, in cui è disciplinata la conservazione delle caratteristiche originarie, con particolare riferimento all'aspetto esterno, al colore tradizionale, ai tratti architettonici fondamentali. In tale contesto le opere di risanamento non devono comportare aumento dei volumi, del numero dei piani, dell'altezza e delle superfici lorde di pavimento esistenti.

L'intera area è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio. Qualsiasi intervento esterno in aree sottoposte a detto vincolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte, come precedentemente relazionato, di un fabbricato di vetusta costruzione, realizzato certamente in epoca remota ossia **in data anteriore al 01/09/1967.**

Dal Confronto tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali, emerge comunque la sostanziale conformità dell'immobile oggetto della procedura esecutiva alla planimetria catastale depositata.

Dalle indagini espletate presso gli uffici comunali, inoltre, non risultano depositate richieste di autorizzazioni edilizie riferibili all'immobile in esame; comunque è possibile attestare che non risultano avanzate o rilasciate in merito eventuali certificazioni di agibilità.

La planimetria catastale depositata, presentata con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. --
-----, in atti dal ---/---/-----, è stata introdotta con la causale di ampliamento e ristrutturazione,

oltre che di variazione di toponomastica, per tardivo inserimento in planimetria del terrazzo di copertura di pertinenza esclusiva dell'abitazione, realizzato presuntivamente mediante opere di trasformazione della preesistente copertura a tetto, comunque eseguite in data anteriore al 01/09/1967.

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

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;

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

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;

Il bene immobile pignorato è parte, come precedentemente asserito, di un modesto quanto vetusto fabbricato composto complessivamente da due unità abitative. due locali ed un vano destinato ad ufficio privato. Non è stata, pertanto, costituita attualmente una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

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 cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo economico sita nel Comune di Caprarola (VT), Via Giuseppe Mazzini n.c. 42, piani 2-3, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Caprarola (VT) al Foglio 26 p.lla 582, subalterno 14, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 3.5, Superficie catastale totale mq 66, escluse aree scoperte mq 55, Rendita € 207,87.

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 cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 20

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 21

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

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 3,00 €/mq mensili.

Poiché la superficie commerciale determinata è pari a mq 66,00 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE ABITAZIONE : mq 66,00 x 3,00 €/mq € 198,00

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 2.376,00 annui.

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 se fosse una nuda proprietà);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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 vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

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'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli*

oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 450 €/mq.

La superficie lorda complessiva dell'unità immobiliare, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

Abitazione al piano secondo:	mq 52,50 x 1,00 = mq 52,50
Terrazzo al piano terzo:	<u>mq 52,00 x 0,25 = mq 13,00</u>
Superficie complessiva:	Mq 66,00

La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 66,00 circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni, o pertinenze indirette, ad eccezione del terrazzo superiore direttamente accessibile dall'interno dell'abitazione, comunque computato nella superficie lorda determinata.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Dimensione Immobiliare – Sede di Caprarola (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili ristrutturati in centro, valori medi di mercato pari a 400,00-500 €/mq, nonché presso l'Agenzia Immobiliare Metroquadro – Sede di Caprarola (VT), i cui valori sono risultati pari a 300,00-650,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona centrale o centro storico, oscillanti tra 700-1.050 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Caprarola, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni da Ristrutturare, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 350-500 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

QUESITO 26

indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una modesta proposta immobiliare soprattutto in virtù della ubicazione comunque marginale e della ridotta operatività del mercato immobiliare di riferimento territoriale, con volumi medi di scambio assai ridotti. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di piccole dimensioni o una giovane coppia, in cerca di una residenza modesta a costo

ridotto ma, comunque prossima ai servizi pubblici locali. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa, ma il bene presenta comunque particolari caratteristiche di ubicazione, che ne pregiudicano l'appetibilità.

QUESITO 27

segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma completamente libero.

La presente relazione si compone di n. 20 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- visura ipocatastale aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale

- verbale di sopralluogo
- certificato di stato libero
- certificato storico di residenza
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 06/12/2021

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci