

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 84/2020

ad istanza XXXXXXXXXXXXXXXX.

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 84/2020

ad istanza XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

In considerazione dell'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U. , dell'esecuzione in oggetto, nonché in considerazione dei *compiti dell'esperto* (ex art. 569 del c.p.c.) , il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente **Relazione Peritale**, in particolare, ottemperando a quanto previsto al punto 28 dei quesiti posti dal giudice ai sensi dell'ex art. 569 del c.p.c. , e più precisamente. :

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 del c.p.c. nel fascicolo d'ufficio ;

2- effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento. verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione ;

3- consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti specificando, .altresi, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati:

4- predisponga, sulla base dei documenti in atti l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5- acquisisca, ove non depositati. le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. n. 380/2001. 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 c/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese. nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

7- *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

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 del 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 possa rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*

10- *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui*



(ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ;

11- *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardino 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 corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

16- *Verifichi se i beni pignorati, sia 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,*



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

19- *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota. se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

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

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

22- *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*

23- *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente. ovvero saranno cancellati o*



risulteranno non opponibili al - medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24- determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'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 ;

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 astegiudiziarie.it;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi. per collocazione c/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- indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

28- fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte, redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (ale fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;



29- invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata AR 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30- depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica ; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della c.d. "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 ;

31- intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione di ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32- predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33- 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);

34- provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6,



nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35- *alleghi alla relazione:*

a. la planimetria del bene;

b. la visura catastale attuale;

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria.

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N° 1

Verifica della completezza della documentazione depositata in atti ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.:

Nella documentazione presentata in atti, risulta depositato certificato notarile del notaio NICCOLO' TIECCO in Perugia (PG) il quale, esaminati i documenti e consultati i registri immobiliari del Catasto e della Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo certifica che:

- 1) Il sig. XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX residente in Roma, XXXXXXXXXX n. 15, è titolare della Piena Proprietà di Quanto segue :
 - Appartamento sito al Piano terzo scala A interno 12, in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 5, in comune di Capranica (VT), distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n 970 subalterno n. 12 Cat. A/2 Classe 2°, Vani 4 Rendita € 371,;
 - Magazzino sito al Piano Seminterrato in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 5, in comune di Capranica (VT), distinto al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n 970 subalterno n. 21 Cat. C/2 Classe 3°, Metri Quadrati 9 Rendita € 15,80 ;

- 2) La provenienza ultraventennale, della proprietà dei suddetti beni citati al punto precedente è pervenuta al sig. XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX residente in Roma, XXXXXXXXXX n. 15, dai seguenti atti iscritti e trascritti:
 - Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 14/07/2006 Rep.76894/18110, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/07/2006 al n. 9522 di formalità, a favore di XXXXXXXXXX, nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, conto la Soc. XXXXXXXXXX con sede in Roma XXXXXXXXXX n. 25 c.f. XXXXXXXXXX, per la piena proprietà degli immobili sopra citati, per averli costruiti a sua cura e spese sua area alla stessa pervenuta per acquisto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 20/02/2004 Rep.70555/15335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 06/03/2004 al n. 2372 di formalità, dalla Soc.tà XXXXXXXXXX sede Roma C.f. XXXXXXXXXX, la quale a sua volta è pervenuta la proprietà della suddetta area per acquisto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Palmieri Gustavo del 02/12/1987 Rep.37233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio



di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 21/12/1987 al n. 11255 di formalità, dalla sig.ra XXXXXXXXX a XXXXXXXXX (VT) il XXXXXXXXX.

3) Le Seguenti Ipoteche e Formalità Pregiudizievoli sugli Immobili sopra citati:

-Ipoteca volontaria n. 978 del 16/04/2004 favore di BANCA INTESA SPA con sede in Milano c.f. n. 00799960158 (domicilio ipotecario eletto Piazza Paolo Ferrari n. 10 Milano) contro XXXXXXXXX con sede in Roma via XXXXXXXXX n. 25 c.f. XXXXXXXXX, per euro 1.500.000,00 di cui euro 1.000.000,00 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo durata 15 anni come da Atto notarile pubblico a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 20/02/2004 Rep.70896/15821 .

- Atto Notarile Pubblico di Quietanza con determinazione dell'inizio dell'Ammortamento della somma erogata, riduzione di somma, svincolo di beni, Frazionamento Ipotecario in quota Notaio Parmegiani Giovanni del 23/06/2006 rep.76779/18648, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/03/2007 al n. 636 di formalità, a cui si attribuisce all'immobile distinto al foglio n. 26 mappale n 970 subalterno n. 12 nel comune di Capranica, una quota ipotecaria pari a euro 192.000,00 di cui euro 128.000,00 di capitale.

-Pignoramento immobiliare n. 6906 del registro generale e n. 5313 del registro particolare del 22-06-2020 a favore di XXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXX piazza XXXXXXXXX 156, numero di iscrizione al registro delle imprese di XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX , partita IVA XXXXXXXXX, iscritta all'Albo Banche al n. XXXXXXXXX , richiesto dall'avv.to Antonio Calandrelli piazza Fontana Grande n. 6 Viterbo, e contro XXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXX residente in Roma, XXXXXXXXX n. 15, per la piena proprietà degli immobili sopra citati, Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo in data 05-06-2020 rep. 576.

QUESITO N° 2

Dalle Visure effettuate aggiornate al 15/01/2020, i dati identificativi degli immobili pignorati risultano:

CATASTO FABBRICATI

- 1) Comune di Capranica (VT) Foglio n° 26 Mappale n° 970 Subalterno n° 12 Categoria A/2 Classe 2° Consistenza 4 Vani super. catastale totale mq 78 escluse aree scoperte mq 69 Rendita € 371,85 via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 5 scala A interno 12 Piano 3° .
- 2) Comune di Capranica (VT) Foglio n° 26 Mappale n° 970 Subalterno n° 21 Categoria C/2 Classe 3° Consistenza 9 Mq super. catastale totale mq 10 Rendita € 15,80 via Carlo Alberto Dalla Chiesa, 5 Piano S1 .



Così come risulta nell'atto di pignoramento dell'Immobile, per cui lo stesso identifica esattamente i beni posti in esecuzione.

QUESITO N°3

Dalle Visure effettuate, risultano iscritti o trascritti, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, i seguenti atti per passaggi di proprietà dei beni posti in esecuzione:

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 14/07/2006 Rep.76894/18110, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/07/2006 al n. 9522 di formalità, a favore di XXXXXXXXXX, nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, conto la Soc.tà XXXXXXXXXX con sede in Roma via XXXXXXXXXX n. 25 c.f. XXXXXXXXXX, per la piena proprietà degli Immobili subastati .

Tali Immobili, Costruiti dalla Soc.tà XXXXXXXXXX, sono stati edificati sul terreno pervenuto alla stessa con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 20/02/2004 Rep.70555/15335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 06/03/2004 al n. 2372 di formalità, a favore della Soc.tà XXXXXXXXXX con sede in Roma via XXXXXXXXXX n. 25, conto la Soc.tà XXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXX, per la piena proprietà dell'area (Mappale 970 ex 445 del Foglio 26 in Comune di Capranica).

Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Palmieri Gustavo del 02/12/1987 Rep.37233, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 21/12/1987 al n. 11255 di formalità, a favore della Soc.tà XXXXXXXXXX con sede in Roma c.f. XXXXXXXXXX, conto la sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX (VT) il XXXXXXXXXX, per la piena proprietà dell'area (Mappale 970 ex 445 del Foglio 26 in Comune di Capranica) .

L'identificazione Catastale degli immobili subastati indicati alla risposta al quesito n° 2, identificati catastalmente al Comune di Capranica (VT) foglio n° 26 mappale 970 subalterni n. 12 e 21, sono stati costituiti con denuncia di nuova edificazione in data 29-11-2005 con Pratica n. VT0126721 in atti dal 29/11/2005 n. 9952.1/2005.

Il Terreno Identificato con il mappale n° 970 qualità Ente Urbano Sup. 0.16.60, era identificato fino al 08/11/2005 con il mappale n° 445 qualità seminativo di prima, giusto Tipo Mappale del 08/11/2005 Pratica n. VT0112314 in atti dal 08/11/2005 n. 112314.1/2005 .



QUESITO N° 4

Sulla base del Certificato notarile del notaio NICCOLO' NIECCO in Perugia (PG), depositato in atti risultano a carico dei beni posti in esecuzione, le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

1) **-Pignoramento immobiliare** n. 6906 del registro generale e n. 5313 del registro particolare del 22-06-2020 a favore di XXXXXXXXXX con sede in Torino XXXXXXXXXX 156, numero di iscrizione al registro delle imprese di Torino C.F. XXXXXXXXXX , partita IVA XXXXXXXXXX , iscritta all'Albo Banche al n. XXXXXXXXXX, richiesto dall'avv.to Antonio Calandrelli piazza Fontana Grande n. 6 Viterbo, contro XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX residente in Roma, XXXXXXXXXX n. 15, per la piena proprietà degli immobili sopra citati, Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo in data 05-06-2020 rep. 576.

2) **Frazionamento Ipotecario in quota** Atto Notarile Pubblico Notaio Parmegiani Giovanni del 23/06/2006 rep.76779/18648, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 26/03/2007 al n. 636 di formalità, a cui si attribuisce all'unità negoziale n. 7 rappresentata dall'immobile (abitazione) distinto al foglio n. 26 mappale n 970 subalterno n. 12 nel comune di Capranica, una quota ipotecaria pari a euro 192.000,00 di cui euro 128.000,00 in quota capitale.

3) **-Ipoteca volontaria n. 978 del 16/04/2004** favore di XXXXXXXXXX con sede in Milano c.f. n. XXXXXXXXXX (domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXX n. 10 XXXXXXXXXX) contro XXXXXXXXXX con sede in Roma via XXXXXXXXXX n. 25, a cui si attribuisce all'unità negoziale rappresentata dall'immobile area della superficie di metri quadrati 1660,00 con sovrastante fabbricato residenziale in corso di costruzione sita nel territorio del Comune di Capranica e distinta al n.c.t. al foglio n. 26 mappale n. 445, per in importo totale patri a euro 1.500.000, di cui euro 1.000.000,00 in quota capitale .

QUESITO N° 5

Sono state acquisite dal sottoscritto, presso L'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Viterbo le planimetrie depositate in atti degli immobili posti in esecuzione.

QUESITO N° 6

L'esecutato come in appresso generalizzato :

XXXXXXXXXX nato a Roma il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX domiciliato come da atti in Roma, XXXXXXXXXX n. 15.

E' stato acquisito certificato di stato civile dall'Ufficiale di Stato Civile dell'anagrafe del Comune di Roma e l'esecutato come sopra generalizzato risulta coniugato con la Sig.ra XXXXXXXXXX nata a Roma il XXXXXXXXXX C.F. n. XXXXXXXXXX dal XXXXXXXXXX (atto XXXXXXXXXX Comune di Roma) .



QUESITO N°7

I beni posti in esecuzione, alla data dell'accesso del sottoscritto, risultano così composti:

- Abitazione Foglio n° 26 Mappale n° 970 Subalterno 12 del Comune di Capranica via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 5 scala A interno 12 Piano 3°.

Immobile adibito ad abitazione, con ingresso dal vano scala condominiale, posto al piano terzo indicato con interno 12, del fabbricato ubicato in Comune di Capranica (VT), in via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 , identificato catastalmente con subalterno n.12 del mappale n°970 del Foglio n°26 .

L'immobile internamente si suddivide tra :

Ingresso-soggiorno della superficie utile calpestabile complessiva di mq 23,00 , disimpegno superficie utile calpestabile di mq 2,48 , servizio igienico (bagno) superficie utile calpestabile di mq 5,64 , camera da letto superficie utile calpestabile di mq 13,75 , cucina-tinello superficie utile calpestabile di mq 8,65. Risulta di pertinenza esclusiva dell'immobile, un terrazzo, quasi totalmente coperto, prospiciente su tutte le pareti esterne dell'immobile, della superficie calpestabile di mq 39,93 . L'immobile risulta completato in ogni sua parte, presenta caratteristiche medio-alte, con pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro, porte interne n legno, così come risulta arredato con mobili e suppellettili.

Immobile adibito a cantina-magazzino, con ingresso dal corridoio condominiale, posto al piano seminterrato, del fabbricato ubicato in Comune di Capranica (VT), in via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 , identificato catastalmente con subalterno n. 21 del mappale n°970 del Foglio n°26 .

L'immobile si presenta con una superficie utile interna calpestabile di mq 7,65 , risulta completato in ogni sua parte, con porta di accesso in metallo, pavimento in battuta di cemento , tinteggiature e intonaci, risulta fornito di impianto elettrico.

al suddescritto cespite immobiliare risultano annessi i seguenti i diritti di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili :

- disimpegno alle cantine, vano scala, vano ascensore, atrio scala beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 40 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piani s1-3;
- ripostiglio condominiale beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 13 censito al foglio 26 particella 970 sub. 41 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T;
- area coperta sotto pilotis e terrazza scoperta beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 42 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T



- spazio di transito e di manovra, rampa, percorso pedonale, verde beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 43 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano s1-T

QUESITO N°8

I beni posti in esecuzione, nel pignoramento notificato sono così identificati:

immobili siti in Capranica censiti al catasto fabbricati al FG. 26 particella 970 sub. 12 A/2 , e FG 26 Particella 970 sub 21 C/2 .

I beni posti in esecuzione attualmente sono così identificati :

Comune di Capranica (VT) Catasto Fabbricati :

- Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 12 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 78 mq escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 371,85 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Scala A Interno 12 Piano 3°;
- Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 21 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,80 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Piano S1 ;

Come si può desumere da quanto sopra riportato, i dati riferiti nell'atto di pignoramento individuano esattamente il compendio immobiliare pignorato, e consentono la sua univoca identificazione .

QUESITO N°9

Dalla Verifica effettuata, la descrizione dei beni posti in esecuzione, nel titolo di provenienza (Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 14/07/2006 Rep.76894/18110, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 25/07/2006 al n. 9522 di formalità) sono descritti come :

-appartamento posto al piano terzo della scala "A" distinto con il numero 12 (dodici) composto da ingresso-soggiorno, disimpegno, una camera, cucina, un bagno e terrazza a livello, confinante con pianerottolo, appartamenti int. 13 ed int. 11, salvo se altri;

-locale cantina al piano seminterrato, confinante con corridoio di accesso, cantina sub. 20 e cantina sub. 22 , salvo se altri .

Le descritte porzioni immobiliari sono censite al N.C.E.U. del detto comune al foglio 26 :

-particella 970 sub. 12 Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc piano 3 int. 12 Scala A categ. A/2 Classe 2 vani 4 Rendita Euro 371,85 (l'appartamento);

-particella 970 sub. 21 Via Carlo Alberto Dalla Chiesa snc piano s1 Categ. A/2 Classe mq 9 4 Rendita Euro 15,80 (la cantina).



Come si può desumere da quanto sopra riportato, i beni pignorati, corrispondono a quanto riportato nel titolo di provenienza nonché alla identificazione attuale di cui alle planimetrie catastali depositate in atti, nonché allo stato attuale dei luoghi.

QUESITO N° 10°

Gli identificativi catastali dei beni posti in esecuzione e riportati nell'atto di pignoramento rappresentano per intero gli immobili eseguiti, e non includono altre porzioni aliene comuni o comunque non interessate dalla procedura esecutiva.

QUESITO N° 11

Gli immobili posti in esecuzione :

Comune di Capranica (VT) Catasto Fabbricati :

- Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 12 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 78 mq escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 371,85 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Scala A Interno 12 Piano 3°;
- Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 21 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,80 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Piano S1 ;

derivano da un'unica consistenza originaria, con identificativi catastali come appresso descritta, nell'atto a rogito Notaio Parmegiani Giovanni del 20/02/2004 Rep.70555/15335, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 06/03/2004 al n. 2372 di formalità :

area edificabile avente accesso da strada di lottizzazione confinante con strada di lottizzazione particelle 443, 446 e 596 del foglio 26 salvo altri, della superficie catastale di mq 1.660, distinta al n.c.t. al Foglio n. 26 Particella 445, la quale con Tipo Mappale del 08/11/2005 Pratica n. VT0112314 in atti dal 08/11/2005 n. 112314.1/2005, assumeva il numero di particella n. 970, che a sua volta con denuncia di nuova edificazione in data 29-11-2005 con Pratica n. VT0126721 in atti dal 29/11/2005 n. 9952.1/2005, veniva il fabbricato oggetto di denuncie di nuova edificazione suddiviso in subalterni, e si venivano a costituire i subalterni n. 12 (abitazione) e n. 21 (cantina) .

QUESITO N° 12

I beni posti in esecuzione, risultano conformi a quanto depositato agli atti, per tale motivo il sottoscritto non ha provveduto alla sua correzione in catasto.

QUESITO N° 13

Gli immobili posti in esecuzione, secondo lo strumento Urbanistico Comunale, prevedono l'utilizzazione così come di seguito :



- Immobile (abitazione) Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 12 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 78 mq escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 371,85 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Scala A Interno 12 Piano 3°, destinata e utilizzata a scopo residenziale;
- Immobile (cantina) Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 21 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,80 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Piano S1 destinata e utilizzata a scopo non residenziale .

QUESITO N° 14

Gli immobili posti in esecuzione, sono stati costruiti in forza dei seguenti permessi edilizi:

- Permesso di Costruire protocollo n°2397/2003
- Denuncia di Inizio Attività (variante di dettaglio) prot. n°2676 del 16-03-2006
- Comunicazione di fine lavori del 15-05-2006 prot. 4541 .

Dalle verifiche effettuate, rispetto allo stato realizzato, non si sono riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato dai Permessi Edilizi sopra citati.

QUESITO N° 15

Sugli Immobili posti in esecuzione, come già citato al punto n. 14, non si sono riscontrate difformità, per cui non si è verificata la necessità di accertarsi se siano state presentate istanze di condono, così come non si rileva la necessità di presentare istanze di condono per la sanatoria di eventuali difformità.

QUESITO N° 16

Sugli Immobili posti in esecuzione, non si sono riscontrati gravami da censo, livello o uso civico.

QUESITO N° 17

Gli Immobili posti in esecuzione, sono parte di un condominio denominato *Condominio via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5* , il sottoscritto tramite l'Amministratore del Condominio stesso, ha preso informazioni circa le spese di gestione e manutenzione spettanti agli immobili oggetto di esecuzione, così come in appresso descritte :

-Spese di gestione e manutenzione annuali (considerando la quota dell'ultimo esercizio)	€ 570,00
- Spese non pagate per esercizi precedenti fino al 31-12-2020	€ 6.778,00
- Spese per l'esercizio gennaio / dicembre 2021	€ 570,00
TOTALE Spese di esercizio non pagate	€ 7.348,00

QUESITO N° 18-19

In Considerazione che gli immobili :



- Immobile (abitazione) Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 12 Cat. A/2, Classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale totale 78 mq escluse aree scoperte 69 mq Rendita € 371,85 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Scala A Interno 12 Piano 3°;
- Immobile (cantina) Foglio n. 26 P.IIa 970 Sub. 21 Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 9 mq, Superficie catastale 10 mq Rendita € 15,80 Piano, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5 Piano S1.

sono pignorati per intero, in quanto l'Esecutato possiede l'intera quota di proprietà.

In considerazione che gli stessi immobili sono strettamente correlati tra loro, in quanto l'immobile destinato a cantina, risulta di pertinenza a servizio dell'immobile destinato ad abitazione, al fine di non snaturare la originaria composizione della proprietà nonché allo scopo di rendere più appetibile dal punto di vista dell'acquisizione il compendio pignorato, e quindi di favorire maggiori offerte di partecipazione in sede di aggiudicazione, si è proceduto alla formazione di un solo lotto unico :

LOTTO N. 1 (lotto unico)

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano terzo, interno n. 12, con ingresso dalla scala A del fabbricato condominiale di via Carlo Alberto dalla Chiesa,5 identificato catastalmente con il subalterno n. 12 mappale n. 970 del Foglio n°26, di vani catastali 4 categoria A/2 Classe 2° ubicato nel comune di Sutri (VT), della superficie lorda coperta Totale di mq 69,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione pari a mq 53,50, un terrazzo di pertinenza dell'abitazione posto di Mq 39,93, confinante con Immobili adibiti ad abitazione, distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n. 970 subalterni n. 11 e 13 del Comune di Capranica, salvo Altri.

Quota pari ad 1/1 del locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, del fabbricato condominiale di via Carlo Alberto dalla Chiesa,5 identificato catastalmente con il subalterno n. 12 mappale n. 970 del Foglio n°26 consistenza mq 9 Superficie catastale 10 mq categoria C/2 Classe 3° della superficie netta utile di mq 7,65, confinante con Immobili adibiti a cantina, distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n. 970 subalterni n. 20 e 22 del Comune di Capranica, corridoio condominiale, salvo Altri.

Il suddescritto cespite immobiliare viene ceduto con i seguenti i diritti di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili :

- disimpegno alle cantine, vano scala, vano ascensore, atrio scala beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 40 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piani s1-3;
- ripostiglio condominiale beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 13 censito al foglio 26 particella 970 sub. 41 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T;



- area coperta sotto pilotis e terrazza scoperta beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 42 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T
- spazio di transito e di manovra, rampa, percorso pedonale, verde beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 43 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano s1-T

Sugli immobili sopra citati (abitazione e pertinenza), sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del Condominio via Carlo Alberto dalla Chiesa, 5

QUESITO N° 20

L'immobile alla data del 06-05-2021 (data di avvenuto accesso all'immobile), risulta libero da persone, ma risulta arredato (vedi doc. fotogr, allegata).

Alla data di registrazione del pignoramento, risultano registrati i seguenti contratti di locazione :

- Contratto di locazione stipulato in data 25-05-2009 registrato in data 29-05-2009 della durata di anni 4 dal 01-06-2009 con scadenza in data 31-05-2013 ;
- Contratto di locazione stipulato in data 08-04-2014 registrato in data 15-04-2015 della durata di anni 4 dal 08-04-2014 con scadenza in data 07-04-2014 ;
- Contratto di locazione stipulato in data 31-05-2015 registrato in data 02-11-2015 della durata di anni 4 dal 01-11-2015 con scadenza in data 31-10-2019 ;

QUESITO N° 21

Gli immobili posti in esecuzione, come già citato ai precedenti punti, sono completamente autonomi, e quindi utilizzabili e cedibili alla data di avvenuto accesso all'immobile.

Per quanto sopra, il sottoscritto, in ottemperanza a quanto affidatomi in qualità di C.T.U., indica, in risposta al quesito n. 21, un valore locativo dei beni, fondando tale valutazione sulla base del raffronto con i prezzi di mercato locali di immobili simili, che il sottoscritto ha ricavato da *fonti ufficiali specifiche* quali :

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;
- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore, entrambe le *fonti* forniscono dei dati riferiti al *prezzo unitario medio di mercato* del territorio
- Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Capranica (VT) 1° semestre 2021, zona periferica /E SPANSIONE, codice di zona D4, tipologia prevalente –Abitazioni Civili- , stato conservativo Normale,



Min 3,4 €/mq mensili Max 4,3 €/mq mensili per metro quadrato utile;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, 1° semestre 2020, comune di Capranica (VT), abitazioni in buono stato abitabili arredate, Trilocale Min. 300 Max 350 € mensili ;

Pertanto, per gli immobili in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché allo stato di conservazione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione all'interno di una zona non distante da uffici pubblici, negozi nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio rispetto ai valori enunciati dagli organi ufficiali sopra citati, pari a **euro 300,00 mensili** .

QUESITO N° 22

Gli immobili posti in esecuzione, alla data del sopralluogo, risultano liberi .

QUESITO N° 23

Sugli immobili posti in esecuzione, non si sono rinvenuti vincoli o servitù di nessuna specie, o inalienabilità.

QUESITO N° 24 e 25

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità, lo scrivente ritiene opportuno applicare il metodo di stima, derivante dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione del bene consiste nell'applicare al parametro METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti con i prezzi di mercato locali di immobili simili, che

il sottoscritto ha ricavato da *fonti ufficiali specifiche* quali :

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate ;
- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo ;

che sono gli organi preposti per la valutazione dei beni immobili oggetto di compravendita, ritenendo che questi ultimi sintetizzino i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore

- Operatori del Settore Immobiliare (Agenzie Immobiliari);

Le *fonti* sopra citate, forniscono dei dati riferiti al *prezzo unitario medio di mercato* del territorio da applicare alla *superficie commerciale*, dell'immobile .



Il criterio per la determinazione della *superficie commerciale*, fa riferimento a quanto riportato nel D.P.R. 138/98 all. c) ed alla norma UNI 10750/2005, che individua la *superficie commerciale* nella somma di :

- 100 % della superficie coperta calpestabile ;
- 50 % della superficie dei garage e magazzini ;
- 40 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (entro i 25 mq) ;
- 10 % per portici, terrazzi e balconi comunicanti con l'unità principale (per la parte eccedente i 25 mq) ;
- 50 % per cantine, soffitte ed annessi comunicanti con l'unità principale ;
- 25 % cantine, soffitte ed annessi non comunicanti con l'unità principale ;
- 10 % dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, fino alla superficie dei vani principali e accessori ;
- 2% dell'area scoperta o assimilata ad uso esclusivo dell'unità immobiliare, per la parte eccedente la superficie dei vani principali .

Il valore ottenuto tra il prodotto del parametro riferito al MQ desunto da *fonti ufficiali specifiche* per la somma della *superficie commerciale* calcolata secondo i criteri sopra enunciati, ci darà un valore del compendio esecutato, come se lo stesso, allo stato attuale, fosse utilizzabile e fruibile secondo la sua destinazione d'uso.

STIMA DEGLI IMMOBILI (abitazione e pertinenza cantina)

Per la valutazione del compendio edilizio, come sopra citato, si è fatto riferimento alle *fonti ufficiali specializzate* (Banca dati delle quotazioni immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo), Operatori del Settore Immobiliari (Agenzie Immobiliari). Da queste informazioni, per il comune in questione, considerata la destinazione ad abitazione, per unità immobiliari *nuove*, si desumono i seguenti valori unitari per superficie lorda commerciale oscillanti tra:

Fonte e Tipologia

- Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Comune di Capranica (VT), zona periferica/ESPANSIONE , codice di zona D4, tipologia prevalente –Abitazioni Civili- 1° semestre 2021- Destinazione Abitazioni Civili, stato conservativo normale,

Min 800 €/mq Max 1.100 €/mq per metro quadrato;

- Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, 1° semestre 2020, comune di Capranica (VT) zona semiperiferia, abitazioni nuove o ristrutturate.

Min 1.000 €/mq Max 1.200 €/mq per metro quadrato;



Pertanto, per gli immobili in esame, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, nonché allo stato di conservazione, considerate inoltre le caratteristiche estrinseche quali l'ubicazione all'interno di una zona periferica, alquanto distante da uffici pubblici, negozi nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, può ritenersi congruo adottare un valore medio rispetto ai valori enunciati dagli organi ufficiali sopra citati nonché dagli operatori del settore immobiliare pari a **euro 1. 025,00/mq** per *superficie commerciale* da applicare alla superficie ragguagliata calcolata così come di seguito riportato :

LOTTO N. 1 (lotto unico)

Quota pari ad 1/1 di proprietà dell'immobile adibito ad abitazione posto al piano terzo, interno n. 12, con ingresso dalla scala A del fabbricato condominiale di via Carlo Alberto dalla Chiesa,5 identificato catastalmente con il subalterno n. 12 mappale n. 970 del Foglio n°26, di vani catastali 4 categoria A/2 Classe 2° ubicato nel comune di Sutri (VT), della superficie lorda coperta Totale di mq 69,00 , di cui una superficie netta destinata ad abitazione pari a mq 53,50, un terrazzo di pertinenza dell'abitazione posto di Mq 39,93, confinante con Immobili adibiti ad abitazione, distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n. 970 subalterni n. 11 e 13 del Comune di Capranica, salvo Altri.

Quota pari ad 1/1 del locale accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, del fabbricato condominiale di via Carlo Alberto dalla Chiesa,5 identificato catastalmente con il subalterno n. 12 mappale n. 970 del Foglio n°26 consistenza mq 9 Superficie catastale 10 mq categoria C/2 Classe 3° della superficie netta utile di mq 7,65, confinante con Immobili adibiti a cantina, distinti al n.c.e.u. al Foglio n. 26 Mappale n. 970 subalterni n. 20 e 22 del Comune di Capranica, corridoio condominiale, salvo Altri.

Il suddescritto cespite immobiliare viene ceduto con i seguenti i diritti di comproprietà sui seguenti beni comuni non censibili :

- disimpegno alle cantine, vano scala, vano ascensore, atrio scala beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 40 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piani s1-3;
- ripostiglio condominiale beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 13 censito al foglio 26 particella 970 sub. 41 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T;
- area coperta sotto pilotis e terrazza scoperta beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 42 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano T
- spazio di transito e di manovra, rampa, percorso pedonale, verde beni comuni non censibili ai subb. da 1 a 39 censito al foglio 26 particella 970 sub. 43 Via Carlo Alberto dalla Chiesa piano s1-T



Sugli immobili sopra citati (abitazione e pertinenza), sussistono dei vincoli, (art. 3 del rogito notaio Pierandrea Fabiani del 29/11/2007 n. 70328 di rep.) relativamente a :

- Accettazione del regolamento della comunione/condominio del Condominio via Carlo Alberto dalla Chiesa, 5

a) Superficie netta coperta calpestabile Pertinenza abitazione Cantina/Magazzino
Mq $7,65 \times 0,50 =$ Mq 3,82

b) Superficie utile calpestabile Abitazione
Mq $53,52 \times 1,00 =$ Mq 53,50

c1) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a Terrazzo (entro i 25 mq)
Mq $25,00 \times 0,40 =$ Mq 10,00

C2) Superficie Pertinenza abitazione area adibita a Terrazzo (entro i 25 mq)
Mq $14,93 \times 0,10 =$ Mq 1,49

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO N.1 Mq 68,81

Da quanto sopra, avremo un valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità secondo la destinazione d'uso pari a :

superficie commerciale Mq 68,81

valore unitario al Mq di superficie commerciale €/Mq 1.025,00

da cui : Mq 68,81 x €/Mq 1.025,00 = **€ 70.530,00**

Il seguente valore, dovrà essere ridotto, in considerazione di :

-Assenza di garanzia per vizi occulti ;

-Oneri Condominiali non pagati ;

-Vari oneri e costi occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità;

dovremo decurtare il suddetto valore di una cifra pari a:

-Assenza di garanzia per vizi occulti detrazione applicata pari al 10 % del valore per cui :

$€ 70.530,00 \times 0,10 = € 7.053,02$

-Vari oneri e costi occorrenti all'ottenimento del Certificato di Agibilità

€ 500,00

Per quanto sopra avremo un valore dell'immobile esecutato pari a :

Valore dell'immobile alle soddisfatte condizioni di utilizzabilità e fruibilità

secondo la destinazione d'uso € 70.530,00

A detrarre Oneri, Assenza di garanzia per vizi occulti- € 7.053,02

A detrarre Oneri occorrenti per rilascio Certificato di Agibilità- € 500,00

Valore del Bene Posto in Esecuzione **€ 62.976,98**

Arrotondato **€ 63.000,00** (Euro Sessantatremila/00)

QUESITO N° 26

Gli immobili posti in esecuzione, in considerazione di:



- Ubicazione degli stessi in una zona residenziale di pregio dal punto di vista urbanistico nonché di tipologia costruttiva (fabbricati condominiali di nuova costruzione) ;
- Caratteristiche costruttive e di finitura degli immobili (medio-alte) ;
- Consistenza degli immobili, che presentano un'ideale superficie destinata ad abitazione (Mq 53,00), con dotazione di locale accessorio (cantina-magazzino, Mq 7,65), nonché di aree e spazi scoperti (terrazzo, Mq 39,93) .

Secondo l'avviso del sottoscritto, possono trovare un concreto interesse da parte del mercato immobiliare destinato alla prima abitazione, anche tenuto conto della ragionevole vicinanza dal capoluogo (Viterbo Km 25,00) e da Roma Nord (Km 58,00).

QUESITO N° 27

Nelle indagini svolte, si sono rilevati contratti di locazione:

- Contratto di locazione stipulato in data 25-05-2009 registrato in data 29-05-2009 della durata di anni 4 dal 01-06-2009 con scadenza in data 31-05-2013 ;
 - Contratto di locazione stipulato in data 08-04-2014 registrato in data 15-04-2015 della durata di anni 4 dal 08-04-2014 con scadenza in data 07-04-2014 ;
 - Contratto di locazione stipulato in data 31-05-2015 registrato in data 02-11-2015 della durata di anni 4 dal 01-11-2015 con scadenza in data 31-10-2019 ;
- ma come si può evincere da quanto sopra, i suddetti risultano scaduti e non più valevoli.

QUESITO N° 28

Quanto risultante dalle indagini svolte, e in risposta ai quesiti posti dall'Illustrissimo G.E. il sottoscritto C.T.U. ha redatto la presente relazione peritale, secondo lo schema dei quesiti posti.

QUESITO N° 29

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, verrà inviata al creditore precedente, al creditore intervenuto, all' esecutato, nonché al custode

QUESITO N° 30

Copia della presente Relazione Peritale, con quanto risultante dalle indagini svolte, nonché gli allegati, redatta sia in forma cartacea che in modalità telematica, verrà depositata almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata per la vendita, stabilita in data 17/02/2022, presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo .

QUESITO N° 31

Il sottoscritto C.T.U., interverrà in ogni caso alle udienze fissate, in osservanza dell'ex art. 569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio compito .

QUESITO N° 32

Un estratto della presente relazione peritale, nonché degli allegati, verrà predisposta sia in forma cartacea che in forma telematica, e redatta in maniera segretata, omettendo



nomi e cognomi e generalità dei debitori e ogni qualsivoglia dato che possa far rilevare l'identità di quest'ultimi, in conformità della direttiva del Garante della privacy del 07/02/2008 (G.U. n° 47 del 25/02/2008) .

QUESITO N° 33

Il sottoscritto, al fine di facilitare il più possibile gli interessati alla vendita, del compendio pignorato, ha predisposto una documentazione fotografica sia degli interni che degli esterni dell'intero complesso, la quale si trova in allegato alla presente relazione peritale.

QUESITO N° 34

Su separato documento, in triplice copia, il sottoscritto C.T.U. ha redatto un "Quadro sinottico", sul quale vengono descritti i beni posti in esecuzione, con gli attuali identificativi catastali risultanti all'Agenzia del Territorio.

QUESITO N° 35

Alla presente Relazione Peritale, vengono allegati i seguenti Documenti :

- Planimetrie Catastali dei Beni posti in esecuzione
- Visure catastali attuali dei beni posti in esecuzione
- Copia dei Documentazione Edilizia
- Copia dei Contratti di Locazione
- Visure ipotecarie aggiornate
- Copia dell'atto di provenienza dei beni posti in esecuzione
- Quadro sinottico in triplice copia
- Documentazione Fotografica degli immobili
- Certificati Anagrafici dell'esecutato e del Coniuge
- Copia dei valori O.M.I. Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo

Per quanto mi era stato Affidato Tanto Dovevo

Il Tecnico
geom. Mezzetti Antonio



The image shows a circular professional stamp of the Collegio dei Geometri of Viterbo. The stamp contains the text: "COLLEGIO DEI GEOMETRI", "Geom. ANTONIO MEZZETTI", and "N. Iscr. 92". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

