

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 24/2025

Promossa da: **ITACA SPV S.r.l.**
(avv.ti _____ o)

(avv.....)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Federico **BONATO**
Custode Giudiziario: avv. Silvia **GRASSI** - Viterbo
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Toscana
Prossima Udienda: 04 marzo 2026

Toscana, 27 febbraio 2026

L'esperto stimatore
dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Federico Bonato in data 27.06.2025 ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), che in data 03.07.2025 ha prestato giuramento per via telematica secondo la formula di rito ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale particella di terreno insistono i manufatti substatati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certi-

dott. ing. Amalia Di Biagio

ficato 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 (calpestable) 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 possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **27.06.2025** la sottoscritta, ricevuta la nomina dal G.E, contatta il custode giudiziario che comunica che gli esecutati sono irreperibili e trasmette copia delle Attestazioni di Irreperibilità degli esecutati rilasciate dal Sindaco del comune di Capranica (**all. A.**).



In data **03.07.2025** la sottoscritta, per via telematica, accetta l'incarico e presta giuramento secondo la formula di rito.

In data **08.07.2025**, preso atto dell'irreperibilità degli esecutati, la sottoscritta deposita presso l'UNAP del Tribunale di Viterbo, l'Avviso di Accesso Forzoso per il 29.07.2025 ore 10:00 sui luoghi, accesso notificato presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo il 09.07.2025 (**all. A.1**).

In data **09.07.2025** acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**all. B., C. e D**) e in pari data acquisisce informazioni all'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare) sulla proprietà del bene in oggetto (**all. H. e I.**).

In data **29.07.2025** presso l'immobili in vicolo del Corallo n. 5 (in catasto indicato come vicolo del Moro n. 1), nel Comune di Capranica, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa,

, fabbro individuato dal Custode, comandante della Polizia Municipale del Comune di Capranica con l'assistente ; dopo l'apertura forzata del portoncino l'esperto visiona i luoghi, esegue misure di rilievo e scatta fotografie (**all. A.2**).

Il **04.08.2025** la sottoscritta inoltra richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, che in data **12.08.2025** rilascia nota nella quale comunica di non aver rinvenuto alcuna pratica per l'immobile in oggetto (**all. E.**).

In data **11.07.2025** la sottoscritta inoltra via p.e.c. allo studio notarile richiesta di copia degli atti di provenienza del bene, documenti che riceve e ritira il **15.09.2025** (**all. G. e G.1**).



dott. ing. Amalia Di Biagio



Il **10.09.2025** la sottoscritta richiede l'eventuale presenza di usi civici sull'immobile in oggetto all'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica che in data **12.09.2025** rilascia attestazione sull'assenza di usi civici sul bene in oggetto (**all. F.**).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore precedente ha depositato agli atti la certificazione alla data del 19.02.2025 a firma del
relativa alla proprietà, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli per l'immobile in oggetto (**agli atti**).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 09.07.2025) lo stato delle formalità (**all. H. e I.**).

Risposta al quesito n. 2

In data **09.07.2025** l'esperto raccoglie informazioni sulla consistenza del bene pignorato presso l'Agenzia dell'Entrate (ufficio del catasto) ed acquisisce la visura storica aggiornata, la planimetria catastale depositata in banca dati e l'estratto di mappa catastale del foglio 29 di Capranica (**all. B., C. e D.**).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell'esatta identificazione dell'immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso il S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di

dott. ing. Amalia Di Biagio



Viterbo fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (19.02.2025) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 09.07.2025 (all. H. e I.).



► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **10.12.2008**, con R.P. n. 14852 R.G. n. 20870 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito



acquistano per la quota di 1/2 ciascuno dalla signora



un'abitazione che si sviluppa ai piani primo e secondo (soffitta) nel Comune di Capranica, vicolo del Corallo n. 5 (catastralmente vicolo del Moro n. 1), censita al N.C.E.U. al foglio 29 particella n. 420 sub. 1, cat A/4, classe 1, di vani catastali 3, R.C. € 123,95 (all. G e H.).



In data **12.02.1999**, con R.P. n. 1942 R.G. n. 2376 di formalità, è trascritto al S.P.I. di Viterbo l'atto a rogito



acquista dai signori



, e quindi per l'intero, la proprietà di un'abitazione che si sviluppa su due livelli (rialzato e manzardato) nel Comune di Capranica, vicolo del Moro n. 1, censita al N.C.E.U. al foglio 29 particella 420 sub. 1, cat A/4, classe 1, di vani catastali 3, R.C.L 240.000 (all. G.1 e I.2).



Risposta al quesito n. 4



La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti al S.P.I. dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo



(all. H., I.3 e I.4).

► ***Ipoteca*** (all. H. e I.3)



dott. ing. Amalia Di Biagio



In data **10.12.2008**, con R.P. n. 3912 R.G. n. 20871, per atto del 04.12.2008 a rogito

, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 120.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di € 60.000,00, a favore di Banca per la Casa S.p.a. con sede in Milano contro

sull'immobile in Capranica, vicolo del Corallo n. 5 (catastalmente vicolo del Moro n. 1), censito al N.C.E.U. al foglio 29 particella 420 sub. 1, cat A/4).

▶ **Pignoramento (all. H.1 e L.2)**

In data **19.02.2025**, con R.P. n. 1997 R.G. n. 2440, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 16.02.2025 rep. 334 del Tribunale di Viterbo a favore di ITACA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) a carico

per la quota di

proprietà pari a $\frac{1}{2}$, sull'abitazione nel Comune di Capranica, vicolo del Moro n. 1, censita al N.C.E.U. al foglio 29 particella 420 sub. 1, cat A/4, di vani catastali 3.

▶ **Sequestri**

Non risultano sequestri.

▶ **Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento**

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** all'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché la visura storica e la planimetria catastale (**all. B., C. e D.**).

Risposta al quesito n. 6

L'esperto ha ricevuto dal Custode giudiziario, _____, le Attestazione di Irreperibilità di entrambi gli esecutati rilasciate dal Comune di _____



Capranica, dalle quali emerge che gli esecutati risiedevano in vicolo del Corallo n. 5 e che sono stati cancellati dall'Anagrafe della popolazione residente nel Comune ai sensi del D.P.R. 30.05.1989 n. 223 dal 13.07.2022 (all. A.).

Risposta al quesito n. 7

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un appartamento che si sviluppa al piano primo e secondo-sottotetto, con accesso da vicolo del Moro, angolo vicolo del Corallo, nel centro storico del Comune di Capranica, facente parte di un vetusto fabbricato, articolato in piano terra, primo e secondo - sottotetto, con copertura a tetto a due falde in struttura portante di legno; l'edificio è in muratura portante in blocchi di tufo di vecchia fattura, facciate intonacate al rustico, il tutto in mediocre stato di manutenzione (fotografie n. 1 e 2).

► **Descrizione**

Da un piccolo pianerottolo esterno su vicolo del Moro, raggiungibile anche da scala esterna da vicolo del Corallo, superato un portoncino in legno a due ante (fotografia n. 1), si accede direttamente nel soggiorno, completo di controsoffitto e con affaccio su piccolo balcone che prospetta su vicolo del Corallo (fotografie n. 2, 3 e 11); il soggiorno comunica da un lato con il servizio igienico di piano, ricavato nel balcone in aggetto (fotografia n. 4), e saliti alcuni gradini con il vano cucina (fotografia n. 5); dal lato opposto, saliti alcuni gradini si accede ad un ulteriore vano (fotografia n. 6); dal soggiorno una ripida scala interna a rampa unica, recentemente rinnovata nelle finiture (fotografia n. 7), sale al piano secondo – sottotetto dell'abitazione nel quale un piccolo disimpegno distribuisce da un lato ad un vano ad uso deposito (fotografia n. 8) e dall'altro ad una camera nella quale è stato ricavato un servizio igienico con la posa di una tramezzatura leggera (fotografie n. 9 e 10); la sottoscritta evidenzia che il vano deposito e il servizio igienico al secondo piano



hanno la struttura della copertura a tetto a vista, mentre nella camera da letto è stato posato un controsoffitto.

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente e solo in parte recentemente rinnovate; il pavimento del soggiorno e della camera al secondo piano è in linoleum, quello della camera al piano terra in marmette di segato di marmo, quello della cucina, compreso il rivestimento della zona cottura, in gres porcellanato; il rivestimento dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; le porte interne sono in legno tamburato verniciato e/o al naturale; gli infissi esterni, di vecchia fattura, sono in legno verniciato, vetro semplice con sportelli interni e/o inferriata.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico, di elementi radianti in alluminio con caldaia murale alimentata a gas metano accessibile dal balcone; da rilevare nel soggiorno le tracce di un'infiltrazione d'acqua probabilmente proveniente dalla canna fumaria esterna (**fotografia n. 3**), il parziale distacco di un moraletto della gronda lato vicolo del Corallo e le tracce di infiltrazioni d'acqua pregresse dalla copertura a tetto.

La sottoscritta ritiene ai sensi del D.M. 26.06.2015, considerati i materiali e le finiture della costruzione, che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

► **Superficie**

Dall'esame della planimetria catastale (**all. B.**) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dei vani al netto delle murature, risulta:

Locali al piano primo	mq	47	altezza m 2,70
Locali al piano 2° - sottotetto	mq	39	h _{max} m 3,44 - h _{min} m 1,45
Balcone e pianerottolo esterno	mq	4	



▶ **Confini** (allegati B. e D.)

L'immobile nel suo complesso confina con vicolo del Corallo, vicolo del Moro, immobili distinti al foglio 29 di Capranica part.Illa 414, 421 e part.Illa 422, salvo altri.

▶ **Dati Catastali** (all. C.)

C.F. Comune di Capranica (Codice B688)

• Unità immobiliare: Foglio **29** particella **420 sub. 1**

Vicolo del Moro n. 1 piano **1 - 2**

Zc. -; Cat. **A/4**; Classe **1**; Cons. **3 vani**; Sup. Cat. **80 m²**; Rendita: **€ 123,95**

Intestata a:

Il terreno su cui insiste il fabbricato è censito al C.T. del Comune di Capranica al foglio 29, part.Illa 420, Ente Urbano.

Risposta al quesito n. 8

▶ **Conformità con i dati riportati nel pignoramento**

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ **Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali**

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (appartamento ai piani primo e secondo (soffitta) censito in C.F. di Capranica al foglio 29 part.Illa 420 sub. 1) (all. G.) e quella desumibile sulla base dei dati della planimetria catastale; l'immobile è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto (all. B.), ad

dott. ing. Amalia Di Biagio



eccezione della parziale tamponatura realizzata al secondo piano – sottotetto, catastalmente indicato come soffitta, per ricavare un servizio igienico.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene pignorato.



Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n. 12

L'appartamento (sub. 1) è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi (**all. B.**); da rilevare la realizzazione di una tamponatura nel vano catastalmente indicato come soffitta al secondo piano – sottotetto, per ricavare un servizio igienico.



Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto ricade nel centro abitato, in "Zona A1 – Centro storico" della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Capranica, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 732/2004; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.



Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Lazio n. 5 del 21 aprile 2021, in Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in "Paesaggio degli Insediamenti Urbani" ; nella Tavola B – Beni paesaggistici – il terreno ricade in area urbanizzata del PTPR -Aree urbanizzate ai sensi della D.C.R. n. 5 del 21/05/2021 e in zona di



dott. ing. Amalia Di Biagio



“Protezione dei fiumi, torrenti e corsi d’acqua”.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato di cui è parte il bene in oggetto, è parte del nucleo storico del Comune di Capranica, pertanto è stato costruito in epoca remota; a seguito di richiesta di accesso agli atti di pratiche edilizie inoltrata dalla sottoscritta al Comune di Capranica (prot. 11391 del 04.08.2025) per acquisire eventuali titoli edilizi rilasciati agli esecutati o ai precedenti proprietari,

Responsabile del Settore III- Area tecnica – Urbanistica del Comune di Capranica, ha comunicato che non ha reperito alcuna pratica inerente l’appartamento in oggetto (all. E.).

La sottoscritta rileva che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale presentata in data 22.09.1998, fatta eccezione per la realizzazione di un servizio igienico nel vano soffitta collocato alla sinistra della scala interna che sale dal piano primo, vano ora utilizzato come camera da letto.

In merito al cambio di destinazione d’uso in residenziale della superficie del sottotetto è necessario provvedere al pristino stato dei luoghi con la rimozione degli impianti civili del servizio igienico e dell’impianto di riscaldamento; i lavori si completano con il trasporto a discarica dei materiali di risulta, la ripresa degli intonaci e della tinteggiatura delle pareti interessate dai lavori, il costo del pristino stato è quantificato a corpo in € 3.000,00, comprensivo di ogni spesa, anche tecnica, ed I.V.A. come per legge.

▶ ***Agibilità***

Per l’unità immobiliare in oggetto non risulta rilasciato alcun certificato di Abitabilità.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile residenziale è conforme alla planimetria catastale (**all. B.**) depositata nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Catasto, fatta eccezione per la realizzazione di un servizio igienico nel vano soffitta ora utilizzato come camera da letto.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Non risultano domande di sanatoria edilizia.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici come attestato con dal Responsabile del Settore III - Area Tecnica del Comune di Capranica con nota del 12.09.2025 (**all. F.**).

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

L'immobile non è parte di alcun condominio.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene consentono la vendita in lotto unico senza arrecare alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà (all. G. e I.1)***

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di piena proprietà dei debitori esecutati:



pervenuto per atto di compravendita a rogito



, con il quale i signori



acquistano dalla , la

piena proprietà dell'abitazione che si sviluppa ai piani primo e secondo (soffitta)



nel Comune di Capranica, vicolo del Corallo n. 5 (catastalmente indicato come vicolo del Moro n. 1), censita al N.C.E.U. al foglio 29 particella 420 sub. 1, cat A/4, classe 1, di vani catastali 3, R.C. € 123,95.



La sottoscritta precisa che il bene non è divisibile in natura senza arrecare un deprezzamento dello stesso.



Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'immobile alla data del sopralluogo era nella disponibilità degli esecutati che non erano presenti poiché irreperibili come attestato dai Servizi Demografici del Comune di Capranica (**all. A.**).



Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

A seguito di accesso forzoso l'immobile è nella disponibilità del Custode giudiziario.



Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.



Risposta al quesito n. 23



dott. ing. Amalia Di Biagio



▶ **Vincoli**

L'unità immobiliare non è soggetta a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

▶ **Oneri condominiali**

L'immobile non è parte di alcun condominio.

▶ **Diritti demaniali o usi civici**

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici come attestato con dal Responsabile del Settore III - Area Tecnica del Comune di Capranica con nota del 12.09.2025 (all. F.).

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ **Stima del bene**

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Capranica anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2024 Semestre 2 (Capranica/ Centrale/Centro storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astalegale.net", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando il rispettivo parametro unitario alle superfici

precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Locali al piano primo	€	750,00
Locali al piano 2° - sottotetto	€	400,00
Balcone e pianerottolo esterno	€	150,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Locali al piano primo	47	750,00	€	35.250,00
Locali al P 2° - sottotetto	39	400,00	€	15.600,00
Balcone e ripiano est.	4	150,00	€	600,00
		TOTALE	€	51.450,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	51.450,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 51.450,00 =$	€	- 2.572,50
a detrarre spese per pristino stato dei luoghi =	€	- 3.000,00
Valore definitivo =	€	45.877,50

Che si approssima ad € **45.000,00**.

► **Vendita**

La sottoscritta propone il seguente **lotto unico** per la vendita:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà pari all'intero degli esecutati su:

Appartamento sito nel centro storico del Comune di Capranica, vicolo del Corallo



n. 5 (in catasto indicato come vicolo del Moro n. 1) dal quale un pianerottolo esterno immette nel soggiorno al piano primo in comunicazione con la cucina, con una camera e con un servizio igienico interno ricavato nel balcone a servizio del vano, il tutto per una superficie calpestabile di mq 47 circa; una scala interna raggiunge il secondo piano - sottotetto ove un piccolo disimpegno distribuisce a due vani sottotetto, entrambi forniti di finestra, il tutto per una superficie calpestabile di mq 39 circa.



L'immobile nel suo complesso confina con vicolo del Corallo, vicolo del Moro, immobili distinti al foglio 29 di Capranica part.lla 414, 421 e part.lla 422, salvo altri con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.



L'appartamento è censito in C.F. del Comune di Capranica (Codice B688) al foglio 29, particella 420 sub. 1, Zc. - cat. A/4, cl. 1, cons. 3 vani, sup. catastale 80 m², rendita € 123,95, vicolo del Moro n. 1, piano 1 - 2.

Prezzo a base d'asta € 45.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per il pristino stato del sottotetto.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato poiché commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e l'ubicazione nel centro storico del Comune di Capranica.



Risposta al quesito n. 27

▶ Contratto di locazione

A seguito di accesso forzoso l'immobile è nella disponibilità del Custode Giudiziario.



dott. ing. Amalia Di Biagio



* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato, in data 19.09.2025 via p.e.c. al custode e al creditore procedente, copia della suddetta relazione di consulenza tecnica, completa di allegati e quadro sinottico, con termine per eventuali note fino al 20 ottobre 2025; poiché gli esecutati sono irreperibili, la deposita presso l'UNAP del Tribunale di Viterbo, per la notifica presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo il 23.09.2025, e ritira la copia notificata agli esecutati in data 30.09.2025; ad oggi non ha ricevuto alcuna osservazione e conferma in tutte le sue parti la relazione che precede.

La sottoscritta ha presentato al G.E. dott. Federico Bonato in data 27.09.2025 istanza di differimento dell'udienza fissata per il 08.10.2015 per completare le operazioni peritali e in data 29.09.2025 il G.E. accoglie l'istanza della c.t.u. e differisce l'udienza al 04.03.2026.

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Federico Bonato, G. E. del Tribunale di Viterbo, restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 20 e dei seguenti allegati:

- A. Attestazione di irreperibilità degli esecutati;
- A.1 Avviso di accesso forzoso depositato alla cancelleria E.I. il 09.07.2025;
- A.2 n. 11 Fotografie dei luoghi;
- B. Planimetria abitazione in C.F. al fg. 29 di Capranica p.Ila 420 sub. 1;

dott. ing. Amalia Di Biagio



- C. Visura storica abitazione in C.F. al fg. 29 di Capranica p.lla 420 sub.1;
- D. Estratto di mappa del foglio 29 di Capranica p.lla 420;
- E. Nota del responsabile Area tecnica del Comune di Capranica;
- F. Attestazione usi civici del 12.09.2025 del Responsabile comunale;
- G. Atto di compravendita del 04.12.2008 a rogito notaio Imparato rep. 54766;
- G.1 Atto di compravendita del 09.02.1999 a rogito notaio Imparato rep. 17917;
- H. Elenco sintetico di formalità dell'esecutato;
- H.1 Elenco sintetico di formalità dell'esecutata;
- I.1 Nota di trascrizione compravendita R.P. 14852/2008 notaio Imparato;
- I.2 Nota trascrizione compravendita R.P. 1942/1999 notaio Imparato;
- I.3 Nota di iscrizione ipoteca R.P. 3912 del 10.12.2008 notaio Imparato;
- I.4 Nota di trascrizione pignoramento R.G. 1997 del 19.02.2025.

* * * * *

Tuscania, 27 febbraio 2025

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio




dott. ing. Amalia Di Biagio