

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

*Esecuzione Immobiliare n°44/2021*  
*ad istanza*  
  
contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Udienza del 12.01.2023

Il C.T.U.  
Geometra Laureato **Silvia Vitullo**



Viterbo, 24.10.2022

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare n°44/2021**  
ad istanza

contro

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.44/2021;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

*"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 565 cod. proc. civ.)."*

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 1) Verificarsi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
- 2) Effettuare 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) Consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisporre sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievole (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta individuazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001,

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

- n.390, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
  - 7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestante) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.);
  - 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
  - 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapposibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uso;
  - 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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 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 accatastrate; 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'illiceo 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 6° della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.390, 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 (con pagella degli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari in corso) sul bene pignorato;

- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; preveda 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 allegati in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 precisi che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servizi) pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astejudicare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avverti 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) Segnalati, 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 computa schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo i punti di cui al presente articolo.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- 29) Inviare a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenire in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisporre, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (ferrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese) 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 ritratti volti di persone o/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 e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la computa indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;
- 35) Allegare alla relazione:
  - a) La planimetria del bene
  - b) La visura catastale attuale
  - c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
  - d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
  - f) Copia atto di provenienza
  - g) Quadro sinottico in triplice copia
  - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 17.05.2022 è stato svolto, in presenza del creditore e del custode, il sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione per cui è stato redatto giusto verbale di sopralluogo a cura del custode.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti posti dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivanti dall'incarico.

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

**Publicazione**  
**ripubblicazione o ripro**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, di seguito riportato in stralcio (pg.3 del pignoramento), risulta che sono stati sottoposti a esecuzione immobiliare i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]

- 1) In Comune di Caprarola, Via Piave n.39, magazzino (C/2) di mq. 49, distinto in NCEU al foglio 27 p.lla 36 sub 2
- 2) In Comune di Caprarola, Via Piave n.47, magazzino (C/2) di mq. 91, distinto in NCEU al foglio 27 p.lla 36 sub 3
- 3) In Comune di Caprarola, Via Rosolino Pilo n.42, rimessa (C/6) di mq. 32, distinto in NCEU al foglio 26 p.lla 597 sub 2

#### RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio**

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione ipocatastrale **relativa agli immobili pignorati, rilevante la storia degli stessi nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento**, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Più precisamente sono state depositate dal creditore procedente due relazioni ventennali notariali, di cui una riguardante le p.lle 36 sub 2 e 36 sub 3 del foglio 27, e l'altra riguardante la p.lla 597 sub 2 del foglio 26.

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

#### DATI CATASTALI

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Caprarola (VT)

- 1) **Unità immobiliare distinta in NCEU al foglio 27 p.lla 36 sub 2, in Via Piave n.39, con i seguenti identificativi:**

Intestazione catastale [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.

Si riportano di seguito i dati catastali

C.F. Riferimento	Fg	Part/sub	Categoria	Classe	Piano - Via	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione Magazzino	27	36/2	C/2	1	T Via Piave 39	Tot. mq.65	49 mq	€ 43,02

- 2) **Unità immobiliare distinta in NCEU al foglio 27 p.lla 36 sub 3, in Via Piave n.47, con i seguenti identificativi:**

Intestazione catastale [REDACTED] diritto di proprietà 1/1.

Si riportano di seguito i dati catastali

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

C.F. Riferimento	Fg	Part./sub	Categoria	Classe	Piano- Via	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione Magazzino	27	36/3	C/2	1	T-S1 Via Piave 47	Tot. mq.119	91 mq	€ 79,90

- 3) **Unità immobiliare distinta in NCEU al foglio 26 p.la 597 sub 2, in Via Rosolino Pilo n.42, con i seguenti identificativi:**

Insolazione catastale: [redacted] diritto di proprietà 1/1.

Si riportano di seguito i dati catastali

C.F. Riferimento	Fg	Part./sub	Categoria	Classe	Piano- Via	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione Rimessa	26	597/2	C/6	2	T-S1 Via Rosolino Pilo 42	Tot. mq.8	32 mq	€ 16,53

**E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto in relazione alla idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.**

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

Trascrizione del pignoramento n. rp 6766 rg 8396 del 26.05.2021, atto giudiziario numero 328 del 10.03.2021, pubblico ufficiale Tribunale Civile di Viterbo.

**I beni siti in Caprarola Via Piave n.39 e Via Piave n.47, distinti al C.F. al foglio 27 p.la 36 sub 2 e p.la 36 sub 3 sono pervenuti al debitore per la quota di 1/1.**

**1)-Primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento**

Atto di compravendita del 29.06.1995, repertorio 7434, raccolta 2930, notaio Imparato Giorgio di Vetralla, trascritto a Viterbo rp 6913 rg 9085 il 21.07.1995, registrato a Viterbo il 14.07.1995 n. 4161 Mod 1v.

Prima vendita unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 3, a favore di [redacted] quota di piena proprietà 1/1 (in comunione legale dei beni con [redacted]), contro [redacted] per 1/2, [redacted] per 1/2, [redacted] per i diritti di usufrutto uxorio pari a 1/3.

Seconda vendita unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 2, a favore di [redacted] quota di piena proprietà 1/1 (in comunione legale dei beni con [redacted]), contro [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/3, [redacted] per 1/6, [redacted] per 1/6. [redacted] per 1/6. [redacted] per 1/6. [redacted] per 1/6.

**Publicazione o riproduzione**

2)- Atto di provenienza

Atto di compravendita del 10.05.2002, repertorio 30177, raccolta 12540, notaio Imperato Giorgio di Vetralla, trascritto a Viterbo rp 5744 rg 7196 il 20.05.2002, registrato a Viterbo il 27.05.2002 n. 3255 Mod 1v, a favore di [REDACTED] quota di piena proprietà 1/1, unità immobiliari distinte al foglio 27 p.la 36 sub 2 e 36 sub 3, contro [REDACTED] in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con [REDACTED] e contro [REDACTED] in comunione legale per 1/3 con [REDACTED] (copia atto allegato 2).

**Bene sito in Caprarola Via Rosalino Pilo n.42, distinto al C.F. al foglio 27 p.la 597 sub 2** pervenuto al debitore per la quota di 1/1.

1)-Primo titolo di provenienza, atto fra vivi, anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento.

Atto di compravendita del 17.10.1981, repertorio 26065, raccolta 5765, notaio Fausto Ventingia di Civita Castellana, trascritto a Viterbo rp 9662 rg 11460 il 04.11.1981, registrato a Viterbo il 01.07.2003 n. 3203 Mod 1t, a favore di [REDACTED] per 1/2 della piena proprietà e [REDACTED] per 1/3 della piena proprietà, contro [REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà (copia atto allegato 3).

2)-Secondo titolo di provenienza

Atto per causa morte certificato di denuncia di successione, atto amministrativo n. 33 volume 822 del 03.04.92 pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Viterbo, trascritto a Viterbo rp 9621 rg 12489 il 08.10.94, successione di [REDACTED] deceduto in data 17.03.1930.

A favore di [REDACTED] quota di proprietà 1/6, [REDACTED] quota di proprietà 1/6, [REDACTED] contro [REDACTED] quota piena proprietà per 1/6.  
(copia atto allegato 4)

In relazione all'accettazione tacita dell'eredità si consulti il seguente punto 5)

3)-Terzo titolo di provenienza

Atto per causa morte certificato di denuncia di successione, atto amministrativo n. 74 volume 1044 del 04.03.1998 pubblico ufficiale Ufficio del Registro di Viterbo, trascritto a Viterbo rp 10048 rg 13276 il 15.10.2001, successione di [REDACTED] deceduta in data 19.10.1997.

A favore di [REDACTED] quota di proprietà 4/12, [REDACTED] quota di proprietà 4/12, contro [REDACTED] quota piena proprietà per 4/6.  
(copia atto allegato 5)

In relazione all'accettazione tacita dell'eredità si consulti il seguente punto 5)

4)- Atto di provenienza

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



-Viterbo rp 6766 rg 8396 del 26.05.2021, Atto Esecutivo o Cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario n.328 del 10.03.2021, pubblico ufficiale Tribunale Civile di Viterbo. A favore di Penelope SPV srl per la quota di 1/1 piena proprietà e contro ██████████ per la quota di 1/1 di piena proprietà;

-Viterbo ip n.1365 rg 12341 del 02.10.2020, ipoteca giudiziaria, decreto ingiuntivo, atto giudiziario n. 17859 del 04.11.2016 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma, importo totale 56.000,00 euro, importo capitale 37.897,07 euro. A favore Intesa Sanpaolo spa, per la quota 1/1 piena proprietà contro ██████████ per la quota di piena proprietà pari a 1/1.

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

I beni pignorati non sono terreni per cui non necessita reperire il CDU.

Dall'accesso presso l'ufficio urbanistica del Comune di Capranica risulta che le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricadono:

- all'interno del P.R.G. vigente in zona A, avente destinazione "Centro Storico";
- in base all'adozione del P.U.G.C. (piano urbanistico generale comunale) in zona A2, con destinazione urbanistica e vincoli "Centro storico aree marginali da disciplinare con Piano Particolareggiato (art.11 NTA) e PUOC piano urbanistico operativo consortile"
- all'interno del P.T.P.R. tavola B: p.lla 597 del foglio 26 in zona Centri Storici, Beni paesaggistici (art.134 com.1 lett.c. Dlvo 42/2004), Immobili e le aree tipizzati, individuali e sottoposti a tutela dal piano: Insedimenti urbani storici e città di fondazione; in zona Rispetto centri storici, Immobili e le aree tipizzati, individuali e sottoposti a tutela dal piano: fascia di rispetto degli insediamenti urbani storici e città di fondazione per 150 ml. In zona rispetto corsi acqua, beni paesaggistici (art.134 com.1 lett b. Dlvo 42/2004), Aree tutelate per legge (art.142 co 1): lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n.1775 per una fascia di ml.150.  
p.lla 36 del foglio 27 in zona Centri Storici, Beni paesaggistici (art.134 com.1 lett.c. Dlvo 42/2004), Immobili e le aree tipizzati, individuali e sottoposti a tutela dal piano: Insedimenti urbani storici e città di fondazione; In zona rispetto corsi acqua, beni paesaggistici (art.134 com.1 lett b. Dlvo 42/2004), Aree tutelate per legge (art.142 co 1): lettera c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11/12/1933 n.1775 per una fascia di ml.150.



Le copie degli estratti di mappa sono in allegato.

**6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).**

E' stato effettuata ricognizione e risulta che l'esecutata nata [REDACTED] residente a [REDACTED] [REDACTED] dal registro degli Atti di Matrimonio del Comune di [REDACTED] [REDACTED] ha contratto matrimonio con [REDACTED] [REDACTED] con dichiarazione resa all'originale dell'atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Copie del certificato di residenza e dell'estratto di matrimonio in allegato alla presente.

**7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (avatoi, soffitti comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).**

#### **7.1) Descrizione immobile distinto al C.F. al foglio 27 p.lla 36 sub 2**

Comune: Caprarola

Via e numero civico: Via Piave n.39 (ex Via delle Flagge)

Piano: Terra

Caratteristiche esterne: Trattasi di unità posta in fabbricato avente due piani fuori terra (dalla via di accesso) e locale seminterrato e interrato dalla via retrostante. La struttura portante è in muratura di tufo a faccia vista, la copertura è del tipo a tetto con orditura primaria e secondaria in legno.

Caratteristiche interne:

L'unità oggetto di pignoramento originariamente era costituita da n.2 vani aventi destinazione magazzino, così come risulta nella planimetria catastale in atti (riportata a pg 16 della presente).

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che attualmente l'unità è costituita da un unico vano con ingresso autonomo e diretto dalla via. Di fatto la porta conducente al secondo vano è stata murata, e visionando l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento, p.lla 36 sub 3, è stato possibile riscontrare, anche da questa, la chiusura del vano porta e la rimozione del solaio di calpestio del secondo vano; risultano presenti soltanto le travi portanti su cui in precedenza poggiava il solaio.

Pertanto la volumetria del secondo vano è annessa alla p.lla 36/3 (si consultino le foto a pg. 14 e 15).

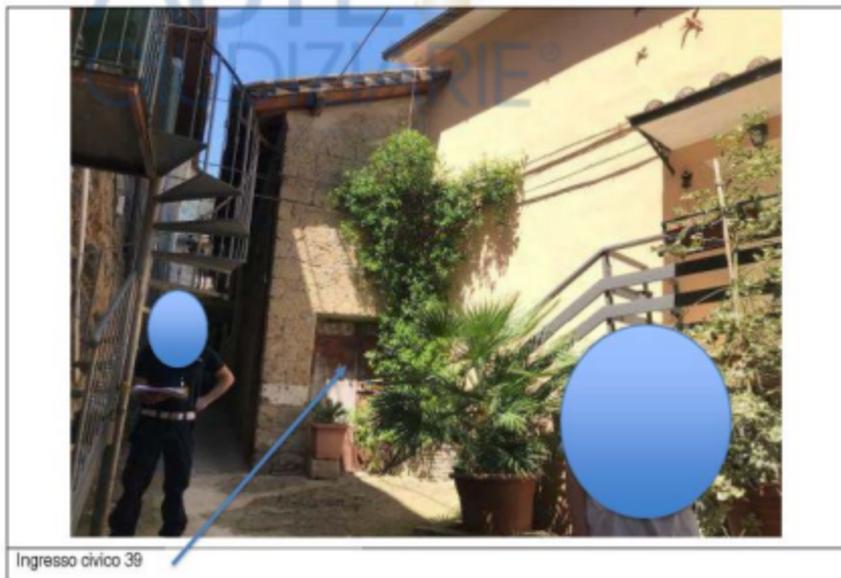
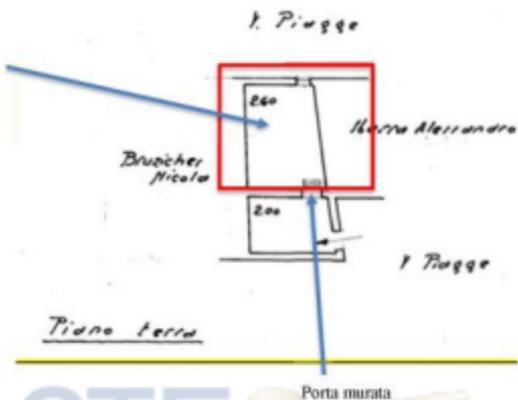
All'interno la p.lla 36/2 è allo stato rustico, è stato rimosso il massetto e la pavimentazione esistente, le pareti sono prive di intonaco e tinteggiatura, il soffitto è coperto da pannelli isolanti.

La porta di ingresso è costituita da telai e pannelli in lamiera di ferro, in cattivo stato di manutenzione.

L'unità non dispone di alcun impianto.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Vano attualmente  
inesistente, volumetria  
annessa all'unità  
sottostante p.lla 36/3



Ingresso civico 39

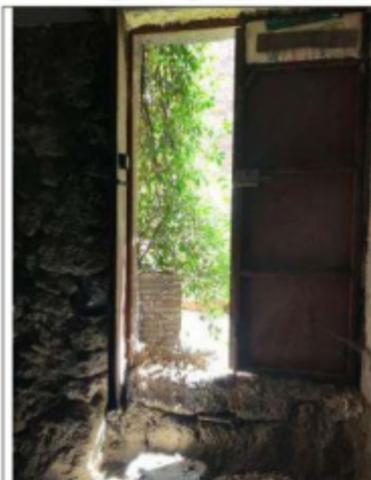
Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Prospecto frontale - Ingresso



Prospecto laterale



Vista porta ingresso dall'interno



Vista interno locale

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Vista interno locale



Vista interno locale- con porta di comunicazione ex vano murata



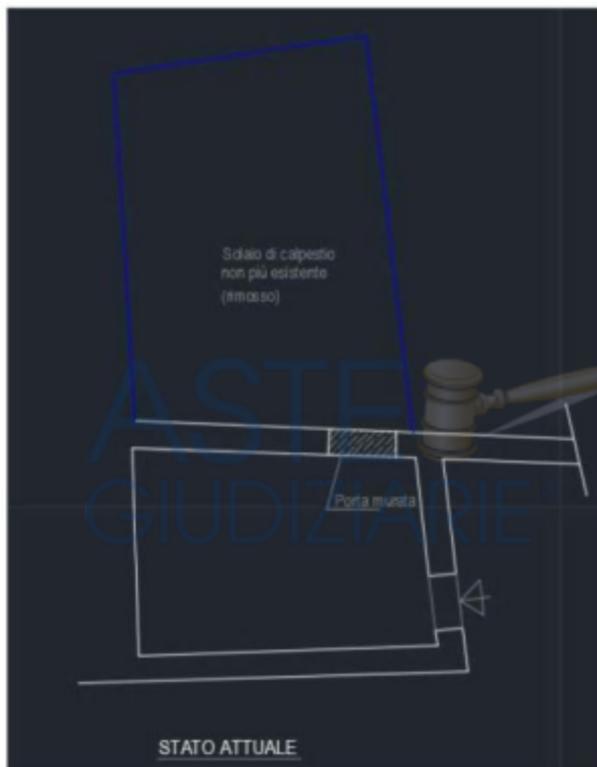
Vista interno locale- con porta di comunicazione ex vano murata



Vista interno locale p.la 36 sub 3, dove si evidenziano le travi dove in precedenza era posato il soffitto di legno, ora demolito. p.la 36 sub 2 e la porta murata

Superficie calpestabile: del solo vano esistente circa mq. 19,5

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Confini: Via Piave su due lati; p.lla 37 ai sub 2-4-5 e p.lla 35 ai sub 1-2-3

Dati catastali attuali: [redacted] proprietà per 1/1.

Comune di Caprarola, Via Piave n.39, piano terra, foglio 27 p.lla 36 sub 2, cat.C2, classe 1, sup. cat. Mq 65, consistenza 49 mq., Rendita Catastale € 43,02.

Non risultano presenti eventuali pertinenze e accessori.

Non sono presenti parti comuni.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





**7.2 Descrizione immobile distinto al C.F. al foglio 27 p.lla 36 sub 3**

Comune: Caprarola

Via e numero civico: Via Piave n.47 (ex Via delle Piagge)

Piano: Terra e seminterrato

Caratteristiche esterne: Trattasi di unità posta in fabbricato avente attualmente un piano fuori terra (dalla via di accesso) e due locali del tipo grotta interrati. La struttura portante è in muratura di tufo con sbruffatura di intonaco al piano terra, i piani interrati sono scavati direttamente nei banchi di pietra, la copertura è del tipo a tetto con orditura primaria e secondaria in legno in buono stato di conservazione.

Caratteristiche interne:

L'unità oggetto di pignoramento avente destinazione magazzino, è costituita da n.2 vani al piano terra, di cui uno con accesso diretto dalla via e il secondo scavato nel tufo, da una grotta posta al piano sottostante dei primi due locali e da un ulteriore grotta posta ad una quota di almeno due metri sotto la quota di calpestio della grotta precedentemente detta.

L'ultima grotta non è riportata nella planimetria catastale in atti (riportata a pg 21 della presente).

Nel vano avente accesso dalla via, nella parete di fondo in alto è presente una porta murata, questa era a servizio della p.lla 36/2 e dava accesso al secondo vano di detta p.lla attualmente non più esistente.

Pertanto la volumetria del secondo vano (della p.lla 36/2) è annessa alla p.lla 36/3 oggetto della presente descrizione (si consulti la descrizione dell'unità 36/2 e le foto a pg. 14, 15 e 19).

All'interno la p.lla 36/3 si presenta allo stato rustico, la pavimentazione è costituita in parte da gettata in cls ed in parte è costituita dalla roccia scavata, le pareti sono prive di intonaco e fuffeggiature.

La porta di ingresso è costituita da telai e pannelli in lamiera di ferro, in cattivo stato di manutenzione.

L'unità dispone in parte di impianto elettrico non a norma e non è provvista di altro tipo di impianto.

Superficie calpestabile circa mq. 152,00

Confini: Via Piave su un lato; p.lla 37 ai sub 2-4-5 e p.lla 35 ai sub 1-2-3

Dati catastali attuali: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Comune di Caprarola, Via Piave n.47, piano T e S1, foglio 27 p.lla 36 sub 3, cat.C/2, classe 1, sup. cal. Mq.119, consistenza 91 mq., Rendita Catastale € 79,90.

Non risultano presenti eventuali pertinenze e accessori.

Non sono presenti parti comuni.



-Ingresso



Prospetto con ingresso



Vista porta ingresso -prospetto su Via Piave



Vista interno locale con ingresso al piano terra

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



Vista interno locale



Vista interno locale- con primo vano scavato nel tufo



Vista interno locale p.la 36 sub 3, dove si evidenziano le travi dove in precedenza era posato il solaio del secondo vano della p.la 36 sub 2 e la porta murata



Vista interno locale-

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





Vista interni delle grotte



Vista interno ultima grotta non riportata nella planimetria catastale



Vista interno ultima grotta non riportata nella planimetria catastale



Particolare interno ultima grotta non riportata nella planimetria catastale

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



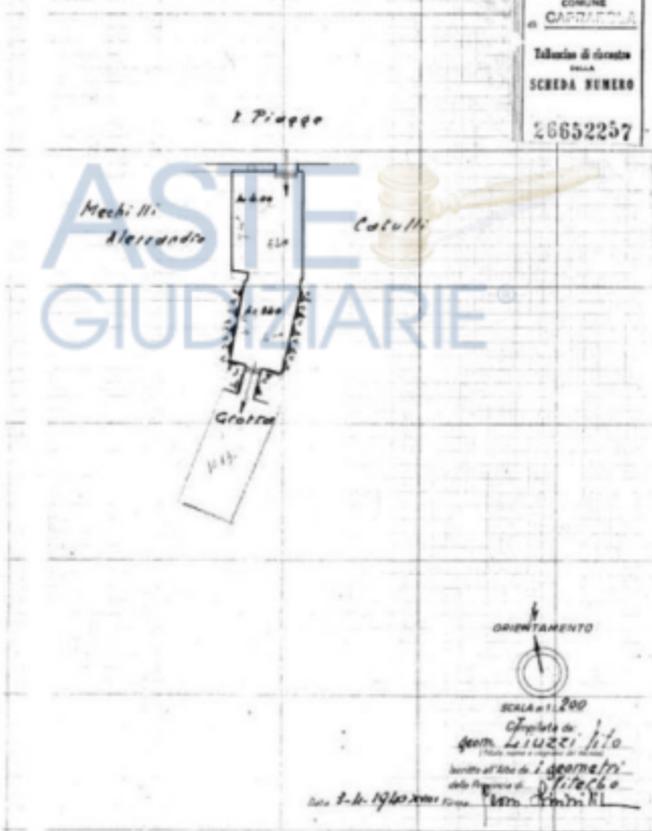
MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TRIBUTARI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° **26652257**  
Comune **Capri d'Orto** Della **Arcani Lapinria**  
Via **delle Piogge** nel **lotto n. 10** fu **Giuseppe**  
Segno originale non presente in tale stato di conservazione

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
COMUNE <b>CAPRI D'ORTO</b>
Tabelle di ricerca DELLA <b>SCHEDE NUMERO</b> <b>26652257</b>



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 30/12/1939 - Data: 24/11/2021 - n. T131502 - Richiedente: VTL5LV6C@E5N08

Tipologia scheda: 1 - Formato di acquisizione: AA(297x420) - Formato stampa richiesto: AA(210x297)

Strada Registata catastale in at

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**7.3) Descrizione immobile distinto al C.F. al foglio 26 p.lla 597 sub 2**

Comune: Caprarola

Via e numero civico: Via Rosolino Pilo n.42 (ora Via Tagliamento)

Piano: Terra e primo

Caratteristiche esterne: Trattasi di unità posta in fabbricato avente due piani fuori terra (dalla via di accesso). La struttura portante è in muratura rifinita con intonaco grezzo; la copertura è del tipo a tetto con orditura primaria e secondaria in legno in cattivo stato di conservazione.

Caratteristiche interne: L'unità è disposta su due piani (piano terra e primo), con accesso autonomo e diretto dalla via, tramite una scala interna in legno del tipo alla mannaia si accede al piano primo, priva di ringhiera e/o corrimano, lo sbarco al piano non è sicuro ed è scomodo.

L'unità avente destinazione C/6 (in messa) è stata oggetto di inizio di lavori di manutenzione straordinaria, non ultimati.

Il piano terra è costituito da un vano con camino e servizio igienico, il piano primo da unico vano.

Internamente l'unità presenta le pareti intonacate e al piano primo sono presenti tracce copiose di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura, i pavimenti sono costituiti da gres ceramico; il servizio igienico ha le pareti intonacate, i sanitari sono in cattivo stato di conservazione (lavabo, w.c., bidet e doccia), la doccia è posta nel sottoscala. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e pvc, dotati di grate sul prospetto principale e di persiane sugli altri prospetti; non sono presenti porte interne e controllate, il portone di accesso è del tipo blindato.

Gli impianti (elettrico, idrico, e di scarico) sono del tipo sottotraccia, non ultimati.

Internamente sulle pareti, soffitti e pavimenti sono presenti tracce di fuliggine.

Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scadenti.

Superficie calpestabile: mq.27,20

Confini: Via Rosolino Pilo su due lati, p.lla 598 e p.lla 596

Dati catastali attuali: [REDACTED] proprietà per 1/1.

Comune di Caprarola, Via Rosolino Pilo n.42, piano T e 1, foglio 26 p.lla 597 sub 2, cat.C/6, classe 2, sup. cat. Mq8, consistenza 32 mq, Rendita Catastale € 16,53.

Non risultano presenti eventuali pertinenze e accessori.

Non sono presenti parti comuni.





-Prospetto principale -Ingresso



Prospetto laterale



Retrospetto



Vista interno locale con ingresso al piano terra

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





Scala accesso al piano primo



Stacco scala al piano primo



Parte di vano al piano primo



Parte di vano al piano primo

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





Parte di vano al piano primo



Particolare solaio di copertura piano primo

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione





**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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel 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 pendente pignorato.**

Per le unità immobiliari in questione, il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, si rileva comunque la mancanza di apposizione per ogni unità del distintivo del numero civico.

**9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.**

**9.1) Corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale**

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 2, via Piave n.39, si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, specificando che nell'atto di provenienza l'unità è descritta alla via delle Piagge n.39 come anche riportato nell' intestazione dell'unica scheda planimetrica in atti del 30.12.1939, ma si evidenzia che nella stessa scheda planimetrica sul margine destro è riportato Via Piave 39 e che la visura storica riporta via Piave n.39 e non vi sono trascritte variazioni della toponomastica.

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 3, via Piave n.47, si rileva la non corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, specificando che nell'atto di provenienza l'unità è descritta alla via delle Piagge n.47, nell'intestazione dell'unica scheda planimetrica in atti è riportato Via delle Piagge senza numero civico, evidenziando che nella stessa scheda planimetrica sul margine destro è riportato Via Piave 47 e che la visura storica nei vari passaggi riporta sempre via Piave n.47 e non vi sono trascritte variazioni della toponomastica.

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 26 p.la 597 sub 2, Via Rosolino Pilo n.42 (ora via Tagliamento), si rileva la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, la visura storica catastale nei vari passaggi riporta sempre via Rosolino Pilo n.42 e non vi sono trascritte variazioni della toponomastica.

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



## 9.2) Corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 2, via Piave n.39, si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che attualmente l'unità è costituita da un unico vano con ingresso autonomo e diretto dalla via. Di fatto la porta conducente al secondo vano è stata murata, e visionando l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento, p.la 36 sub 3, è stato possibile riscontrare, anche da questa, la chiusura del vano porta e la rimozione del solaio di calpestio del secondo vano; risultano presenti soltanto le travi portanti su cui in precedenza poggiava il solaio.

Pertanto la volumetria del secondo vano è annessa alla p.la 36/3 (si consultino le foto a pg. 14 e 15).

Vano attualmente  
inesistente, volumetria  
annessa all'unità  
sottostante p.la 36/3

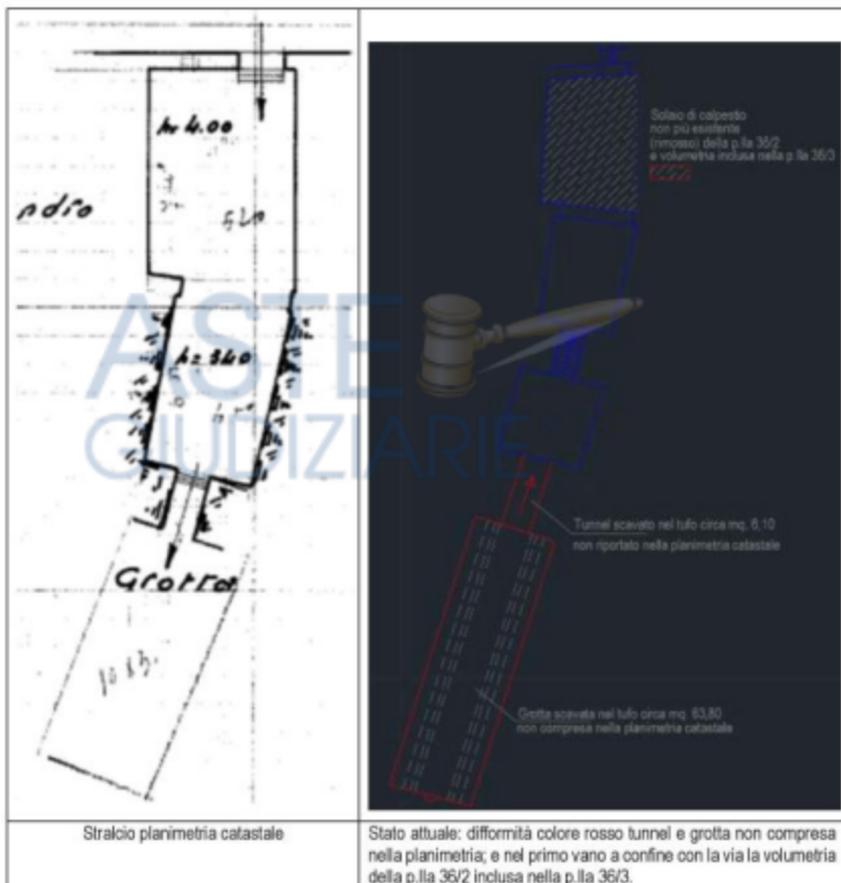


L'attuale superficie dell'unico vano è di circa mq.19,50

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 3, via Piave n.47, si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.



L'ultima grotta non è riportata nella planimetria catastale in atti.

Nel vano avente accesso dalla via, nella parete di fondo in alto è presente una porta murata, questa era a servizio della p.la 36/2 e dava accesso al secondo vano di detta p.la attualmente non più esistente.

Pertanto la volumetria del secondo vano (della p.la 36/2) è ammessa alla p.la 36/3 oggetto della presente descrizione. Per i dati e i volumetri consultati la descrizione dell'unità 36/2 e le foto a pg. 14, 15 e 19).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 26 p.la 597 sub 2, Via Rosolino Pilo n.42 (ora via Tagliamento), si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

 <p>Stralcio planimetria catastale</p>	 <p>STATO ATTUALE PIANO TERRA</p> <p>STATO ATTUALE PIANO PRIMO</p>
	<p>Stato attuale difformità: Piano terra: apertura di due finestre e della porta di accesso; realizzazione di servizio igienico; apertura nel solaio e realizzazione vano scala interno; chiusura porta di accesso; Piano Primo: apertura di una finestra e realizzazione vano scala.</p>

Relativamente ai tre immobili p.la 36/2, 36/3 e 597/2 le planimetrie catastali in atti sono difformi dallo stato attuale, ma non è possibile effettuare le variazioni planimetriche catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



9.3) nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Gli immobili pignorati non debordano su altre aree.

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 3, via Piave n.47, si rileva che l'ultima grotta non è riportata nella planimetria catastale in atti (si veda il grafico di pg.31).

**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;**

Si consulti il quesito n.9.

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 3, via Piave n.47, si rileva che l'ultima grotta non è riportata nella planimetria catastale in atti (si veda il grafico di pg.31).

Non è possibile effettuare eventuali frazionamenti catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi.

**11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;**

Caso non ricorrente per le unità oggetto di 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;**

Relativamente ai tre immobili p.la 36/2, 36/3 e 597/2 le planimetrie catastali in atti sono difformi dallo stato attuale, ma non è possibile effettuare le variazioni planimetriche catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi.

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

Le unità oggetto di esecuzione ricadono in zona A centro storico (si veda il la risposta al quesito 5 pg.10). Le utilizzazioni sono coerenti con lo strumento urbanistico.

**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;**

Dall'accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Caprarola non sono stati rinvenuti atti, permessi e/o autorizzazioni edilizie relativi agli immobili oggetto di pignoramento, come risulta dalla certificazione del settore urbanistica ed edilizia del 13.07.2022 in allegato alla presente.

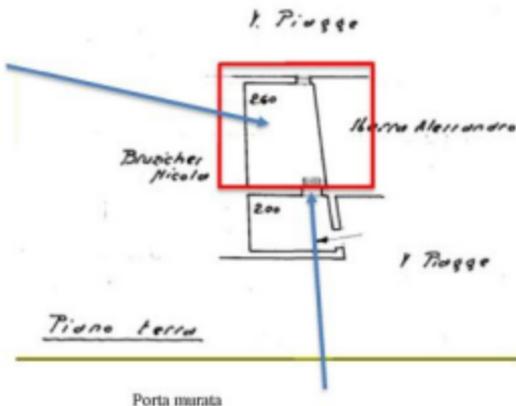
In relazione alle difformità urbanistiche riscontrate negli immobili, dal confronto dello stato attuale rispetto alle ultime planimetrie catastali riversate in atti (redatte e presentate presso il catasto nell'anno 1940), in relazione all'assenza di atti, permessi e/o autorizzazione urbanistiche, dagli accertamenti svolti presso l'ufficio del Dirigente del settore Urbanistica del Comune di Caprarola, si rileva:

**-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.la 36 sub 2, via Piave n.39, si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.**

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare che attualmente l'unità non è costituita da due vani, ma è costituita da un unico vano con ingresso autonomo e diretto dalla via. Di fatto la porta conducente al secondo vano è stata murata, e visionando l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento, p.la 36 sub 3, è stato possibile riscontrare, anche da questa, la chiusura del vano porta e la rimozione del solaio di calpestio del secondo vano; risultano presenti soltanto le travi portanti su cui in precedenza poggiava il solaio.

Pertanto la volumetria del secondo vano è annessa alla p.la 36/3 (si consultino le foto a pg. 14 e 15).

Vano attualmente  
inesistente, volumetria  
annessa all'unità  
sottostante p.la 36/3





La difformità non è stata sanata.

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 27 p.lla 36 sub 3, via Piave n.47, si rilevano difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

Trattasi:

- di difformità della sagoma interna delle due grotte poste a seguire il vano principale avente accesso diretto dalla via;
- di annessione di un'ultima grotta non riportata nella scheda catastale;
- di annessione della volumetria del secondo vano della p.lla 36/2 (si consultino le foto in pg. 34 e 35 del presente foglio) nelle pg 34 e 35 per il sub 36/2).

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





 <p>Stralcio planimetria catastale</p>	 <p>STATO ATTUALE PIANO TERRA</p> <p>STATO ATTUALE PIANO PRIMO</p>
	<p>Stato attuale difformità:</p> <p>Piano terra: apertura di due finestre e della porta di accesso; realizzazione di servizio igienico; apertura nel solaio e realizzazione vano scala interno; chiusura porta di accesso;</p> <p>Piano Primo: apertura di una finestra e realizzazione vano scala.</p>

**Trattasi:**

- al Piano terra: apertura di due finestre e della porta di accesso; realizzazione di servizio igienico; apertura nel solaio e realizzazione vano scala interno; chiusura porta di accesso;
- al Piano Primo: apertura di una finestra e realizzazione vano scala;
- cambio di destinazione d'uso da rimessa ad abitazione

Le difformità non sono state sanate.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**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'aggludicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dall'accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Caprarola non sono stati rinvenuti atti, permessi ed autorizzazioni edizie relativi agli immobili oggetto di pignoramento, come risulta dalla certificazione del settore urbanistica ed edilizia del 13/07/2022 in allegato alla presente.

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono.

Per quanto riguarda gli abusi rilevati, ai sensi del disposto art.46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001

**-Per le unità immobiliari distinte al foglio 27 p.la 36 sub 2 e sub 3**, le difformità tra le planimetrie catastali e lo stato attuale dei luoghi, possono essere sanate attraverso SCIA alternativa al PdC a sanatoria per frazionamento e fusione (a seguito di chiusura di un vano della p.la 36 sub 2, con demolizione del solaio di calpestio e ammissione del volume alla p.la 36/3, SCIA art.37 DPR 380/01, costi per sanzione e obbligazione pari a 3.000,00 €; costi per diritti, spese amministrative per eventuale sanatoria sismica, spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, pratica di compatibilità paesaggistica e pratica di sanatoria sismica, nuove procedure docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc. € 4.000,00. Per una spesa approssimativa totale di Euro 7.000,00.

**-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 26 p.la 597 sub 2**, che sembra avere destinazione d'uso mutata da rimessa ad abitazione, si ritiene che tale cambio di destinazione d'uso non possa essere sanata, in quanto non sono rispettati alcuni punti dei requisiti igienico sanitari. Le difformità inteme e quelle prospettiche potrebbero essere sanate attraverso PdC a sanatoria, costi per sanzione e obbligazione pari a 3.000,00 €, costi per danno ambientale € 2.000,00, costi per diritti, spese amministrative per eventuale sanatoria sismica, spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, pratica di compatibilità paesaggistica, nuova procedura docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc. € 7.000,00. Per una spesa approssimativa totale di Euro 12.000,00.

Si sottolinea comunque che l'iter amministrativo per sanare le difformità delle unità pignorate potrebbe essere complesso, incerto e lungo come tempistica, soprattutto per quanto riguarda la compatibilità paesaggistica artt. 167 e 181 del D.Lgs.42/2004

Non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito di presentazione di sanatoria sismica, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, a seguito di indagine geologica e successivi calcoli e elaborati grafici delle strutture, significando che tale incombenza potrebbe interessare le unità pignorate o potrebbe interessare tutti i fabbricati ospitanti le stesse in ragione dei risultati di verifica strutturale.



**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;**

Non presenti per i beni in questione, si consulti il certificato inerente gli usi civici.

**17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

Dalle informazioni desunte in sede di sopralluogo, le unità non sono gestite da Amministratore. Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, inerenti ad eventuali insoluti di spese condominiali.

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

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Essendo le p.lle 36 sub 2 e sub 3 confinanti, e avendo una situazione attuale di promiscuità a seguito della difformità urbanistica consistente nell'ammissione del sub 3 di parte della volumetria del sub 2, da sanarsi come trattato all'interno della risposta al quesito 15), queste possono costituire un'unica quota. Quindi vista la natura delle stesse unità pignorate è possibile **definire due quote** determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

**LOTTO UNO:**

proprietà per 1/1 sugli immobili aventi destinazione magazzini in Comune di Caprarola, foglio 27, p.lla 36 sub 2 e p.lla 36 sub 3.

**LOTTO DUE:**

proprietà per 1/1 sull'immobile avente destinazione rimessa in Comune di Caprarola, foglio 26, p.lla 597 sub 2.

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

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

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

Relativamente ai tre immobili p.lla 36/2, 36/3 e 597/2, non risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo, interrogazione anagrafe tributaria, contratti di locazione intestati all'esecutata (si consultino le certificazioni allegate).

In sede di sopralluogo l'unità immobiliare distinta alla p.lla 597/2 del foglio 26, risultava libera (non occupata); la p.lla 36/2 del foglio 27 risultava libera (non occupata); la p.lla 36/3 del foglio 27 risultava occupata (senza contratti) dalla [REDACTED] in virtù di concessione avvenuta verbalmente da parte del proprietario, che però non riesce a contattare ormai da anni (si consultino le relazioni del Custode della procedura contenute in fascicolo telematico).

*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 precisi 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;*

I valori di locazione sono stati desunti dalla tabella OMI semestre 2-2021, Comune di Caprarola, zona B1/Centrale; centro storico.

-Per quanto riguarda l'unità distinta al **foglio 26 p.lla 597/2**, avente destinazione catastale C/6, in considerazione dello stato attuale così come descritto nella presente e in relazione al fatto che non può essere utilizzato come automezzafittessa a causa dell'unico accesso del tipo pedonale, si ritiene di utilizzare i valori unitari di locazione per magazzini.

Superficie calpestabile: mq.27,20 x €/mq/mese 2,8= **Euro/mese 76,16**.

-Per quanto riguarda l'unità distinta al **foglio 27 p.lla 36/2**, avente destinazione catastale C/2, in considerazione dello stato attuale così come descritto nella presente e in relazione al fatto che l'unico accesso è del tipo pedonale, si ritiene di utilizzare il seguente valore unitario di locazione applicato per i magazzini.

Superficie calpestabile: del solo vano esistente circa mq. 19,5x €/mq/mese 2,00= **Euro/mese 39,00**.

-Per quanto riguarda l'unità distinta al **foglio 27 p.lla 36/3**, avente destinazione catastale C/2, in considerazione dello stato attuale così come descritto nella presente, si ritiene di utilizzare il seguente valore unitario di locazione applicato per i magazzini.

Superficie calpestabile attuale e totale: circa mq. 152,00; vano al piano terra circa mq.33,00 e tre accessi diretti dall'esterno grotte circa mq.119,00.

Calcolo Superficie ragguagliata:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

-Coefficiente utilizzazione magazzino piano terra =1

-Coefficiente utilizzazione grotte interrata ai diversi piani =0,30

-Superficie ragguagliata: (mq. 33,00 x 1) +(mq. 119,00 x 0,30) = mq.68,70

Superficie calpestabile attuale ragguagliata: circa mq. 68,70 x 6/mq/mese 2,00= **Euro/mese 137,40.**

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

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

*23)Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

*24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

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

#### LOTTO UNO:

##### - VALUTAZIONE CESPITE 1 -

1) MAGAZZINI, FOGLIO 27 p. IIe 36/2 e 36/3:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

MAGAZZINO P.LLA 36/2 (Piano terra):

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- superficie calpestabile interna mq 19,50;
- superficie commerciale mq 24,90.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{\text{com}} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$$

La Superficie utilizzata è la SL.

Superficie principale:  $S_1$  magazzino mq 24,90 circa

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 24,90 \times (1,00 - 0,00) = \text{mq } 24,90$$

Valore commerciale unitario  $P(S_c)$  €/mq  $S_c = \text{€mq } 400,00$ .

$$V_{\text{com}} = P(S_c) \text{ €/mq} \times S_c = \text{€ } 400,00 \times 24,90 = \text{€ } 9.960,00$$

TOTALE VALORE UNITA' 36/2 MAGAZZINO: € 9.960,00



Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione catastale	-----	Spese conteggiate e detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	0,80	Mediocre
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE MAGAZZINO (Adeguito e corretto): (€ 9.960,00 x 0,80) = € 7.968,00**

**MAGAZZINO P.LLA 36/2 (Piano terra e interrato):**

- superficie calpestabile interna mq 152,00;
- superficie commerciale mq 174,50.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{\text{com}} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$$

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



La Superficie utilizzata è la SL.

Superficie principale:  $S_1$  magazzino mq.42,60 circa

Superficie secondaria:  $S_2$  cantina e grotta mq.131,90 circa

Superficie commerciale  $S_c = S_1 \times (RM_L - RM_L) + S_2 \times (RM_L - RM_L) = 42,60 \times (1,00-0,00) + 131,90 \times (1,00-0,80) = 42,60 + 26,38 = \text{mq.68,98}$

Valore commerciale unitario  $P(S_c)$  €/mqSc = **€mq.500,00.**

$V_{max} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = € 500,00 \times 68,98 = € 34.490,00$

TOTALE VALORE UNITA' 36/3 MAGAZZINO: € 34.490,00

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione catastale	-----	Spese conteggiate e detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	0,80	Mediocre
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE MAGAZZINO (Adeguato e corretto): (€ 34.490,00 x 0,80) = € 27.592,00**

**-Alla somma dei valori dei due magazzini andranno detratte le spese per sanare le difformità pari a circa:** Difformità che possono essere sanate attraverso SCIA alternativa al PdC a sanatoria per frazionamento e fusione (a seguito di chiusura di un vano della p.lla 36 sub 2, con demolizione del solaio di calpestio e annessione del volume alla p.lla 36/3, SCIA art.37 DPR 380/01, costi per sanzioni e oblazione pari a 3.000,00 €, costi per diritti amministrativi comune, spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, nuove procedure docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc. € 4.000,00, totale Euro 7.000,00

**VALORE MAGAZZINI LOTTO 1: (€ 7.968,00 + € 27.592,00) - € 7.000,00 = Euro 28.560,00, arrotondabile a Euro 28.500,00**

**Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato=**  
**Euro 28.500,00**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**LOTTO DUE:**

**- VALUTAZIONE CESPITE 2 -**

**1) RIMESSA, FOGLIO 26 p.lle 597/2, piano terra e primo:**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI:**

- superficie calpestabile interna mq 27,20;
- superficie commerciale mq 45,00.

**Determinazione della superficie commerciale:**

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{com} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_1 - RM_c) + S_2 \times (RM_2 - RM_c) + \dots ]$$

La Superficie utilizzata è la SL

Superficie principale:  $S_1$  rimessa piano terra mq 22,50 circa

Superficie secondaria:  $S_2$  rimessa piano primo mq 22,50 circa

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_1 - RM_c) + S_2 \times (RM_2 - RM_c) = 22,50 \times (1,00 - 0,00) + 22,50 \times (1,00 - 0,20) = 22,50 + 18 = \text{mq } 40,50$$

Valore commerciale unitario  $P(S_c)$  €/mqSc = **€/mq.600,00.**

$$V_{com} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = 600,00 \times 40,50 = \text{€ } 24.300,00$$

**TOTALE VALORE UNITA' 597/2 RIMESSA: € 24.300,00**

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione catastale	-----	Spese conteggiate e detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	1,00	In parte ristrutturato
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE RIMESSA (Adeguato e corretto): (€ 24.300,00 x 1,00) = € 24.300,00**

**A tale importo andranno detratte le spese per sanare le difformità pari a circa:**

Per difformità interne e per quelle prospettiche che potrebbero essere sanate attraverso il ricorso ai servizi di sanatoria, sanzione e oblazione pari a 3.000,00 €, costi per danno ambientale € 2.000,00, costi per diritti, spese amministrative

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**



per eventuale sanatoria sismica; spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, pratica di compatibilità paesaggistica, nuova procedura docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc. € 7.000,00

totale Euro 12.000,00

VALORE RIMESSA LOTTO 2: € 24.300,00 - € 12.000,00 = Euro 12.300,00

**Valore lotto DUE per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato =  
Euro 12.300,00**

Si sottolinea comunque che l'iter amministrativo per sanare le difformità delle unità oggetto di pignoramento potrebbe essere complesso, incerto e lungo come tempistica, soprattutto per quanto riguarda la compatibilità paesaggistica artt. 167 e 181 del D.Lgs 42/2004

Non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito di presentazione di sanatoria sismica, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, a seguito di indagine geologica e successivi calcoli e elaborati grafici delle strutture, significando che tale incomberza potrebbe interessare le unità pignorate o potrebbe interessare tutti i fabbricati ospitanti le stesse in ragione dei risultati di verifica strutturale.

**25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**

#### **Considerazioni di mercato:**

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito una contrazione che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima. Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la Provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

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

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni, in relazione alle diverse incertezze e criticità legate alla passata emergenza Covid-19, tale decremento si è acuito.

**Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione**

### CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferiti all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione degli immobili applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili similari e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agerzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro superficie commerciale, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderali raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

**- Per l'unità p.lla 36/2**, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. primo semestre 2022, Caprarola, centro storico, zona B1, magazzini), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e riportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SL; valore ponderato pari a circa €/mq 400,00 (valore minimo per uno stato normale);

Pertanto il valore adottato sarà pari a **€/mq.400,00**.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture dell'immobile, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione.

**- Per l'unità p.lla 36/3**, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. primo semestre 2022, Caprarola, centro storico, zona B1, magazzini), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e riportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SL; valore ponderato pari a circa €/mq 500,00 (valore medio per uno stato normale);

Pertanto il valore adottato sarà pari a **€/mq.500,00**.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture dell'immobile, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione.

**- Per l'unità p.lla 59/2**, nel portale OMI e presso l'osservatorio immobiliare della camera di commercio di Viterbo, non vi sono dati riportanti i costi unitari relativi alle rimesse, pertanto visto lo stato dell'immobile, i vani porta di accesso, si ritiene di poter usare i costi unitari per magazzini al valore massimo delle banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. primo semestre 2022, Caprarola, centro storico, zona B1, magazzini), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e riportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SL; valore ponderato pari a circa €/mq 800,00 (valore medio per uno stato normale);



Pertanto il valore adottato sarà pari a **€1mq.600,00**.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture dell'immobile, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione.

**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;**

Sulla scorta di quanto sopra descritto, e in relazione al particolare momento economico, gli immobili a giudizio del sottoscritto non risultano particolarmente appetibili. Ciò in considerazione anche del fatto che le unità e i fabbricati di cui fanno parte versano in stato di degrado, che sono presenti difformità urbanistiche, che le unità sono difficilmente raggiungibili tramite autoveicoli. Per quanto descritto nella presente si può desumere che le prospettive di collocamento siano molto limitate.

**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;**

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati alla relazione depositata in cancelleria:

- a) Planimetrie catastali, estratti di mappa
- b) Visure catastali storiche
- c) Copie atti di provenienza
- d) Quadro sinottico in triplice copia
- e) Documentazione fotografica
- f) Atti provenienza ultraventennale
- g) Note di trascrizione e iscrizione
- h) Certificato usi civici
- i) Estratto di matrimonio
- j) Certificato di residenza
- k) Certificato inesistenza atti urbanistici
- l) Certificati attestanti l'assenza di locazioni

II C.T.U.

Dott. Silvia Vitullo

