

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2022

Promossa da:

BUONCONSIGLIO 3 SRL TRAMITE GUBER BANCA

Nei confronti di:

GIUDICE:

DOTT. ANTONINO GERACI

CUSTODE:

AVV. SANDRA CIAMEI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

| | |
|-----------------------------------|------|
| 1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO..... | 3 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI..... | 3 |
| 3. RISPOSTE AI QUESITI | 3-19 |
| 4. ELENCO ALLEGATI | 20 |

- **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.22/2022, promossa da Buonconsiglio 3 srl tramite Guber Banca nei confronti di [REDACTED].

- **OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, congiuntamente con il Custode Giudiziale Avv. Sandra Ciamei, accedeva all'immobile oggetto della procedura il giorno 11 Ottobre 2022; in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico del bene in oggetto.

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'Archivio Notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del comune di Capranica, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti e adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

- **RISPOSTE AI QUESITI**

QUESITO N. 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;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella relazione redatta dal notaio dott. Andrea Galleri con allegata visura planimetrica ed estratto di mappa; tale certificazione copre il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento. Si precisa che i titoli di provenienza anteriori al ventennio sono due successioni, come dettagliato nella risposta al quesito n. 3, dove la sottoscritta ha indicato anche gli estremi dell'atto di compravendita precedente alle successioni, del quale è stata acquisita copia che si allega.

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare la visura catastale aggiornata dalla quale si evince che l'immobile pignorato, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 26 del comune di Capranica p.la 259 sub. 38 p. 2 cat. A/2 cl. 2 vani 5 rendita € 464,81 è intestato catastalmente come segue:

- alla sig.ra ******, nata [REDACTED] cod. fis. [REDACTED]
[REDACTED] er la **proprietà pari ad ½ in regime di separazione dei beni;**

- alla sig.ra ******, nata [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED] er la **proprietà pari ad ½.**

I dati indicati dal creditore precedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione del bene in oggetto, si specifica però che la visura catastale ed il pignoramento riportano come indirizzo del bene staggito Capranica, viale Giacomo Matteotti, mentre attualmente la via dove è ubicato l'immobile, anche in base alle ricerche effettuate presso gli uffici comunali, è via G. Alberti n. 3. L'ufficio tecnico comunale ha riferito che probabilmente, essendo via G. Alberti una traversa di viale G. Matteotti, quando è stato accatastato l'immobile la via era identificata ancora come viale G. Matteotti e la toponomastica catastale non è stata mai aggiornata. *(vedi visura catastale storica aggiornata- allegato 1).*

QUESITO N. 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;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare e l'archivio notarile, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente al bene oggetto di pignoramento (per

facilità di esposizione vengono indicati i passaggi di proprietà cominciando da quelli intervenuti ante -ventennio fino alla data di trascrizione del pignoramento):

- In data 27 novembre 1979, con atto notaio Pietro L. Giuliani, il sig. ***** , e la sig.ra ***** acquistano *“in pari quota indivisa”* il bene staggito dalla *“Società Edilizia L’Appello a responsabilità limitata” (primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento).*
- In data 07 novembre 1993 si apre la successione di ***** (dichiarazione di successione registrata all’ufficio del Registro di Viterbo il 02 ottobre 1995 al n. 7 vol. 928 e trascritta a Viterbo il 23 gennaio 1996 ai n.ri 1586/1365). L’eredità per l’immobile staggito, relativamente alla quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ del de cuius, viene attribuita ex lege per $\frac{1}{6}$ ciascuno al coniuge ***** ed alle figlie ***** e *****.
- In data 30 ottobre 1999 si apre la successione ex lege in morte del sig. ***** (dichiarazione di successione registrata all’Ufficio del Registro di Viterbo il 16 marzo 2000 al n. 52 vol.1109 e trascritta a Viterbo il 19 marzo 2003 ai n.ri 5290/4421). L’eredità per l’immobile staggito, relativamente alla quota di proprietà pari a $\frac{4}{6}$ del de cuius, viene attribuita per $\frac{2}{6}$ ciascuno alle figlie ***** e *****.
- Con atto di compravendita a rogito notaio Federico Tedeschi Porceddu di Civita Castellana (VT), in data 14 Aprile 2009 rep. n. 24858/12885 di repertorio, trascritto a Viterbo il 17 aprile 2009 ai n.ri 7030/5207, la sig.ra ***** vendeva il diritto di piena proprietà, in ragione della quota indivisa di $\frac{1}{2}$, alla sig.ra ***** , che diveniva esclusiva proprietaria del bene in oggetto.
- E’ stato verificato che la sig.ra ***** ha accettato tacitamente entrambe le eredità devolute a suo favore: l’eredità di ***** in forza di atto notaio Tedeschi Porceddu del 14 Aprile 2009 n. 24858/12886 di repertorio, trascritto a Viterbo il 18 ottobre 2021 ai n.ri 16579/13231 quale accettazione tacita, quella di ***** in forza di atto notaio Tedeschi Porceddu del 14 Aprile 2009 n. 24858/12886 di repertorio, trascritto a Viterbo il 18 ottobre 2021 ai n.ri 16580/13232 quale accettazione tacita, quella di ***** . Non risulta l’accettazione tacita di ***** relativamente alle quote a lei pervenute per successione dei genitori.

(vedi allegato 2- atti di provenienza e note di trascrizione)

Dalla data dell'impianto meccanografico, 30/06/1987, non si rilevano variazioni catastali rilevanti ai fini del procedimento, ad eccezione di variazioni toponomastiche richieste dal Comune riportate nella visura catastale, allegato 1.

QUESITO N. 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);

Il bene pignorato risulta gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 06/04/1998 - Registro Particolare 605 Registro Generale 3500 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 15031 del 31/03/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 17/04/2009 - Registro Particolare 1200 Registro Generale 7031 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 24858/12886 del 14/04/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 24/02/2022 - Registro Particolare 2322 Registro Generale 2848 Pubblico ufficiale ASSISTENTE / FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 196 del 08/02/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (*allegato 3- ispezioni ipotecarie*).

QUESITO N. 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.

L'estratto di mappa è stato acquisito dal creditore precedente ed è in atti, allegato alla relazione notarile. Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario per il bene oggetto della procedura.

QUESITO N. 6

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

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Capranica, risulta che ***** , risulta iscritta all'indirizzo: via Giuseppe Alberti n. 3 Comune di Capranica (VT), nella famiglia anagrafica così composta:

- *****
- *****
- *****
- *****

Dal Registro degli Atti di Matrimonio del comune di Capranica al N. 16 P. 2 S. A anno 2001 risulta che il giorno 9 del mese di settembre dell'anno 2001 alle ore 11:00 hanno contratto matrimonio in Capranica (VT):

***** e ***** *****. In data 30.03.2009 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto il 19.03.2009.

(allegato 4- certificato cumulativo di residenza e stato di famiglia, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.).

QUESITO N. 7

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

L' unità immobiliare pignorata è un appartamento situato al secondo piano di un edificio facente parte di un condominio composto da più palazzine, ubicato in una zona semicentrale ma ben servita e distante circa 1,3 km dal centro storico di Capranica. L'immobile risulta costruito intorno alla metà degli anni 70 del secolo scorso ed ha esternamente finiture coeve all'epoca di edificazione, con uno stato manutentivo che si può definire abbastanza scadente. L'immobile presenta un cortile condominiale carrabile, sul quale si affacciano i piani terreni, che sono prevalentemente occupati dai garages e da locali non residenziali, mentre gli appartamenti sono ubicati ai piani superiori. Entrati nel palazzo da un portone in alluminio anodizzato, si accede alla scala condominiale rivestita in marmo mediante la quale si raggiungono i vari piani. Si entra nell'appartamento da un

portone in legno che immette in un disimpegno sul quale si aprono le porte della cucina, di un salone e di un altro corridoio distributivo che conduce al bagno, ad un ripostiglio ed alle due camera della zona notte, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 91,00 mq. ed un'altezza interna netta di circa 3,00 centimetri. Dalla cucina, dal salone e dal ripostiglio si accede a tre terrazzi, di cui quello della cucina risulta coperto, aventi rispettivamente superfici pari a 4,50 mq, 5,00 mq. e 11,50 mq.

Le pareti interne sono tinteggiate, mentre quelle dei bagni e della cucina hanno rivestimenti in ceramica smaltata. I pavimenti sono prevalentemente in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno, come le finestre che sono munite di avvolgibili in plastica di colore chiaro alloggiati in cassonetti. L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una caldaia alimentata da gas metano, con elementi radianti in alluminio pressofuso. L'acqua calda sanitaria del bagno è fornita da uno scaldabagno. Gli impianti sono tutti funzionanti, ma non è stata verificata la conformità degli stessi alla normativa vigente perché non richiesto dal quesito. Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, risulta buono. Il bene in oggetto confina con la corte interna condominiale e con il vano scale, salvo se altri.

(allegato 5- documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione che per la via ed il numero civico dell'appartamento: nel pignoramento, negli atti di compravendita acquisiti, nella planimetria e nella visura catastale l'immobile è ubicato in Viale Marconi snc, mentre attualmente la toponomastica indica via G. Alberti civico n. 3. I dati indicati nel pignoramento consentono comunque l'individuazione univoca del bene e,

pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando la storia catastale dell'immobile pignorato.

QUESITO N. 9

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

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale agli atti, e tra quest'ultima e lo stato dei luoghi, ad eccezione che per lievi discordanze nelle tramezzature interne.

(allegato 6- confronto planimetria catastale, stato attuale dei luoghi e permesso di costruzione rilasciato.)

QUESITO N. 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;

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

QUESITO N. 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;

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 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;

Per l'aggiornamento delle planimetrie catastali in relazione all'esatto stato dei luoghi è necessario depositare un titolo edilizio abilitativo.

QUESITO N. 13

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

L'immobile, ai sensi del vigente P.RG. ricade in zona B, sottozona B1- di completamento.

QUESITO N. 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;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, è stato possibile accertare che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di permesso di costruzione n°270 (A e B) del 20/05/1975. In merito a tale titolo edilizio, risultano presentati la dichiarazione di fine dei lavori, la relazione a struttura ultimata, il collaudo delle strutture ed il certificato di abitabilità.

Si è presa visione del titolo edilizio, il quale, anche in relazione alla vetustà dello stesso, risulta carente di misure interne ed esterne, e con rappresentazione grafica non sempre coerente con le misure dichiarate.

La sottoscritta ha confrontato lo stato attuale dei luoghi con il titolo edilizio citato, e sostanzialmente l'appartamento differisce da quanto effettivamente legittimato per una diversa sagoma del muro sul lato Sud (dove era prevista una risega non realizzata), modifiche alle finestre e portefinestre, sia relativamente alla posizione che alle dimensioni, mancanza di un terrazzo autorizzato sul lato Nord, diversa distribuzione degli spazi interni.

Relativamente alle difformità riscontrate, consultato anche il tecnico del Comune di Capranica arch. F. Morera, si ritiene che gli abusi riscontrati siano stati commessi sicuramente durante la costruzione del fabbricato, anche visto che l'immobile è stato accatastato il 22 dicembre 1977 nella conformazione attuale e con data precedente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità che è del 15/12/1978. Analizzata con il tecnico comunale la situazione complessiva dell'intera palazzina (gli abusi riscontrati sono relativi anche agli altri immobili sovrastanti e sottostanti quello in esame) si ritiene che, anche vista l'impossibilità di procedere ad una demolizione parziale, considerando che comunque la volumetria realizzata sembrerebbe inferiore a quella autorizzata, si possa procedere alla richiesta di un permesso a costruire in sanatoria (che di fatto dovrebbe coinvolgere l'intero condominio per le parti comuni), per il rilascio del quale, in via precauzionale, si stima un costo totale pari ad Euro 9.500,00, comprensivo degli onorari del tecnico, della sanzione amministrativa, dell'oblazione, del costo di costruzione, della pratica di sanatoria strutturale da inoltrarsi alla Regione Lazio, dei diritti di segreteria, della variazione catastale e di altre spese varie; tale importo sarà detratto dal valore di stima.

(allegato 7- titoli edilizi e certificato di abitabilità.)

QUESITO N. 15

verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero

derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Capranica ed il certificato prodotto dallo stesso Ente i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(allegato 8- certificato usi civici.)

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

La sottoscritta ha contattato l'amministratrice condominiale sig.ra ***** , la quale ha esposto la situazione contabile e le spese a carico della debitrice eseguita. Si riporta a seguire quanto comunicato dalla sig.ra ***** .

“Alla data odierna, la situazione dei versamenti non è regolare; nei confronti del Condominio è dovuta la somma di Euro 878,08, comprensiva del saldo a conguaglio per l'esercizio 01/01/2021 - 31/12/2021 e delle rate del rendiconto preventivo per l'esercizio 01/01/2022 - 31/12/2022.

Il tutto salvo conguaglio, in quanto l'esercizio contabile per l'anno 2022 non si è ancora concluso.

Le quote ordinarie sono n. 4 con cadenza trimestrale ed ammontano ad Euro 115,00 ciascuna.

La gestione ordinaria annuale ammonta ad Euro 460,00, salvo variazioni assembleari.

Alla data odierna non sono previsti né deliberati lavori straordinari.

Come da tabella millesimale si riportano i valori dell'immobile

MILLESIMI TABELLA A PROPRIETA': 72;

MILLESIMI TABELLA B SPESE GENERALE: 63;

MILLESIMI TABELLA C SCALE: 82;

(allegato 9 – comunicazione dell'amministratrice condominio via G. Alberti n. 3)

QUESITO 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in

quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

QUESITO 19

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

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 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; 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;

Al momento del sopralluogo l'appartamento è risultato abitato dalla debitrice e dal nucleo familiare della stessa, per esigenze abitative primarie.

QUESITO 21

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

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO 22

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore

esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 23

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

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. In merito agli oneri di natura condominiale, si rinvia alla risposta al quesito n° 17.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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; 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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Capranica e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati

dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2022) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2021).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRANICA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: 04

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 800 | 1100 | L | 3,4 | 4,3 | N |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1100 | 1600 | L | 4,9 | 5,7 | N |
| Box | NORMALE | 600 | 800 | L | 3,4 | 4,5 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1100 | 1400 | L | | | |
| Ville e Villini | Ottimo | 1400 | 1600 | L | | | |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio L/N/S si da intendere riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica**

| Tipologia | Compravendita Euro/mq. | Locazione bilocale Euro/Mese | Locazione trilocale Euro/Mese | Locazione Bilocale Arredato Euro/mese | Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese | Tendenza |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|-------------|
| Abitazioni nuove o ristrutturate | 1100-1300 | 300-325 | 300-390 | 300-350 | 350-400 | stazionaria |
| Abitazioni in buono stato abitabili | 600-700 | 250-300 | 275-300 | 250-300 | 300-350 | diminuzione |
| Abitazioni da ristrutturare | 400-450 | | | | | stazionaria |
| Posti auto scoperti | 200 | | | | | diminuzione |
| Posti auto coperti | 350 | | | | | stazionaria |
| Box singoli | 500-600 | | | | | stazionaria |
| Uffici | | | | | | |
| Negozi | 1300 - 1350 | 6/10 mq/mese | | | | diminuzione |
| Locali per attività ind./artigianali | 200-300 | | | | | diminuzione |

| Terreni | Compravendita Euro/mc | Compravendita Euro/mq. | Locazione Euro/mq. Mese | Tendenza |
|-----------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|-------------|
| Terreni edificabili | 60-70 | | | stazionario |
| Terreni ad uso agricolo* | | 3 - 4,5 | | stazionario |
| Terreni ad uso coltura: nocioleti | | 5,0 - 7,0 | | stazionario |

*Terreno nudo

**Per il comune di Capranica i prezzi si attestano sui valori minimi

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita

nel settore residenziale a Capranica per abitazioni in discreto stato manutentivo variano tra 600-900 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

| | Sup. [m ²] | Coeff. | Sup. raggugliata [m ²] |
|-----------------------|------------------------|--------|------------------------------------|
| superficie principale | 108,00 | 100% | 108,00 |
| balcone/veranda | 4,50 | 35% | 1,57 |
| balconi | 16,50 | 25% | 4,12 |

TOTALE

113,69

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a 113,69 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolar modo la vetustà della costruzione, può essere considerato pari ad € 800,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$800,00 \text{ €/mq.} \times 113,69 \text{ mq} = \text{€ } 90.952,00$$

A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione degli abusi, stimato precedentemente pari a euro 9.500,00 ottenendo un valore pari ad € 81.452,00

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) **€ 81.500,00** (euro ottantunomilacinquecento/00).

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risultano vari immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 27

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

Il bene pignorato non risulta locato.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore precedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) 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 inserita perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 31

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

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 32

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

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di

persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 5).

QUESITO N. 34

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 10*).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Visura catastale storica aggiornata.
- 2) Titoli di provenienza e note di trascrizione.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Certificati di residenza, stato di famiglia, estratto di matrimonio.
- 5) Documentazione fotografica.
- 6) Confronto planimetrico.
- 7) Titoli edilizi e abitabilità
- 8) Certificato usi civici
- 9) Comunicazione amministratrice.
- 10) Quadro sinottico.

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti



Viterbo, 18 dicembre 2022