

Dott. Arch. Mauro GIAMPAOLO

Via Belvedere N°3
01030 Faleria (VT)
P. IVA 01612670560
C.F. GMPMRA64P28H501J

Telefono 0761587509 – 3389982229

N. di ruolo 221 /2024

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni immobiliari

G.E.: Dott. Federico Bonato

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

 **QUALE ESPERTO STIMATORE**

Arch. Mauro Giampaolo

QUALE CUSTODE

Avv. Manuela Martinangeli

La indicata dichiarazione dovrà essere sottoscritta con firma digitale dal CTU.

ASSEGNA

all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

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

- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione 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 ;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali**, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della 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) **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.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PERITALI:

In data 20/01/2025 alle ore 15:00 il sottoscritto con l'ausilio del custode Avv. Manuela Martinangeli si è recato sul posto per effettuare il dovuto sopralluogo come da comunicazione inviata all'esecutata ma non si è potuto procedere ad effettuare le operazioni necessarie in quanto nell'immobile non era presente la proprietaria. Le operazioni vengono rinviate. Successivamente il custode provvede ad inviare ulteriori comunicazioni all'esecutata per effettuare il sopralluogo necessario ed in data 03/03/2025 alle ore 15:24 si è svolto il sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Capranica, in via Aldo Moro n.3, a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario Avv. Manuela Martinangeli.

Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo d'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall' Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ad adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (come da stralcio verbale di pignoramento e relativa notifica)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio riunito ed in particolare dagli atti di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare

- di [REDACTED]

Per la quota di 1/1 Proprietà del bene:

- 1) *Abitazione ubicata in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P.2, composta di 4,5 vani catastali, fg. 26 p.lla 300, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 2, rendita catastale euro 244,03;*
- 2) *Locale ad uso garage, ubicato in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P S1, fg. 26, p.lla 300, sub. 14, Cat. C/6, Cl. 5, mq 18, rendita catastale euro 27,89.*

OPERAZIONI PRELIMINARI

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che:

nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 21/11/2024 reg. gen. 18233-reg. part. 14781, si pignora:

-Abitazione ubicata in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P.2, composta di 4,5 vani catastali, fg. 26 p.lla 300, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 2, rendita catastale euro 244,03

-Locale ad uso garage, ubicato in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P S1, fg. 26, p.lla 300, sub. 14, Cat. C/6, Cl. 5, mq 18, rendita catastale euro 27,89.

Con tutti di detto immobile gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive.

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura sono presenti relazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1

L. 302/98). Dall' analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato Ipo-Catastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 21/11/2024

Il sottoscritto ha provveduto a reperire gli estratti di mappa catastale e le planimetrie catastali.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati fabbricati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Intestazione Catastale:

- [REDACTED]
Proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati:

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria - classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	26	300	8	A/3	4,5 vani	Totale: 101 mq Totale escluse aree scoperte: 96 mq	€ 244,03
Fabbricati	26	300	14	C/6	18 mq	Totale: 18 mq	€ 27,89

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 21/11/2024 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

3) *Immibile sito in Comune di Capranica (VT) attualmente distinto al Catasto Fabbricati di detto comune come segue:*

- Foglio 26 p.lla 300 sub. 8 P. 2 cat. A/3, cl. 2 vani 4,5 R.C. Euro 244,03;

-Foglio 26 p.lla 300 sub. 14 P S1 cat. C/6, cl 5 mq. 18 R.C. Euro 27,89.

- Proprietaria al ventennio, per giusti e legittimi titoli, del bene in oggetto, erano i Signori

[REDACTED] scrittura privata autenticata a rogito Notaio Ostini Pier Felice rep. n. 35181/6172 del giorno 24 settembre 1987 trascritto a Viterbo il 2 novembre 1987 al part. 9434.

- a seguito della morte del signor [redacted] come da denuncia di successione presentata il 4 marzo 2008 [redacted] accettazione tacita di eredità trascritta il giorno 14 aprile 2021 [redacted] la quota di proprietà ad esso spettante, dei beni in oggetto, si trasferiva alla moglie [redacted] [redacted] per la quota di 1/6 ciascuno.

- a seguito della morte della signora [redacted] avvenuta il 22 aprile 2018 come da denuncia di successione presentata il 18 settembre 2018 [redacted] relativa accettazione tacita di eredità trascritta il giorno 14 aprile 2021 al part. [redacted] quota di proprietà ad essa spettante, dei beni in oggetto, si trasferiva ai figli [redacted] per la quota di 4/12 ciascuno.

- a seguito della morte del signor [redacted] avvenuta il 19 ottobre 2019 come da denuncia di successione presentata il 27 febbraio 2020 al [redacted] e relativa accettazione tacita di eredità trascritta il giorno 14 aprile 2021 [redacted] la quota di proprietà ad esso spettante, dei beni in oggetto, si trasferiva al fratello [redacted] per la quota di 1/6 e alla moglie [redacted] nata a Roma [redacted] per la quota di 2/6.

- Con atto di compravendita a rogito Notaio Delfino Giulia Maria in data 13 aprile 2021 rep. n. 1084/775, trascritto a Viterbo il 14 aprile 2021 al part. 4658 e gen. 5744, i Signori [redacted] hanno venduto la piena proprietà dei beni in oggetto, alla signora [redacted] attuale proprietaria.

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative all' *Abitazione ubicata in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P.2, composta di 4,5 vani catastali, fg. 26 p.lla 300, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 2, rendita catastale euro 244,03 e al Locale ad uso garage, ubicato in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P S1, fg. 26, p.lla 300, sub. 14, Cat. C/6, Cl. 5, mq 18, rendita catastale euro 27,89.*

- ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il giorno 14 aprile 2021 al n. Gen. 5745 e Part. 608,

[redacted]

- pignoramento, trascritto a Viterbo il giorno 21 novembre 2024 al n. Gen. 18233 e Part. 14781, [redacted]

Quesito n. 5)

E' stato acquisito, l'estratto di mappa relativo al bene staggito per la corretta identificazione del bene, e risulta conforme allo stato di fatto.

Quesito n. 6)

Consultati i registri dello stato civile del comune di nascita dell'esecutato [REDACTED] che è stata coniugata [REDACTED] successivamente è stata pronunciata la sentenza di separazione [REDACTED] pubblicata il giorno [REDACTED] dal Tribunale di Roma.

Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 03/03/2025 ho potuto constatare che l'immobile posto in esecuzione per la presente procedura è:

-Abitazione ubicata in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P.2, composta di 4,5 vani catastali, fg. 26 p.lla 300, sub. 8, Cat. A/3, Cl. 2, rendita catastale euro 244,03

-Locale ad uso garage, ubicato in Capranica (VT), via Aldo Moro n. 3, int. 7, P S1, fg. 26, p.lla 300, sub. 14, Cat. C/6, Cl. 5, mq 18, rendita catastale euro 27,89.

L'immobile è situato nel comune di Capranica, in via Aldo Moro n.3, a circa 1,5 km dal centro storico. Si trova al secondo piano di una palazzina residenziale composta da tre piani fuori terra destinati alla residenza, oltre ad un sottotetto ed un garage interrato. L'accesso all'edificio avviene tramite un ingresso pedonale, dotato di un cancello, e un ingresso carrabile che conduce ai garage.

All'appartamento si accede tramite le scale condominiali, e si compone di un disimpegno, un soggiorno con affaccio su un balcone, un ripostiglio, due camere da letto, un bagno e una cucina, anch'essa con accesso ad un piccolo balcone.

Le finiture interne sono di livello normale (pavimentazione in gres porcellanato, angolo cottura rivestito con gres porcellanato 20x20cm, bagno con rivestimento in gres porcellanato), gli infissi interni sono in legno tamburato laccato effetto legno, finestre in legno con vetrocamera corredate da serranda avvolgibile in pvc. La porta di ingresso all'immobile è in legno. Non sono presenti grate di sicurezza in ferro.

Impianto elettrico a norma per l'epoca di costruzione, impianto di riscaldamento autonomo alimentato da gas metano, con radiatori in alluminio.

L'acqua potabile per uso domestico è fornita tramite acquedotto comunale, scarichi acque reflue sono convogliate nella fognatura comunale.

Le pareti esterne perimetrali sono rivestite in mattoncini a cortina e sono presenti delle fasce marcapiano tra i vari livelli.

Le superfici abitative sono di mq. 82,87, mentre i balconi esterni sono di mq.12,90 e mq. 1,71.

La parte adibita a garage si trova al piano S1 ed è di mq. 16,33.

L'intero complesso è recintato, con muretto perimetrale e ringhiera metallica nel giardino anteriore, mentre dall'altro lato è garantito accesso carrabile dalla viabilità senza delimitazioni.

Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta collocarsi nella normalità.

La zona dove è situato l'immobile è prevalentemente residenziale a media densità abitativa con una dotazione di urbanizzazione bassa.

L'abitazione è attualmente abitata.

L'immobile confina con l'appartamento distinto in catasto al fg. 26 p.lla 300 sub. 7 e con il vano scala comune.

In una delle camere si rilevano infiltrazioni di acqua provenienti dal soffitto.

Documentazione fotografica: Allegato D

Quesito n. 8)

I dati riportati nei pignoramenti, quali l'indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quesito n. 9)

Per l'appartamento sito in Comune di Capranica, via Aldo Moro n. 3, 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, e tra questa e lo stato dei luoghi non vi è corrispondenza per quanto riguarda il balcone della cucina, che risulta essere stato chiuso mediante l'installazione di finestre, e per il garage dove sono stati realizzati dei setti di separazione. L'immobile non deborda, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, e non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

L'immobile presente nella procedura esecutiva presenta difformità catastali in atti, che andranno regolarizzate mediante la richiesta del necessario titolo abilitativo.

Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, l'utilizzazione prevista per l'immobile al foglio 26 p.lla 300 è residenziale.

Quesito n. 14)

Quanto riportato nella presente risposta, è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Capranica, dall'Agenzia delle Entrate e dagli Atti di Provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

La costruzione è stata realizzata con Permesso di Costruzione n. 433 del 03/05/1977.

Il permesso autorizzava la costruzione di 2 edifici per complessivi n. 18 appartamenti in Capranica Lottizzazione LA PACE lotti n. 3-4 del fg. 17.

In data 02/08/1979 è stata comunicato il termine dei lavori al comune di Capranica.

Non risulta rilasciato il relativo certificato di agibilità .

Rispetto agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, l'immobile presenta alcune

difformità:

l'abitazione è stata realizzata eseguendo delle modifiche nella disposizione interna, mediante la realizzazione delle tramezzature della cucina, del disimpegno e del bagno, diversamente da quanto era stato riportato nel progetto approvato;

Per il Box sito al piano interrato, sono state realizzate le tramezzature di delimitazione, non previste nel progetto approvato.

Questi illeciti, non risultano attualmente sanati, ma il tutto è sanabile mediante presentazione di una C.I.L.A. tardiva e pagamento della relativa sanzione.

Mentre, per quanto riguarda l'esterno, risulta posizionata una finestra in alluminio a chiusura del balcone adiacente alla cucina, la quale andrà rimossa per non creare un aumento di volume.

Quesito n. 15)

Per l'immobile in oggetto non risulta presentata istanza di condono. E' possibile sanare gli abusi rilevati per le opere interne, mediante la presentazione di una C.I.L.A. tardiva, che preveda la nuova disposizione dell'appartamento e la realizzazione delle tramezzature del box, con pagamento della relativa sanzione, pari a euro 1.000,00, oltre euro 50,00 per oneri di istruttoria, le spese tecniche per la C.I.L.A. in sanatoria e la variazione catastale di euro 2.030,08 comprensivi di cassa previdenziale e IVA, mentre per la rimozione della finestra e relative opere di finitura si stima un costo di circa euro 900,00 IVA compresa.

Quesito n. 16)

Il terreno, sul quale insiste la costruzione, no risulta gravato da livelli o usi civici, come da relativo certificato rilasciato dal comune di Capranica.

Quesito n. 17)

Per il bene in questione le spese fisse di manutenzione e gestione attualmente ammontano a circa 124,00 €. Non risultano deliberate spese straordinarie, mentre le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia ammontano ad € 247,80. Non risultano avviati procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Quesito n. 18)

Per l'immobile in oggetto, tenendo conto delle caratteristiche proprie e della natura e sua ubicazione non risulta possibile una divisione in lotti.

Quesito n. 19)

L'immobile, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà, non risulta possibile una divisione in lotti, in quanto è un'unica unità immobiliare con destinazione residenziale.

Quesito n. 20)

Alla data del sopralluogo 03/03/2025:

L'immobile risulta occupato dall'esecutata.

Quesito n. 21)

L'immobile secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza, e secondo i dati

desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, è valutato in euro 4.200,00 annui, pari a euro 350,00 al mese.

Quesito n. 22)

Per l'immobile il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli, risulta costituito il relativo condominio e le relative spese fisse sono riportate al quesito n.17. Non esistono diritti demaniali o usi civici, come riportato dal certificato rilasciato dal comune di Capranica Settore III – area tecnica, Urbanistica, edilizia pubblica e privata.

Quesito n. 24)

In base a 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 e tenuto conto di tutto ciò, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione e dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Per il calcolo della consistenza commerciale si procede utilizzando le prescrizioni della norma UNI EN 15733/2011 (ex UNI 10750) e la principale manualistica, che prescrive di considerare:

- Il 100% delle superfici calpestabili
- Il 100% delle pareti divisorie interne (non portanti)
- Il 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali
- Il 50% delle cantine e accessori comunicanti
- Il 25% dei balconi e cantine non comunicanti

Considerando le caratteristiche dell'immobile in esame e sulla base della planimetria catastale e dei rilievi effettuati sul posto, la superficie commerciale è pari a:

$$86,04 \text{ mq} + (12,73 \text{ mq} \times 0,50 + 30,94 \text{ mq} \times 0,25) = 100,14 \text{mq}$$

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è di **916,67 €/mq**

Quindi il **valore di mercato** è pari a:

$$916,67 \text{ €/mq} \times 100,14 \text{ mq} = 97.795,33 \text{ €}$$

Oneri di regolarizzazione:

- C.I.L.A. tardiva sanzione euro 1. 000,00
- oneri di istruttoria euro 50,00
- spese tecniche C.I.L.A. in sanatoria e la variazione catastale comprensivi di cassa previdenziale e IVA euro 2.030,08
- spese per rimozione finestra e opere di finitura 900,00 IVA compresa

Totale oneri per regolarizzazione immobile: euro **3.980,08**

Spese insolute: euro **247,80**

Valore immobile – oneri di regolarizzazione – spese insolute=
€ 97.795,33 – € 3.980,08 – € 247,80= € 93.567,45

Totale Valore immobile = € 93.567,45

Quesito n. 25)

PROCEDIMENTO SINTETICO DI STIMA (PER PUNTI DI MERITO) DEL VALORE DI MERCATO

Il procedimento sintetico di stima del valore di mercato dell'abitazione viene elaborato partendo dal reperimento dei dati economici, relativi ai prezzi di mercato di abitazioni analoghe, verificatisi in epoca prossima a quella della stima. Si individueranno “prezzi noti” di beni analoghi e pertanto **comparabili** (aventi caratteristiche posizionali estrinseche, intrinseche, tecnologiche, ambientali e produttive analoghe o simili al bene oggetto di stima), ossia precisi parametri unitari.

Il procedimento per “punti di merito” o per “valori tipici” scompone le diverse caratteristiche qualitative che formano il bene immobiliare nel suo complesso, attribuendo ad ognuna di esse il “peso” che detiene nella formazione del valore complessivo del bene noto. Si procede successivamente comparando ogni caratteristica costituente l'immobile campione presente più frequentemente sul mercato – quindi ordinario- di cui si conosce il prezzo, con le caratteristiche corrispondenti presenti nel bene da stimare secondo la maggiore o minore “utilità” che ognuna di essa detiene. Si giunge così a comporre un elenco di nuovi “pesi” per ognuna delle caratteristiche formanti il bene da stimare. Tali “pesi” o coefficienti potranno essere maggiori o minori di 1 a seconda se le varie caratteristiche del bene da stimare prese singolarmente sono più o meno utili e/o appetibili delle corrispondenti caratteristiche del bene ordinario noto. Dalla somma algebrica dei nuovi “pesi” così formati si potrà individuare, di conseguenza, il più probabile valore del bene indagato. Partendo quindi da questo “ottimo assoluto”, si sarebbe comparata ogni sua componente con il bene da stimare e per ognuna di essa si sarebbe assegnato un coefficiente <1 tanto da poter proporre:

$$V_m = V_{\text{medio}} \times \sum K_i \text{ ove } \sum K_i < 1$$

V_m = valore di mercato del bene da ricercare;

V_{medio} = valore medio di mercato dell'immobile detenente caratteristiche formanti il complesso conosciuto;

K_i = coefficiente correttivo afferente ognuna delle caratteristiche oggetto di comparazione e sempre <1

A. D'AGOSTINO – Estimo Immobiliare Urbano ed Elementi di Economia con valutazione economico-finanziaria degli investimenti per la valorizzazione e trasformazione delle opere pubbliche.

Nel nostro caso, si è effettuata una ricerca sul mercato dei prezzi richiesti, si è risalito ad immobili in vendita nella stessa zona, è stata condotta un'indagine relativa agli asking price di immobili analoghi a quello in esame, anche per condizioni di conservazione e manutenzione. L'indagine è stata svolta ricercando su motori di ricerca di settore presso primarie agenzie, circa la possibilità di offerte di immobili di tipologia residenziale in vendita analoghi al bene in esame.

Alla data di Dicembre 2023, quattro immobili analoghi al bene in esame risultano offerti sul mercato delle compravendite. A partire da questo prezzo si è deciso di prendere il prezzo medio e sulla base di quest'ultimo valutare il peso dell'immobile in esame con il metodo dei punti di merito.

COMPARABILI PER L'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA:

COMPARABILE 1

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Appartamento	80 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
BUONO	125.000,00	1.562,50

COMPARABILE 2

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Appartamento	100 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
BUONO	120.000,00	1.200,00

COMPARABILE 3

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Appartamento	90 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	79.000,00	877,78

COMPARABILE 4

RIFERIMENTO	DESCRIZIONE	SUPERFICIE mq
CASA.IT	Appartamento	98 mq
STATO CONSERVATIVO	RICHIESTA €	€/mq
NORMALE	82.00,00	836,73

I dati rilevati sono stati elaborati per giungere ad un parametro unitario, che potesse configurarsi come il più probabile valore di mercato di riferimento per l'immobile oggetto di stima. Sono stati corretti gli *asking price* considerando un coefficiente di riduzione del 10% che generalmente si riscontra quale differenza tra richiesta e transazione sui contratti di compravendita.

$$(1.562,50+1.200,00+877,78+836,73) / 4 = 1.119,25 \text{ €}$$

Quindi, il prezzo medio preso in esame è: **1.119,25 - 10% = 1.007,33**

Segue la tabella per punti di merito in cui vengono comparati i pesi relativi ad una residenza tipo e i pesi relativi all'immobile oggetto di analisi, si è deciso di modificare il peso percentuale di ciascun punto in base alle specifiche caratteristiche dell'immobile.

PUNTI DI MERITO RELATIVI ALL'UNITA' IMMOBILIARE ORDINARIA "TIPO"		PESO IMMOBILE TIPO		PESO DELL'IMMOBILE IN ESAME	
<i>Caratteristiche estrinseche posizionali</i>	accessibilità	7	21	7	20
	servizi	7		6	
	qualità al contorno	5		5	
	densità contesto urbano	2		2	
<i>Caratteristiche intrinseche posizionali</i>	panoramicità (visualità)	3	12	3	12
	orientamento	2		2	
	soleggiamento e luminosità	4		4	
	prospicienza	3		3	
<i>Caratteristiche produttive</i>	oneri manutentivi	3	16	3	16
	suscettività di vendita	5		5	
	suscettività di locazione	5		5	
	regime fiscale	3		3	
<i>Caratteristiche tecnologiche</i>	finiture	6	29	5	23
	impianti	7		5	
	decorazioni e ornato	6		5	
	assenza di degrado fisici e di obsolescenza economica	10		8	

<i>Caratteristiche funzionalità globale</i>	corridoi, distribuzione interna, forma geometrica, rigidità spazi interni, quote pavimenti	5	5	4	4
<i>Caratteristiche ambientali</i>	inquinamento	9	17	9	16
	disponibilità verde	6		6	
	spazio verde privato perimetrale	2		1	
TOTALE		100	100	91	91

L'apprezzamento in termini di punti di merito dell'unità immobiliare è pari al 0,91 rispetto al peso medio per destinazione commerciale.

$$\begin{aligned} \text{Quindi, } 1.007,33 \text{ €/mq} \times 0,91 &= 916,67 \text{ €/mq} \\ 916,67 \text{ €/mq} \times 100,14 \text{ mq} &= \mathbf{97.795,33 \text{ €}} \end{aligned}$$

Ad ulteriore conferma si è verificato che il risultato rientra nel range indicato dal listino dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) che fissa in riferimento alla fascia/zona **Periferica/ESPANSIONE, Codice di zona: D4, Microzona catastale.:0, Tipologia prevalente: Abitazioni civili, Destinazione: Residenziale.**

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRANICA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D4

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	700	1000	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1500	L	4,9	5,7	N
Box	NORMALE	500	750	L	3,4	4,5	N
Ville e Villini	NDRMALE	1000	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1600	L			

Quesito n. 26)

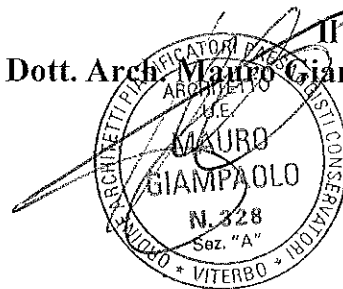
Per il mercato attuale, questo bene può avere, vista la tipologia, le caratteristiche e le condizioni d'uso, una buona prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Viterbo, 18/09/2025

Dott. Arch. Mauro Giampaolo **I.C.T.U.**



 **ASTALEGALE.NET**