

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

\*\*\*\*\*

ESECUZIONE CIVILE N° 11/2022

PROMOSSA DA:

-----  
(Avv. -----)

contro

-----  
\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

per l'udienza del giorno 09/02/2023

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 11/2022, promossa da -----, (Avv. -----) contro il sig. -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che con Decreto del 26/07/2022, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 07 ottobre 2022 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

\*\*\*\*\*

### **CHIARIMENTI PRELIMINARI**

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Capranica (VT) Via Arquà Petrarca n.c. 21, piani S1-T-1, censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 26 p.lla 425, categoria A/2, classe 3, vani 7.5, Superficie catastale tot. Mq 182, escluse aree scoperte Mq 179, Rendita Catastale € 813,42 e terreno annesso censito nel Catasto Terreni al Foglio 26 p.lla 425, ente urbano, are 2,20.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze indirette, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai

criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a sé stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

## **RISPOSTA AI QUESITI**

### **LOTTO UNICO**

#### **QUESITO 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;*

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successive modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

#### **QUESITO 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;*

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT):

- abitazione di tipo civile sita in Via Arquà Petrarca n.c. 21, scala 2, piani S1-T-1, individuata al Foglio 26 p.lla 425, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7.5, Superficie catastale totale mq 182, escluse aree scoperte mq 179, Rendita € 813,42;

L'intera area su cui insiste l'immobile, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT):

- terreno sito in Loc. Cerreto o Villa Mina individuato al Foglio 26 p.lla 425, Ente Urbano, are 02,20, senza reddito;

### **QUESITO 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;*

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7.5, Superficie catastale totale mq 182, escluse aree scoperte mq 179, Rendita € 813,42, con area annessa censita al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, Ente Urbano, are 02,20, senza reddito;** precedentemente al ventennio risultava appartenere ai sigg.ri ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, in diritto di nuda proprietà per l'intero, e a ----- nato a ---- --- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, in diritto di usufrutto per la quota pari a ½ ciascuno, agli stessi pervenuto per atto di compravendita a rogito del Notaio --- ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, dai sigg.ri ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, già possessori del bene per la quota pari a ½ ciascuno dell'intero.

Con successivo atto di donazione a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, la sig.ra ----- nata a -----

----- (----) il ---/---/----- donava la quota pari a ½ dell'intero del diritto di usufrutto ad essa spettante al sig. ----- nato a ---- (----) il ---/---/-----.

Successivamente, a causa del decesso del sig. ----- nato a ---- (----) il ---/---/-----, avvenuto il ---/---/-----, denuncia di voltura n. ----- in atti dal ---/---/-----, il diritto di usufrutto ad esso spettante veniva riunificato alla nuda proprietà del bene in favore dei sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----.

Con il citato atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., i diritti di piena proprietà del bene passavano al debitore esecutato, sig. ----- nato a ---- (----) il ---/---/-----.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene è derivata per inserimento in visura dei dati di superficie introdotta il ---/---/-----.

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----, veniva introdotta Variazione di toponomastica (n. -----) conseguente alla rettifica di indirizzo e della relativa rendita del cespite.

In precedenza, inoltre, con Variazione catastale del ---/---/-----, veniva introdotta la Variazione del quadro tariffario.

Il cespite, infatti, era stato precedentemente censito con gli attuali dati di classamento originati con Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/-----, introdotta per classamento (prot. n. -----), dell'unità immobiliare, originariamente censita in catasto appunto per costituzione del ---/---/----- in atti dal ---/---/----- (n. -----).

La corrispondente Variazione al Catasto Terreni è stata introdotta con Tipo di Mappale del ---/---/-----, prat. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), mediante il quale l'appezzamento di terreno è stato identificato al rustico al Foglio 26 p.lla 425, ente urbano, are 2,20, senza reddito, derivandolo per soppressione dalla precedente unità immobiliare censita al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, seminativo arborato, cl. 2, are 2,20, R.D. Lire 3.520 R.A. Lire 1.320.

#### **QUESITO 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);*

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425 con la relativa area di pertinenza censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ---- R.G. e n. ---- R.P., per la somma complessiva di € 240.000,00 (capitale € 120.000,00), a favore di -----  
----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro . ---  
----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- ipoteca giudiziale in data ---/---/----- iscritta al n. -R.G. e n. - R.P., per la somma complessiva di € 40.000,00 (capitale € 14.267,25), a favore di ----- nata in  
----- (----) il ---/---/-----, e contro . ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- ipoteca della riscossione in data ---/---/----- iscritta al n. 8962 R.G. e n. 1099 R.P., per la somma complessiva di € 172.855,22 (capitale € 86.427,61), a favore di -----  
----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- (----)  
nato a ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/----- trascritto al n. ----- R.G. e n.  
----- R.P., a favore di -----  
con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nato a ----- (----) il --  
-/---/-----, per la quota di piena proprietà per l'intero;

#### **QUESITO 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;*

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 26, Comune di Capranica), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

#### **QUESITO 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);*

Il debitore esecutato, con particolare riferimento alla data di acquisizione del bene, è risultato allo stato libero, come emerge dal relativo certificato acquisito ed allegato al presente elaborato. L'immobile pignorato costituisce, comunque, bene personale.

#### **QUESITO 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.);*

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare destinata ad abitazione di tipo civile individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7.5, Superficie catastale totale mq 182, escluse aree scoperte mq 179, Rendita € 813,42 con area annessa censita al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, Ente Urbano, are 02,20, senza reddito.**

La proprietà confina a Nord con la proprietà pubblica, ad Est con la proprietà -----, a Sud con strada privata, a Ovest con la proprietà -----.

L'immobile è situato in località Cerreto, lottizzazione Villa Mina, nella periferia Ovest del Comune di Capranica (VT) in zona residenziale di espansione urbana a breve distanza dal centro urbano storico, ai margini del tratto urbano della SP92, Via Alcide De Gasperi, che conduce alla

locale stazione ferroviaria e all'abitato di Capranica-Scalo. Il contesto di ubicazione risulta dotato di urbanizzazioni primarie e posto a breve distanza dai servizi pubblici e privati locali.

L'immobile è costituito da una porzione indipendente da cielo a terra, di un villino plurifamiliare a schiera, inserito in un comprensorio residenziale di recente formazione. Il fabbricato, prospettante su Via Arquà Petrarca, strada interna di penetrazione del comprensorio, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in muratura portante di laterizio poggiante su cordoli di fondazione in calcestruzzo armato e solai intermedi in latero-cemento.

L'intero edificio è verticalmente articolato su tre piani fuori terra ad uso abitativo ed uno seminterrato destinato ad uso di rimessa o taverna; è composto complessivamente da otto abitazioni delle medesime dimensioni e caratteristiche interne ma, dotate di aree esclusive esterne di dimensioni differenziate, tutte dotate di accesso pedonale e carrabile su Via Arquà Petrarca.

La finitura esterna è realizzata con intonaco civile, tinteggiato su tutti i fronti esterni con pittura plastica al quarzo. La copertura è a tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la terzultima porzione verso Ovest con accesso dal civico n. 21 di Via Arquà Petrarca. Il cespite, articolato, come detto, su quattro livelli di cui uno seminterrato, è dotato di un'ampia area esterna di pertinenza esclusiva posta al livello del piano terreno dell'abitazione. L'area è lastricata nella porzione antistante su Via Arquà Petrarca, con piastrelle di gres nel percorso di accesso pedonale e in battuto di cemento nell'accesso carraio al piano seminterrato, mentre la porzione retrostante verso Sud è adibita a giardino con rade alberature di piccolo fusto. Si estende per una Superficie Complessiva di mq 172 circa al netto dell'area di sedime della porzione di fabbricato, e risulta completamente recinta con muri di pietrame a vista sormontati da recinzione in ferro verniciato.

L'immobile è direttamente accessibile dalla pubblica strada attraverso cancellate pedonale e carrabile in ferro verniciato.

Al piano terra l'abitazione è composta da un vano di ingresso, soggiorno, bagno e cucina. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 53,10 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva**, comprensiva cioè delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 61,00 circa**;

Al primo piano, accessibile internamente dal piano sottostante mediante la scala posta sul lato sinistro del soggiorno, è composta da una tre camere, un bagno, disimpegno e un piccolo balcone a livello. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 50,20 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 59,00 circa, oltre a mq 2,00 circa di superficie esterna del balcone**;

Al primo sottotetto o mansarda, accessibile internamente dal piano sottostante mediante la scala posta sul lato sinistro del disimpegno, è composta da un ampio vano camera, un bagno, disimpegno e due piccoli balconi a livello. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 44,50 circa, mentre la **Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 49,00 circa, oltre a mq 9,60 circa di superficie esterna dei balconi;**

Al primo seminterrato, accessibile sia direttamente dalla corte esterna, sia internamente dal piano terra percorrendo la scala posta sul lato sinistro del soggiorno, l'unità immobiliare è composta da un vano principale ad uso di rimessa o taverna per una superficie utile netta di mq 56,10 circa ed una **Superficie Lorda Complessiva pari a mq. 63,00 circa.**

Lo stato di manutenzione appare buono, pur trattandosi di una abitazione evidentemente non sottoposta negli anni ad opere di straordinaria manutenzione.

L'altezza netta dei vani di abitazione ai piani terra e primo è pari a ml. 2,80, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre l'altezza media al piano sottotetto è pari a ml. 1,90 circa e quella dei vani al piano seminterrato è pari a ml. 2,10.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in legno verniciato con avvolgibili in materia plastica
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata in tutti vani
- pavimenti con piastrelle di gres nei balconi esterni
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nei bagni e nella cucina
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile
- rivestimento delle scale con lastre di granito o marmo
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello e doccia o vasca
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia completo di elementi riscaldanti in ghisa verniciati, alimentato a gas.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno dell'immobile al piano stradale. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

## **QUESITO 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;*

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

### **QUESITO 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 (tompanatura o altro) all'uopo;*

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

### **QUESITO 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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

### **QUESITO 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;*

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare residenziale autonoma facente parte di un fabbricato plurifamiliare realizzato e costituito originariamente da n. 8 distinte unità immobiliari perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/-----, introdotta per classamento (prot. n. ----- -----), veniva censito in catasto per costituzione di unità immobiliare urbana, già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al Foglio 26, p.lla 425, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono, pertanto, porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

### **QUESITO 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;*

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

### **QUESITO 13**

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità abitativa con accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato residenziale ubicato in zona residenziale periferica. L'area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Capranica (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Capranica n. 103 del 07/10/1997 e definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 732 del 06/08/2004, in gran parte in Zona "B" - Zone Urbanizzate Residenziali, Sottozona B2, di Completamento. Tale contesto è interessato da porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, sostanzialmente sature ai sensi del D.M. 02/04/1968, n. 1444, in cui sono disciplinati interventi con edificazione diretta di nuova costruzione, di demolizione o interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L. 457/78 e modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati. In tale ambito sono consentite una Superficie Coperta massima del 50%, con indice fondiario di 1,00 mc/mq, lotto minimo di mq 800, ed un'altezza massima delle costruzioni di ml. 8,00. Una parte residuale dell'area è altresì compresa in Zona F3 – Verde Pubblico Attrezzato, sostanzialmente comprendente aree attrezzate per la sosta ed il riposo e aree per il gioco e la pratica sportiva.

L'intera area è inoltre sottoposta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del P.T.P. della Regione Lazio. Qualsiasi intervento esterno in aree sottoposte a detto vincolo è soggetto al preventivo nulla osta da parte della competente Sovrintendenza AEM.

### **QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47,*

*specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un Villino residenziale a schiera sito in Via Arquà Petrarca, già "Lottizzazione Villa Mina" - Via A. De Gasperi, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Capranica (VT) con **Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. ed. n. -----.**

L'autorizzazione originaria prevedeva comunque un minore sviluppo del piano seminterrato ed altresì una conformazione planimetrica e prospettica parzialmente diversa da quanto effettivamente realizzato.

Pertanto, per la regolarizzazione di tali opere, realizzate in difformità del progetto autorizzato, è stata successivamente presentata in data ---/---/-----, prot. n. -----, istanza di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13, L. 28/02/1985 n. 47 e s.m.i.

Con del **Permesso di Costruire in Sanatoria del ---/---/-----, n. ----, pratica edilizia n. -----,** il Comune di Capranica (VT) ha regolarizzato le opere abusive eseguite.

Dalla conclusione delle opere di costruzione dell'edificio non è stata rilasciata alcuna certificazione di abitabilità o agibilità, tuttavia nell'atto di provenienza è dichiarata, in data ---/---/--- ---, prot. n. -----, la presentazione di un'istanza per l'ottenimento, sebbene negli archivi comunali non risulti mai processata.

### **QUESITO 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 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;*

Dalle risultanze degli atti di archivio dell'ufficio tecnico comunale, è emerso che per il complesso immobiliare di cui l'immobile pignorato è parte, risulta presentata in data ---/---/-----,

istanza cumulativa di sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 13, L. 28/02/1985 n. 47 e s.m.i., classificata unitariamente con il prot. n. -----, prat.n. -----.

La relativa istruttoria è stata da tempo espletata e il Comune di Capranica (VT) ha regolarizzato le opere abusivamente eseguite mediante rilascio del **Permesso di Costruire in Sanatoria del ---/--  
-/------, n. -----, pratica edilizia n. -----**; formalizzando, pertanto, l'autorizzazione edilizia dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva.

#### **QUESITO 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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Capranica (VT) ha peraltro attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

#### **QUESITO 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;*

Il bene immobile pignorato è costituito, come precedentemente asserito, da una porzione indipendente di un villino plurifamiliare a schiera. Non è stata, pertanto, costituita una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate, come evidenziato nel Verbale di Accesso allegato.

Inoltre, non si rilevano eventuali procedimenti giudiziari in essere.

#### **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;*

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

**LOTTO UNICO** - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su abitazione di tipo civile sita nel Comune di Capranica (VT), Via Arquà Petrarca n.c. 21, piani S1-T-1, individuata nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 7.5, Superficie catastale totale mq 182, escluse aree scoperte mq 179, Rendita € 813,42.

L'intera area su cui insiste il fabbricato, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 26 p.lla 425, Ente Urbano, are 2.20, senza reddito.

#### **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 cespite immobiliare oggetto della procedura esecutiva non è pignorato pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione del bene, non essendo divisibile in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

#### **QUESITO 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;*

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta occupata dal debitore esecutato per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

### **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;*

Il bene pignorato risulta occupato dai figli minori del debitore esecutato unitamente alla loro madre per le esigenze abitative primarie proprie del nucleo familiare, pertanto, non si è proceduto ad indicare il valore locativo del bene pignorato.

### **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 bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

### **QUESITO 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 esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

### **QUESITO 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;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili



## **QUESITO 25**

*indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.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;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'abitazione civile, in discreto o normale stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Casa Europa Immobiliare – Sede di Capranica (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni per immobili abitabili in zone residenziali, valori medi di mercato pari a 700,00-900,00 €/mq,

nonché presso l’Agenzia Capranica Immobiliare – Sede di Capranica (VT), i cui valori sono risultati pari a 700,00-1.000,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell’Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per abitazioni civili in normale stato conservativo, riferiti alla zona centrale o centro storico, oscillanti tra 800-1.100 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L’Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Capranica, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Abitazioni in buono stato abitabili, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 600-700 €/mq.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta o normale manutenzione.

#### **QUESITO 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;*

L’unità oggetto di pignoramento costituisce una discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della tipologia abitativa e del contesto di ubicazione residenziale. L’immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova quindi una discreta destinazione di mercato, probabilmente per una famiglia di medie dimensioni, in cerca di una residenza indipendente, comunque prossima ai servizi pubblici locali. panoramico.

Il mercato immobiliare attualmente, tuttavia, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all’acquisto di immobili per lo più di piccolo-medio taglio, ancorché disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

#### **QUESITO 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 immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma occupato dal debitore esecutato per esigenze proprie e del proprio nucleo familiare.

\*\*\*\*\*

La presente relazione si compone di n. 21 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

\*\*\*\*\*

**ALLEGATI:**

- visure con dati catastali aggiornati
- planimetria catastale dell'immobile
- mappa catastale
- visura ipocatastale aggiornata
- copia atto di provenienza
- copia atto di provenienza ultraventennale
- verbale di sopralluogo
- certificato di stato libero
- certificato storico di residenza
- certificazione usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 12/12/2022

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci