

Studio Tecnico Geom. Andrea Ippoliti

Piazza Trento e Trieste n. 5 – 01022 Bagnoregio (VT)

Tel. 333 221 4214

PEC andrea.ippoliti@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 114/2022

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Debitore: Sig. Xxxxxx Xxxxxx

Creditore procedente: Xxx xxx xxx xxx

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario: Dott. Xxxxx Santoni

PREMESSA

Il sottoscritto Ippoliti Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1407, avente studio in Bagnoregio (VT), Piazza Trento e Trieste n. 5, codice fiscale PPLNDR84H22G148F e Partita IVA 01987670567, riceveva in data 30/01/2023 incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

I quesiti posti all'esperto sono i seguenti:

- 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 (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta 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 presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 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;

- 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 quadrato 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 di 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;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 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, nei termini 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 P.E.C., 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;
- 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 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 al la vendita.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Xxxxx Santoni per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 13/07/2023 alle ore 10:00 si è recato unitamente al Custode presso l'immobile costituente il compendio pignorato situato a Capranica, in Via Giacomo Matteotti n. 35.

Era altresì presente l'Agente di Polizia Locale Xxxxxxx Xxxxxxx su richiesta dello stesso Custode, come autorizzato dal G.E. in data 11/07/2023: in fase di sopralluogo si constatava la necessità di accedere all'unità immobiliare tramite l'ausilio di un artigiano per l'apertura del portone di ingresso all'appartamento, causa assenza del debitore che risulta cancellato dai registri del Comune di Capranica dal 27/11/2018 per irreperibilità.

Si provvedeva quindi ad un secondo sopralluogo in data 29/09/2023 alle ore 10:00, concordemente con la presenza della Polizia Locale e di un artigiano che ha consentito l'accesso all'interno dell'unità immobiliare: il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ore 11:20, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (*Allegato n. 11*), si concludevano le operazioni peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Capranica, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

Quesito n. 1

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.

Quesito n. 2

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto (*Allegato n. 3*), dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. abitazione sita nel Comune di Capranica, Viale Giacomo Matteotti n. 35, interno 9, piano S1, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, vani 5, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 284,05.

L'unità immobiliare del compendio pignorato risulta intestata a:

- Xxxxxx Xxxxxx, nato in Xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà per 1/1.

È stata riscontrata la non corrispondenza tra la toponomastica dell'unità immobiliare così come indicato nelle visure catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto: nell'atto di pignoramento viene indicata la Via Giacomo Matteotti, mentre nel documento catastale è riportato l'indirizzo Viale Giacomo Matteotti.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono tuttavia l'esatta identificazione dei beni.

Quesito n. 3

Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

Sono state inoltrate richieste presso l'Archivio Notarile di Roma con mail ordinaria del 06/10/2023, con messaggi di Posta Elettronica Certificata del 22/11/2023 e del 28/11/2023, ed infine tramite portale telematico in data 13/12/2023, per il reperimento della copia del titolo dell'atto di provenienza Rep. 29692 del 20/07/2007 a rogito notaio Lucio Bertarelli con sede in Roma (RM), ma alla data odierna il sottoscritto non ha ricevuto riscontro a quanto richiesto; si provvederà ad integrare la documentazione depositata all'interno del fascicolo telematico non appena verrà acquisita copia del documento in esame.

A seguito di richieste con mail ordinaria inviate nelle date 06/10/2023, 07/11/2023, 17/11/2023, e successivamente con messaggio di Posta Elettronica Certificata del 21/11/2023, inoltrate presso l'Archivio Notarile di Viterbo, è stata acquisita in data 30/11/2023 copia del titolo dell'atto di provenienza ultraventennale Rep. 22013 del 12/06/1974 a rogito notaio Giorgio Xxxxx Baroni, con sede in Vetralla (VT) (*Allegato n. 6*).

Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto il bene pignorato, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione (*Allegato n. 3*).

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato quanto segue:

1. Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Capranica, al foglio 175, particella 199 sub 19, categoria A/2:

Provenienza Catasto Fabbricati

- Variazione toponomastica d'ufficio del 28/09/2021, pratica n. VT0046563, foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 284,05, indirizzo Viale Giacomo Matteotti n. 35, interno 9, piano S1;

- Variazione toponomastica del 24/11/2016, pratica n. VT0118983, per variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (Archivio nazionale delle strade e dei numeri civici) (n. 57887.1/2016), foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 284,05, indirizzo Viale Giacomo Matteotti, interno 9, piano S1;
- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 105 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 284,05, indirizzo Via Giacomo Matteotti, interno 9, piano S1;
- Variazione toponomastica del 20/09/2011, pratica n., VT0154593, per variazione toponomastica richiesta dal Comune (n. 19523.1/2011), inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 284,05, indirizzo Via Giacomo Matteotti, interno 9, piano S1;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita L. 550.000, indirizzo Viale Giacomo Matteotti, interno 9, piano S1;
- Provenienza da impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 26 particella 255 sub 9, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita L. 550.000, indirizzo Viale Giacomo Matteotti, interno 9, piano S1.

Provenienza Catasto Terreni

L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 26 particella 255 che individua l'area di sedime e la corte esterna del fabbricato:

- Tipo mappale del 16/05/1974, pratica n. 58573 in atti dal 08/09/2000, TM.95-74 (n. 95.1/1974), foglio 26, particella 255, qualità ente urbano, superficie ha 00.11.00;
- Frazionamento del 22/09/1989 in atti dal 23/09/1989, TIPO 5/88 (n. 1.7/1989), foglio 26, particella 255, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.11.00, Reddito Dominicale L. 18.150, Reddito Agrario L. 6.050;
- Frazionamento del 14/10/1972 in atti dal 31/05/1975 (n. 19675), foglio 26, particella 255, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 00.11.20, Reddito Dominicale L. 18.480, Reddito Agrario L. 6.160;
- Frazionamento del 28/02/1969 in atti dal 31/05/1975 (n. 21175), foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 01.21.79, Reddito Dominicale L. 200.954, Reddito Agrario L. 66.985;
- Frazionamento del 28/12/1973 in atti dal 31/05/1975 (n. 19875), foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 01.51.49, Reddito Dominicale L. 249.959, Reddito Agrario L. 83.320;
- Frazionamento del 19/06/1971, in atti dal 02/01/1973 (n. 13172), foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 02.17.61, Reddito L. 359.057, Reddito Agrario L. 119.686;

- Frazionamento del 24/10/1970, in atti dal 02/01/1973 (n. 13072), foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 02.47.61, Reddito Dominicale L. 408.557, Reddito Agrario L. 136.186;
- Frazionamento in atti dal 02/01/1973 (n. 12472), foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 02.59.61, Reddito Dominicale L. 428.357, Reddito Agrario L. 142.786;
- Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 26, particella 29, qualità seminativo, classe 1, superficie ha 02.91.25, reddito dominicale L. 480.563, reddito agrario L. 160.188.

Provenienza della proprietà

- Atto di compravendita del 20/07/2007 Repertorio n. 29692/7429, a rogito Notaio Lucio Bertarelli con sede in Roma (RM), registrato a Viterbo il 28/07/2007 al n. 14376, con il quale i Sig.ri:
 - XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 8/12;
 - XXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - XXXXXXX XXXX, nata a Viterbo (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - XXXXXXX XXXX, nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
 - e XXXXXXX XXXX, nata a XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 congiuntamente per l'intero, vendono al Sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato in XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che acquista la piena proprietà per la quota di 1/1 dell'abitazione sita a Capranica (VT), in Viale Giacomo Matteotti, piano S1, censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26, particella 255 subalterno 9;
- Denuncia di successione n. 95 vol. 1252 del xx/xx/xxxx, registrata a Viterbo il 16/03/2005 al n. 5583, con la quale il de cuius XXXXXXX XXXXXXX, nato a Xxx xxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx e deceduto il xx/xx/xxxx, trasferiva con successione legittima la proprietà per la quota pari a 1/2 dell'abitazione sita a Capranica (VT), censita al Catasto dei Fabbricati al Foglio 26, particella 255 subalterno 9, ai seguenti eredi:
 - XXXXXXXX XXXXXXXX, coniuge, nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà quota 2/12;
 - XXXXXXX XXXX XXXXXXXX, figlia, nata a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà quota 1/12;
 - XXXXXXX XXXX, figlia, nata a XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà quota 1/12;
 - XXXXXXX XXXX, figlio, nato a XXXXXXX (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di 1/12;
 - e XXXXXXX XXXX, figlia, nata a XXXXXXX (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il diritto di proprietà quota 1/12;

- Atto di compravendita del 12/06/1974 Repertorio n. 22013, a rogito Notaio Giorgio Xxxxx Baroni con sede in Vetralla (VT), registrato a Viterbo il 02/07/1974 al n. 5725, con il quale il Sig. Xx xxxxxxx xxxxxxxxxx, nata a Capranica (VT) il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà pari 1/1, vende ai Sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxx xxxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx, e Xxxxxxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, che acquistano in comune e pro-indiviso la piena proprietà di un appartamento sito a Capranica (VT), Via G. Matteotti, piano seminterrato, interno 9, non ancora censito al N.C.E.U. ed edificato in area distinta in Catasto Terreni al Foglio 26 particella 255 parte.

Quesito n. 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (*Allegato n. 5*), lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Capranica (VT), al foglio 26, particella 255 subalterno 9:

- Nota di trascrizione del 19/07/2022, Registro Particolare 9781 e Registro Generale 12242, pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo Repertorio 1017 del 06/07/2022, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore Xxx xxx xxx xxx con sede a Xxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxx, contro Xxxxxx Xxxxxx, nato a Xxxxxxxx (Xxxxxxx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota 1/1;
- Nota di trascrizione del 03/11/2020, Registro Particolare 11197 e Registro Generale 14169, pubblico ufficiale Bertarelli Lucio, Repertorio 29692 del 20/07/2007, atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità a favore dei Sig.ri:
 - Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 2/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nato a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
 - e Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 contro Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxx xxxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà quota 1/2;
- Nota di trascrizione del 13/04/2015, Registro Particolare 3453 e Registro Generale 4346, pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 243 del 28/02/2015, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, a favore Xxx xxxxxxxxxx xxx con sede a Xxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxx, contro

Xxxxxx Xxxxxx, nato in Xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota 1/1;

- Nota di iscrizione del 28/07/2007, Registro Particolare 2875 e Registro Generale 14377, pubblico ufficiale Bertarelli Lucio Repertorio 29693/7430 del 20/07/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con durata 30 anni, capitale € xxxxxx,xx per un totale di € xxxxxx,xx, mediante atto a rogito Notaio Bertarelli Lucio con sede in Roma (RM), a favore Xxxxx xxxxxxxx xx xxxxxx xxx con sede a Xxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxx, contro Xxxxxx Xxxxxx, nato in Xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.
- Nota di trascrizione del 28/07/2007, Registro Particolare 9987 e Registro Generale 14376, pubblico ufficiale Bertarelli Lucio, Repertorio 29692/7429 del 20/07/2007, atto tra vivi – compravendita, a favore Xxxxxx Xxxxxx, nato in Xxxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro:
 - Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 8/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nato a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/12;
 - e Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
- Nota di trascrizione del 28/03/2006, Registro Particolare 3533 e Registro Generale 5583, pubblico ufficiale Ufficio del Registro, Repertorio 95/1252 del 16/03/2005, atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione a favore di:
 - Xxxxxxxx Xxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXV, per il diritto di proprietà quota 2/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx Xxxxxxxx, nata a Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nato oa Xxxxxxx (XX) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;
 - Xxxxxxx Xxxxx, nata a Xxxxxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà quota 1/12;contro Xxxxxxx Xxxxxxxx, nato a Xxx xxxxxxx xxx xxxx (xx) il xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà quota 1/2.

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del

pignoramento), non risultano alla data del 19/12/2023 (data in cui il sottoscritto ha effettuato le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare) altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle sopra elencate.

Quesito n. 5

Per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- l'estratto di mappa catastale aggiornato del foglio 26 del Comune di Capranica (VT), ove ricade l'immobile pignorato (*Allegato n. 2*);
- le planimetrie dell'unità immobiliare urbana depositate in catasto (*Allegato n. 4*).

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dal momento che non sono presenti terreni tra gli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 6

Con P.E.C. del 06/10/2023 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Capranica (VT), il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato, con eventuali annotazioni marginali o, in alternativa, certificato di stato libero.

In data 06/10/2023, tramite P.E.C., veniva comunicato che nel Comune di Capranica non esiste alcun atto di matrimonio formato per il nominativo indicato (*Allegato n. 8*).

E' stata quindi inoltrata richiesta di certificato di residenza storico dell'esecutato per effettuare ulteriori ricerche presso i comuni di provenienza: si provvederà ad integrare la documentazione depositata all'interno del fascicolo telematico non appena verrà acquisita copia del documento in esame.

Si specifica altresì che il Sig. Xxxxxx Xxxxxx dichiara di essere celibe in fase di stipula del contratto di mutuo ipotecario a rogito Notaio Lucio Bertarelli in data 20/07/2023, Rep. 29693 (documento presente all'interno del fascicolo telematico).

Quesito n. 7

L'accesso all'immobile pignorato è stato eseguito il giorno 29/09/2023, a seguito di un primo sopralluogo in data 11/07/2023 che ha prodotto esito negativo per le motivazioni indicate in premessa.

Durante gli accessi si dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

Descrizione delle caratteristiche estrinseche

La proprietà di parte esecutata oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare ad uso abitazione, sita in Viale Giacomo Matteotti n. 35, zona residenziale che dista circa 900 metri dal centro storico della città di Capranica.

Capranica è un comune di circa 6.250 abitanti, che dista dal capoluogo di provincia Viterbo circa 24 km, e si trova ad un'altitudine di circa 370 mt s.l.m.

Nel paese sono presenti le scuole materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado; la zona è servita dalla linea di mezzi pubblici comunali.

Il tessuto urbanistico è costituito da abitazioni plurifamiliari tipo condomini isolati con sviluppo verticale e, più raramente, da edifici e case a schiera o bifamiliari con giardino privato.

La zona limitrofa al compendio pignorato presenta spazi dedicati a parcheggi; sono assenti invece aree destinate al verde pubblico o parchi.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche

L'unità immobiliare, censita al Catasto dei Fabbricati di Capranica al foglio 26, particella 255 sub 9, consiste in un appartamento al piano primo seminterrato in Viale Giacomo Matteotti n. 35, ed identificato con l'interno 9, facente parte di un edificio plurifamiliare suddiviso in n. 12 abitazioni ai piani S1-T-1-2-3, garage e magazzini ai piani primo e secondo seminterrati.

Il sub 9, che identifica la porzione di costruzione oggetto di pignoramento, confina a nord con vano scale condominiali, ad ovest con appartamento identificato con l'interno 10 di proprietà Xxxxx XXXXXXXXX e XXXXXXXX Xxxxx Gabriella, mentre in corrispondenza dei restanti lati si affaccia direttamente su area condominiale ad uso comune.

Il corpo di fabbrica ove ricade l'abitazione in esame è stato tra il 1972 ed il 1973, in forza di Permesso di Costruzione n. 210 del 07/03/1972, rilasciato al Sig. Xx xxxxxxx xxxxxxxxxx.

Non risultano essere state presentate altre richieste di autorizzazione per l'esecuzione di lavori o comunicazioni di interventi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La costruzione è realizzata con struttura portante in cemento armato, con solai di interpiano in laterocemento gettati in opera, così come il solaio di copertura a falde inclinate.

Esternamente le facciate dell'immobile sono rifinite con mattoncini con posa "a cortina" e per una minima parte con intonaco e tinteggiate con tinte di colore chiaro, con soglie delle bucatore di porte e finestre in travertino.

La struttura si presenta in ordinario stato di conservazione poiché si rendono necessari interventi di manutenzione degli intonaci dell'intradosso gronda, della parte inferiore dei balconi e dei frontalini.

L'ingresso alle varie abitazioni avviene da unico vano scala condominiale, accessibile per mezzo di una passerella pedonale in struttura di cemento armato, la quale collega l'edificio alla pubblica viabilità di Viale Giacomo Matteotti.

Il fabbricato è dotato di area esterna comune posta a quota più bassa rispetto a Viale Giacomo Matteotti, la quale è adibita principalmente alla circolazione dei veicoli dei condomini; si presenta con fondo in materiale inerte, ed è raggiungibile tramite passo carrabile dalla retrostante Via Ezio Tarantelli.

La corte esterna risulta essere delimitata lato Via Giacomo Matteotti da muro di contenimento in blocchi di tufo, con rivestimento in pietra a vista e soprastante ringhiera in metallo lungo la sopraccitata via.

L'edificio risulta rallacciata allo scarico in pubblica fognatura per acque reflue di origine domestica e non è dotato di ascensore.

Internamente il vano scala condominiale si presenta pavimentato con pietra levigata.

La mancanza dell'elaborato planimetrico rende difficile individuare i beni comuni (aree, ecc.) e determinare a quali u.i.u. siano comuni, oltre alle eventuali aree esclusive alle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, tra l'altro in merito a ciò non aiutano neanche le planimetrie catastali dalle quali non si rileva nessuna indicazione circa i beni comuni o le aree esclusive.

L'abitazione si sviluppa su unico livello al primo sottostrada, con altezza interna di 3,05 m e superficie utile netta di 83,30 mq così suddivisi:

- corridoio di 13,20 mq,
- cucina di 14,20 mq,
- soggiorno/pranzo di 18,50 mq,
- camera di 15,80 mq,
- camera di 14,40 mq,
- bagno di 4,90 mq,
- ripostiglio di 2,30 mq.

Esternamente è presente un balcone di 13,30 mq a servizio esclusivo dell'appartamento.

Tutti gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati o con carta da parati, e fatta eccezione per ingresso e ripostiglio, sono dotati di aperture verso l'esterno che ne consentono l'aerazione e l'illuminazione naturale diretta.

I pavimenti sono realizzati con elementi di diversa tipologia (graniglia, gres porcellanato, laminato finto legno); il bagno e la cucina sono rivestiti con maioliche in ceramica.

Il locale bagno è munito di sanitari e tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario e televisivo), sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento ma con forniture disattivate.

E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo, con elementi radianti costituiti da terminali in alluminio alimentati da caldaia murale a gas autonoma installata sul balcone; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite il medesimo generatore.

Gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo, ad eccezione del serramento di una camera composto da telaio in pvc effetto legno e vetro camera, mentre i sistemi oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili in plastica; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato.

Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono mediocri, e necessita di interventi di manutenzione di finiture ed impianti per ripristinare le condizioni di salubrità e sicurezza essenziali per tutti gli ambienti.

Non sono presenti lesioni o fenomeni di dissesti statici che possano ricondurre a cedimenti delle strutture; sono altresì assenti tracce di umidità.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità (riportate nell'*Allegato n. 12*) rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti e negli elaborati grafici di cui al Permesso di Costruzione n. 210 del 07/03/1972 depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica.

Le opere di cui sopra riguardano la demolizione della parete divisoria non portante tra due vani camera ad uso singolo, per realizzare un'unica stanza ad uso matrimoniale.

Quesito n. 8

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

Quesito n. 9

Al momento non è possibile affermare se vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, in quanto il sottoscritto è in attesa di ricevere copia del titolo di provenienza depositato presso l'Archivio Notarile di Roma, come indicato in risposta al quesito n. 3.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato raffigurato nella planimetria presente al Catasto Fabbricati, per una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza di un vano camera.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal sottoscritto nello schema grafico allegato alla presente relazione (*Allegato n. 12*).

È possibile attestare che in nessun caso gli immobili pignorati debordano e invadono aree aliene o comunque non pignorate.

Quesito n. 10

Gli identificativi catastali ben identificano le unità immobiliari oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quelle oggetto del pignoramento.

Quesito n. 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento, e rappresentano ancora oggi quelli edificati in origine, salvo modifiche interne (meglio specificate nelle risposte al Quesito n. 7 e al Quesito n. 9 a cui si rimanda).

Quesito n. 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati (*Allegato n. 4*). Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, in quanto ha reputato opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento vengano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria.

Quesito n. 13

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è la Variante al Piano Regolatore Generale approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 24/07/2006, la particella 255 del foglio 26 su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona avente destinazione d'uso B – Sottozona B1 di completamento, le cui prescrizioni da adottarsi vengono specificate nell'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La zona ove sorge il fabbricato è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926; l'edificio non ricade in area soggetta al vincolo Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

L'immobile risulta avere un'utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

Quesito n. 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Capranica.

Lo scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti tramite Posta Elettronica Certificata del 06/10/2023 (*Allegato n. 9*); in data 12/10/2023 il Settore III – Area Tecnica del comune ha evaso la documentazione richiesta, dalla quale è emerso che nel registro comunale risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (*Allegato n. 10*) per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 26 con la particella 255 sub 9:

- Permesso di Costruzione n. 210 del 07/03/1972 per "Costruzione di un fabbricato per civili abitazioni", richiedente Sig. Xx xxxxxxx xxxxxxxxx.

Non risultano agli atti né richieste o rilasci in corso di Permessi di Costruire, né presentate D.I.A. o S.C.I.A., né domande di condono edilizio o sanatorie, oltre a quanto in precedenza indicato.

Visionata la documentazione contenuta nel fascicolo della sopracitata pratica edilizia, si relaziona che:

- l'elaborato grafico progettuale rappresenta un'immobile che si sviluppa su un livello seminterrato (composto da magazzini) e n. 3 livelli fuori terra ad uso abitativo per un totale di 9 appartamenti;
- in data 25/08/1973 veniva emesso certificato di collaudo statico del fabbricato composto da n. 1 piano cantinato e n. 4 piani sovrastanti adibiti ad uso abitazione;
- in data 19/10/1973 l'Ufficio del Genio Civile di Viterbo apponeva visto del certificato di collaudo;
- in data 26/10/1973 il Sindaco del Comune di Capranica rilasciava autorizzazione all'abitabilità dell'edificio in esame per n. 12 garage al piano interrato e n. 12 abitazioni ai 4 livelli soprastanti.

Ne scaturisce che l'immobile è realizzato con parziali difformità planivolumetriche, di prospetto, destinazione d'uso e distributive interne, effettuati indubbiamente in corso d'opera rispetto agli elaborati progettuali, il quale ciò nonostante la loro evidenza ha ottenuto certificato di Abitabilità contestuale al sopralluogo di soggetti delegati dall'ente pubblico competente.

Si rimanda quindi alle sentenze che ritenevano implicitamente sanante il rilascio dell'Abitabilità, cioè capace di superare il proprio ambito prettamente igienico sanitario per sconfinare in quello urbanistico. Un esempio è la sentenza di Cassazione Civile n. 17498/2012, relativa a questione di conformità edilizia per compravendita: *« nel permesso di abitabilità si dava atto dell'ispezione che aveva accertato la conformità al progetto e che pertanto il permesso assolveva entrambe le funzioni e che comunque la conformità era implicita nel rilascio del permesso di abitabilità; la conclusione è coerente con la norma – ora contenuta nell'art. 25 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 – che condiziona il rilascio del certificato di abitabilità non solo all'aspetto igienico-sanitario (salubrità degli ambienti), ma anche alla conformità edilizia dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato (v. anche la giurisprudenza amministrativa secondo cui l'art. 25 del Testo Unico dell'Edilizia – condiziona il rilascio del certificato di abitabilità non solo all'aspetto igienico-sanitario (salubrità degli ambienti), ma anche alla conformità edilizia dell'opera realizzata rispetto*

al progetto approvato: e ciò per la innegabile stretta correlazione fra i due momenti valutativi -: TAR Lazio, sez. II bis Roma, sent. n. 4129 del 24 marzo 2005 e, in precedenza, Cons. di Stato, Sez. VI, 15.7.1993, n. 535; T.A.R. 14 Veneto, Sez. II, 11.12.2000, n. 2612; T.A.R. Lombardia – Brescia 30.7.2002, n. 1092). »

Il sottoscritto fa presente che ha concentrato le proprie ricerche esclusivamente sulla unità immobiliare esecutata in quanto oggetto dell'incarico affidatogli, e non anche sulle altre unità immobiliari che fanno parte del fabbricato foglio 26 particella 255, in quanto esulano dal proprio mandato.

Parere circa la sanabilità delle diverse opere edilizie che non risultano comunicate: trattasi di difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni per le quali, ai fini di una regolarizzazione amministrativa, necessita presentare una C.I.L.A. in sanatoria, con contestuale variazione catastale da produrre all'Agenzia delle Entrate, oltre al pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Capranica.

Si ritiene che la procedura esposta possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001), previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al Quesito n. 24.

Quesito n. 15

Alla data del 12/10/2023, quando il sottoscritto ha potuto prendere visione della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, sull'unità immobiliare esecutata e/o sul fabbricato della quale essa fa parte non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze in sanatoria; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiede la sanatoria sugli immobili, per le difformità rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

Quesito n. 16

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano vincoli derivanti da diritto di uso civico e non vi sono annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli; la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcuno dei suddetti titoli.

E' stata acquisita inoltre la dichiarazione in merito all'assenza di diritti di uso civico, rilasciata in data 09/10/2023 dal Responsabile del Settore III – Area Tecnica – del Comune di Capranica (allegato n. 13).

Quesito n. 17

Risultano diverse spese fisse di gestione e di manutenzione a carico della proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento, come i compensi per l'Amministratore di

Condominio, per le bollette, assicurazioni, spese generali, ecc. (*Allegato n. 15*); a tal proposito si allega il bilancio preventivo approvato per il periodo 01/07/2023 - 30/06/2024 fornito il 10/10/2023 dall'amministratore di condominio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a Capranica (VT), in Piazza Garibaldi n. 3.

Tali spese, come si evince dal bilancio, sono state ripartite in base ai millesimi di proprietà generale ed ai millesimi scale.

Il condominio è denominato "Condominio Via Matteotti 35", con codice fiscale 90146760567.

Prendendo come riferimento medio l'ultimo anno relativo all'esercizio ordinario 2022/2023 (periodo dal 01/07/2022 - 30/06/2023), si evince dal bilancio consuntivo che sul fabbricato sono state preventivate delle spese fisse di gestione e di manutenzione pari ad € 2.877,12, con quota pari ad € 154,57 a carico del condomino proprietario dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Alla data del 10/10/2023 non risultano spese straordinarie deliberate o insolute.

Si porta inoltre a conoscenza che le spese ordinarie di competenza del Sig. XXXXX XXXXX, corrispondenti agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, risultano insolte per un importo pari ad € 218,12.

Infine, alla data della presente relazione, non risultano sul bene pignorato altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

Quesito n. 18

Nel caso oggetto della presente stima, considerata la conformazione del bene e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati.

Quesito n. 19

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota e non risultano divisibili in più lotti.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso, e si rimanda alla risposta del quesito n. 24 per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

Quesito n. 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso (*Allegato n. 11*), è emerso che l'immobile pignorato risulta essere disabitato e quindi libero, in evidente stato di abbandono.

A seguito di specifica richiesta effettuata dallo scrivente in data 06/10/2023 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, è risultato che non vi sono contratti di locazione

registrati dall'esecutato relativi all'immobile pignorato, come da nota pervenuta con P.E.C. del 06/10/2023 e rilasciata dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 14*).

Quesito n. 21

L'immobile non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie, come da verbale.

Quesito n. 22

Gli immobili non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Riguardo gli oneri condominiali si è dato riscontro al quesito 17.

Quesito n. 24

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente: per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questi muri.

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- *Coperte* riferita alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste;
- *Scoperte* riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza;
- *Pertinenze* riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	104,57	100 %	101,57
Superficie esterna balcone (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)	14,00	30 %	4,20
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			105,77

Constatato il limitato numero di scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima e la disomogeneità dei valori di beni ricadenti nello stesso segmento di mercato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti è stato possibile reperire un limitato numero di beni di confronto.

Per la costruzione dell'insieme di confronto sono stati utilizzati n. 2 prezzi offerta corretti, vale a dire desunti da offerte del mercato e allineati al mercato reale (allegato n. 17). I beni facenti dell'insieme di confronto possono essere così descritti:

1. PRIMO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Caprania (VT), in Viale Giacomo Matteotti n. 4.

Il prezzo offerta corretto del primo bene dell'insieme di confronto è: € 98.800, derivante dal prezzo offerta di € 104.000 moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,95.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale desunta dagli annunci: 120 mq
- Prezzo unitario: € 823,33/al mq
- Data offerta del bene: 20/12/2023
- Manutenzione generale: Normale
- Numero servizi igienici: 1
- Livello di piano: Secondo senza ascensore

2. SECONDO BENE DELL'INSIEME DI CONFRONTO:

abitazione sita a Caprania (VT), in Viale Giacomo Matteotti snc.

Il prezzo offerta corretto del secondo bene dell'insieme di confronto è: € 85.500, derivante dal prezzo offerta di € 90.000 moltiplicato per il coefficiente di allineamento pari a 0,95.

Le caratteristiche estimative del bene sono:

- Superficie commerciale desunta dagli annunci: 100 mq
- Prezzo unitario: € 855,00/al mq
- Data offerta del bene: 20/12/2023
- Manutenzione generale: Buona
- Numero servizi igienici: 1
- Livello di piano: Primo senza ascensore

Valutazione

Indicazioni per il calcolo del "prezzo marginale data"

- Valore O.M.I. primo semestre 2022: 800,00 - 1.100,00 €/mq
- Valore O.M.I. secondo semestre 2022: 800,00 - 1.100,00 €/mq
- Valore O.M.I. primo semestre 2023: 800,00 - 1.100,00 €/mq
- Revisione prezzo: Semestrale.

Saggio annuo variazione dei prezzi: 0,00%

Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Descrizione comparabile	Appartam. Viale Giacomo Matteotti n. 4	Appartam. Viale Giacomo Matteotti snc	
Dati del contratto			
Prezzo	€ 98.800,00	€ 85.500,00	
Data	20/12/2023	20/12/2023	20/12/2023
Differenza giorni	0	0	
Prezzo marginale euro	0,00	0,00	
Prezzo della caratteristica euro	0,00	0,00	
Superfici			
Superficie commerciale mq	120,00	100,00	105,77
Differenziale	- 14,23	5,77	
Prezzo €/mq	823,33	855,00	
Prezzo marginale euro	823,33	823,33	
Prezzo della caratteristica euro	- 11.715,99	4.750,61	
Livello di piano			
Piano	Secondo	Primo	Seminterrato
Accessori piano	senza ascensore	senza ascensore	senza ascensore
Valore numerico piano	1	1	- 0,5

Differenziale	- 1,50	- 1,50	
Rapporto mercantile	0,02	0,02	
Prezzo marginale euro	2.016,33	1.744,90	
Prezzo della caratteristica euro	- 3.024,50	- 2.617,35	
Servizi igienici			
Numero servizi	1	1	1
Valore numerico	1	1	1
Differenziale	0,00	0,00	
Prezzo marginale euro	6.000,00	6.000,00	
Prezzo della caratteristica euro	0,00	0,00	
Risultati parziali			
Prezzo corretto euro	84.059,51	87.633,26	
Prezzo corretto unitario €/mq	700,50	876,33	
Prezzo corretto medio euro	85.846,39	85.846,39	
Scarto %	- 2,08 %	2,08 %	
Scarto assoluto	- 1.786,88	1.786,87	
Caratteristiche qualitative (sistema di stime)			
Livello di manutenzione	Normale	Buono	Scadente
Valore numerico	1	2	0
Differenziale	- 1,00	- 2,00	
Prezzo marginale € per punto	- 3.573,75	- 3.573,75	
Risultati			
VALORE STIMATO (MEDIA PREZZI CORRETTI): € 85.846,39			
VALORE RIVISTO IN BASE A SISTEMA DI STIMA: € 80.485,76			
Divergenza: 4,25 % < 5 % (valore entro i limiti)			

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 80.485,76.

Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima del lotto:

- Presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria al Comune di Capranica, Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi degli art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 (per opere non strutturali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni), da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/200, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva
€ 1.200,00
- Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, da versare al Comune in occasione della presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria
€ 1.000,00
- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) "per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare eseguita, si stima in via presuntiva
€ 450,00
- Presentazione al Comune di Capranica della Segnalazione Certificato di Agibilità per interventi che hanno influito sulle condizioni di cui al comma 1 dell'art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i, con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune e i bolli si stimano in via presuntiva
€ 700,00

Totale spese € 3.350,00

Detratte le spese dai valori in precedenza indicati, ne consegue che:

VALORE LOTTO:

€ 80.485,76 – € 3.350,00 = 77.135,76

che si arrotonda a

€ 77.150,00 (euro settantasettemilacentocinquanta/00)

Quesito n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima per MCA (market comparison approach), come illustrato nella risposta al precedente quesito n. 24.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima presenti nella zona, consultando gli annunci immobiliari e gli operatori presenti sul territorio comunale.

Sono stati reperiti i dati inerenti a due vendite recenti nella zona, relative ad immobili pressoché identici per collocazione e tipologia a quello in oggetto, ma non presi in considerazione per la disomogeneità dei valori riportati in atto.

Si riportano di seguito gli estremi degli atti di compravendita:

- Atto notarile Notaio Massimiliano Pensato, con sede in Vetralla (VT), del 10/10/2022, Rep. n. 13960/10728, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 12/10/2022, Registro Particolare n. 13287, Registro Generale n. 16598, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al Fg. 26 con la particella n. xxx sub xx, con cui i sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxx xxxxxxx vendono la quota pari a 2/3 ai sig.ri Xxxxxxx xxxxxxxx e Xxxxxxxx xxxxxxx di un'abitazione categoria A/4, di 3^a classe, vani 5,5, rendita € 312,46, per l'importo di € xxxxx,xx – (si veda Allegato n. 16 - ispezioni ipotecarie del 20/12/2023);
- Atto notarile Notaio Paola Lanzillo, con sede a Ronciglione (VT), del 20/09/2022, Rep. n. 42173/30657, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 22/09/2022, Registro Particolare n. 12268, Registro Generale n. 15301, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Capranica (VT) al Fg. 26 con la particella n. xxx sub. xx, con cui i Sig.ri Xxxxxxx Xxxxxxxx, Xxxxx xxxxxxxxx, Xxxxxxx xxxxxxx, vendono al sig. Xxxxxxx xxxx un'abitazione categoria A/4, di 3^a classe, vani 4,5, rendita € 645,57 e locale garage categoria C/6, classe 4, superficie 24 mq, rendita € 255,65, per l'importo di € xxxxxx,xx – (si veda Allegato n. 16 - ispezioni ipotecarie del 22/12/2020).

Non risultano procedure esecutive o vendite forzate recenti concluse, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati.

Come già detto in precedenza non presenti sugli immobili pignorati contratti di locazione o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Quesito n. 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

Quesito n. 27

Come già indicato in risposta al quesito n. 20, non vi sono contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati.

Quesito n. 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

Quesito n. 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 24/01/2024 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 30

Il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quesito n. 31

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quesito n. 32

Il sottoscritto ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

Quesito n. 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato n. 1*), utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

Quesito n. 34

Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

Quesito n. 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 3 - Visure catastali degli immobili;
- Allegato n. 4 - Planimetria catastale dell'immobile;
- Allegato n. 5 - Visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 6 – Copia Atto notarile di compravendita del 12/06/1974, Notaio Giorgio Xxxxx Baroni Repertorio n. 22013;
- Allegato n. 7 – Richieste copie atto presso l'Archivio Notarile di Roma;
- Allegato n. 8 – Richiesta copia atto di matrimonio;
- Allegato n. 9 – Richiesta di accesso agli atti al Comune di Capranica;
- Allegato n. 10 – Copia dei titoli edilizi reperiti e relativi elaborati grafici;
- Allegato n. 11 - Verbale di accesso redatto durante il sopralluogo;
- Allegato n. 12 - Planimetria descrizione grafica difformità riscontrate;
- Allegato n. 13 – Dichiarazione assenza diritti uso civico;
- Allegato n. 14 – Riscontro alla richiesta esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato effettuata presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato n. 15 – Documentazione fornita dall'Amministratore di Condominio;
- Allegato n. 16 – Documentazione ipocatastale reperita riferita a compravendite recenti di immobili siti nella zona;
- Allegato n. 17 – Documentazione relativa ai comparabili utilizzati per la stima con metodo M.C.A.;
- Allegato n. 18 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 30 pagine scritte e n. 18 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, lì 21/12/2023

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea