
TRIBUNALE DI VITERBO

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 111/2022

Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXX

(Avv. XXXXXXXXXXXX)

Debitore: Sig. ra XXXXXXXXXXXXX

Data udienza: 02/11/2023- ore 9:00

Giudice: Dott. Federico Bonato

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dal **Sig. XXXXXXXXXXXXX** rappresentato dall'Avv. XXXXXXXXXXXX; Il sottoscritto **Geom. Evangelista Farina** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359, con recapito in Viterbo, Via XXXXXXXXXXXXX n°XXX è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 15/02/2023 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

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;**

Documentazione in atti:

- Nota di deposito.
- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale fino alla data del 18/07/2022, redatta a cura del Dott. XXXXXXXXX – Notaio.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

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;

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

i dati del relativo compendio risultano corretti come anche i dati identificativi della parte debitrice come meglio di seguito illustrato:

Ubicazione: Comune di Caprarola (VT) – Via Felice Antonio Tossini n° X

Tipo bene pignorato: Appartamento .

Identificativi catastale: Foglio 32– P.lla 731 - sub. 19 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di 5 vani -rendita € 503,55 .

Ubicazione: Comune di Caprarola (VT) – Via Felice Antonio Tossini n° X

Tipo bene pignorato: Garage

Identificativi catastale: Foglio 32– P.lla 731 - sub. 20 - Categoria C/6 di classe 9 - consistenza di 45mq - rendita € 83,67 .

Intestazione catastale:

➤ XXXXXXXXXXXXX - nata a XXXXX il XXXXXXXXX

CF: XXXXXXXXXXXXX - diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 .

(All.ti 1 - 2 – 5 - 6).

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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

Ubicazione: Comune di Caprarola (VT) – Via Felice Antonio Tossini n° X

- **Tipo bene pignorato:** Appartamento.

Identificativi catastale: Foglio 32– P.lla 731 - sub. 19 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di **5 vani** -rendita € **503,55** .

L'immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla **Particella n° 731 del Foglio n° 32** del Comune di Caprarola , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

Storica Catasto Terreni – Particella originaria n° 731 del Foglio 32 ; (All. 1– 2)

- 1- Situazione dell'immobile dal 11/09/2009 . L'unità immobiliare è identificata sempre con il sub. 11 della p.lla 731 con categoria catastale F/4 (Pratica catastale n. VT0132898), mentre per la situazione degli intestatari dell'immobile dal 11/09/2009 risulta intestataria la Società costruttrice XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXX (XX)**
- 2- Situazione dell'immobile dal 28/07/2010 . L'unità immobiliare è identificata sempre con il sub. 11 della p.lla 731 con categoria catastale A/10 classe U consistenza di 5 vani – rendita catastale € 1.549,37 (Ultimazione di Fabbricato urbano del 28/07/2010 Pratica catastale n. VT0116593), gli intestatari dell'immobile risultano invariati**
- 3- Situazione dell'immobile dal 28/03/2014 . L'unità immobiliare a seguito di una variazione di destinazione d'uso da Ufficio privato ad abitazione è identificata con il sub. 16 della p.lla 731 con categoria catastale A/2 classe 2 consistenza di 5,5 vani – rendita catastale €553,90 (Variazione della destinazione del 28/03/2014 Pratica catastale n. VT0037841), gli intestatari dell'immobile risultano invariati .**

- 4- Situazione degli intestati dal 29/10/2014. - Istrumento Atto Pubblico del 24/04/2014 Voltura in atti dal 19/05/2014 - Repertorio n° 60767 – Rogante **Imparato Giorgio** sede: Vetralla - Registrazione n. 5128.1/2014. L'unità immobiliare è acquisita da XXXXXXXX (Debitrice esecutata) con la quota di possesso di 1/1 . L'unità immobiliare a seguito di una variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio privato è identificata con il sub. 17 della p.lla 731 con categoria catastale A/10 classe U consistenza di 5 vani – rendita catastale € 1.549,37 (Variazione della destinazione del 29/10/2014 Pratica catastale n. VT0112604), gli intestatari dell'immobile risultano invariati .
- 5- Situazione dell'immobile dal 29/10/2015 . Per l'unità immobiliare vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a mq 89,00
- 6- Situazione dell'immobile dal 23/08/2016 .L'unità immobiliare è soggetta ad una variazione toponomastica del 23/08/2016 (Pratica n. VT0078323 in atti dal 23/08/2016);
- 7- Situazione dell'immobile dal 16/05/2019. L'unità immobiliare è soggetta ad una variazione di destinazione d'uso da Ufficio privato ad abitazione; l'unità' è identificata con il sub. 19 della p.lla 731 con categoria catastale A/2 classe 1 consistenza di 5 vani – rendita catastale € 426,08 (Variazione della destinazione del 15/05/2019- Pratica catastale n. VT0026948), gli intestatari dell'immobile risultano invariati .
- 8- Situazione dell'immobile dal 02/04/2020. L'unità immobiliare è soggetta ad una variazione di classamento ; l'unità' è identificata sempre con il sub. 19 della p.lla 731 con categoria catastale A/2 classe 1 consistenza di 5 vani ma la rendita catastale è variata in € 503,55 (Variazione nel classamento del 02/04/2020- Pratica catastale n. VT0014848), gli intestatari dell'immobile risultano invariati .

Le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni risultano le seguenti: Foglio 32 P.lle 731 – 788 – 789 – 791 – 792 – 793 – 794 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All. 17)

Ubicazione: Comune di Caprarola (VT) – Via Felice Antonio Tossini n° X

- **Tipo bene pignorato:** Garage

Identificativi catastale: Foglio 32– P.lla 731 - sub. 20 - Categoria C/6 di classe 9 - consistenza di 45 mq - rendita € 83,67 .

L' immobile di cui sopra, oggetto di pignoramento, insiste pertanto sulla **Particella n° 731 del Foglio n° 32** del Comune di Caprarola , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali (All. 5 – 6) :

- 1- Situazione dell'immobile dal 11/09/2009 . L'unità immobiliare è identificata sempre con il sub. 7 della p.lla 731 con categoria catastale F/4 (Pratica catastale n. VT0132898), l'unità risulta intestata alla Società costruttrice XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX (XX)
- 2- Situazione dell'immobile dal 28/07/2010 . L'unità immobiliare è

- identificata sempre con il sub. 7 della p.lla 731 con categoria catastale C/6 classe 1 consistenza 46 mq – rendita catastale € 20,43 (Ultimazione di Fabbricato urbano del 28/07/2010 Pratica catastale n. VT0116601), gli intestatari dell’immobile risultano invariati
- 3- Situazione dell’immobile dal 23/09/2014 . L’unità immobiliare è stata soggetta ad una variazione toponomastica, l’unità è invariata per quanto riguarda l’identificazione catastale e gli intestati (Variazione toponomastica del 23/09/2014 Pratica catastale n. VT0096371).
 - 4- Situazione degli intestati dal 29/10/2014. - Istrumento Atto Pubblico del 24/04/2014 Voltura in atti dal 19/05/2014 - Repertorio n° 60767 – Rogante Imperato Giorgio sede: Vetralla - Registrazione n. 5128.1/2014.
L’unità immobiliare è acquisita da XXXXXXXXXXXX (Debitrice esecutata) con la quota di possesso di 1/1 . L’unità immobiliare a seguito di una variazione di destinazione d’uso da autorimessa è identificata con il sub. 18 della p.lla 731 con categoria catastale C/2 classe 2 consistenza di 45 mq – rendita catastale € 46,48 (Variazione della destinazione del 29/10/2014 Pratica catastale n. VT0112606), gli intestatari dell’immobile risultano invariati .
 - 5- Situazione dell’immobile dal 09/11/2015 . Per l’unità immobiliare vengono inseriti in visura i dati di superficie catastale pari a mq 57,00
 - 6- Situazione dell’immobile dal 23/08/2016 .L’unità immobiliare è soggetta ad una variazione toponomastica del 23/08/2016 (Pratica n. VT0078324 in atti dal 23/08/2016);
 - 7- Situazione dell’immobile dal 07/02/2020. L’unità immobiliare è soggetta ad una variazione di destinazione d’uso da magazzino ad autorimessa ; l’unità’ è identificata con il sub. 20 della p.lla 731 con categoria catastale C/6 classe 1 consistenza di 45 mq – rendita catastale € 19,99 (Variazione della destinazione del 06/02/2020- Pratica catastale n. VT0006562), gli intestatari dell’immobile risultano invariati .
 - 8- Situazione dell’immobile dal 26/01/2021. L’unità immobiliare è soggetta ad una variazione di classamento ; l’unità’ è identificata sempre con il sub. 20 della p.lla 731 con categoria catastale C/6 classe 9 consistenza di 45 mq , la rendita catastale è variata in € 83,67 (Variazione nel classamento del 26/01/2021- Pratica catastale n. VT0003820), gli intestatari dell’immobile risultano invariati .

Anche per l’unità suddetta, le particelle attualmente correlate con il Catasto Terreni, risultano le seguenti : Foglio 32 P.lle 731 – 788 – 789 – 791 – 792 – 793 – 794 come da estratto di mappa wegis aggiornato (All.17)

Pertanto nella loro relativa storia l’immobile di cui sopra oggetto della perizia identificati attualmente al Foglio 32 p.lla 731 sub 19 e sub. 20 del Comune di Caprarola (VT) hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- **ATTO PUBBLICO** del 27/03/1973 - Voltura in atti dal 01/03/1975 -Repertorio n° 2423 – Rogato in Caprarola dal Notaio Dott. De SANTIS LUIGI . - Registrazione n. 3456 del 10/04/1973 (n. 3950/1981), con la quale il Sig. XXXXXXXX vende al Sig. XXXXXXXX. (**All. 13**)
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 05/12/2006 , in atti dal 07/12/2006 - Repertorio n° 51520 – Rogato in Vetralla (VT) dal Notaio Dott. IMPARATO G. – Registrazione n. 16070 del 07/12/2006, con la quale il Sig. XXXXXXXX vende alla Soc. XXXXXXXXXXXX srl. (**All. 14**)
- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 24/04/2014 , in atti dal 19/05/2014 - Repertorio n° 60767– Rogato in Vetralla (VT) dal Notaio Dott. IMPARATO G. – Registrazione n. 5128 del 19/05/2014, con la quale la Soc. XXXXXXXXXXXX vende all’attuale proprietaria Sig.ra XXXXXXXX (Debitrice Esecutata). (**All. 15**)

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l’iter delle attività peritali.

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);

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispono l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

IMMOBILI:

- Comune di Caprarola (VT)- Foglio **32** –P.lla **731** - sub.**19** - Categoria **A/2** di classe **2** - consistenza di **5 vani** -rendita € **503,55**. (Via Felice Antonio Tossini n° X , piano T- 2)
- Comune di Caprarola (VT) - Foglio **32** –P.lla **731** - sub. **20** - Categoria **C/6** di classe **9** - consistenza di **45 mq** -rendita € **83,67**. (Via Felice Antonio Tossini n° X, piano S1)

1 - Iscrizione del 13/07/2011 – Registro Particolare 3862 – Pubblico Ufficiale NOTAIO IMPARATO GIORGIO Repertorio 56011 del 24/11/2009– IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

2 - Iscrizione del 07/07/2015 - Repertorio 498 del 07/07/2015– IPOTECA LEGALE a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX. contro XXXXXXXXXXXXXXXX .

3 - Trascrizione del 05/07/2022 – Registro Particolare 8989 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1069 del 5/07/2022 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di XXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXX (**All. ti 4 - 8**).

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;

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per ciascuna unità immobiliare al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**All.ti 1 - 5**);
- l'attuale scheda catastale relativa ai subalterni 19 e 20 della P.lla 731 Foglio 32; per il subalterno 19 risulta presentata il 16/05/2019 a seguito di Variazione catastale (Pratica catastale Protocollo n° XXXXXX in atti dal 16/05/2019 per variazione della destinazione n.XXXXXX/2019) (**All. 3**), mentre per il subalterno 20 l'attuale scheda catastale è stata presentata in data 07/02/2020 a seguito di Variazione catastale (Pratica catastale Protocollo n° XXXXXX in atti dal 07/02/2020 per variazione della destinazione n.XXXXXX/2020) (**All. 7**);

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 17**).

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);

In merito al presente quesito, sono state effettuate le richieste di accesso all'ufficio di Stato Civile presso il Comune di Roma, presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Estratto dell'Atto di matrimonio della Sig.ra XXXXXXXX il quale in data XXXXX, si è unita in Matrimonio nel Comune di Roma con il Sig. XXXXXXXX in regime di separazione dei beni ,come da dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio Controscritto.
- Con negoziazione assistita in data 05/07/2021 è stata concluso l'accordo di scioglimento del Matrimonio fra i coniugi XXXXX – XXXX ; Annotazione apposta il 23/09/2021 di cui all'atto di Matrimonio controscritto **(All. 10)**.
Sulla base di quanto sopra , lo scioglimento degli effetti Civili del Matrimonio è anteriore alla trascrizione del pignoramento del 05/07/2022.

A seguito inoltre di richiesta nei confronti dell'Ufficio di Stato Civile presso il Comune di Caprarola, sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Certificato contestuale di Residenza e di Stato di Famiglia della Sig.ra XXXXXXXX (Debitrice Esecutata) con il quale risulta avere due Figli dal Matrimonio con il Sig. XXXXXXXX e residente in XXXXXXXX Via XXXXX n° X. **(All. 9)**

7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio pignorato è stato eseguito il sopralluogo in presenza del Debitore esecutato ; il giorno 10/03/2023 come riportato nel verbale di sopralluogo chiuso alle ore 17:30 e , allegato alla presente, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di Consulenza **(ALL. 20)**

Il compendio e quindi la proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso è così distinta:

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Caprarola (VT) in Via Felice Antonio Tossini n° X, Piano T-2 . Il bene è censito al Catasto

Fabbricati: **Foglio 32, Particella 731, sub. 19**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **5 vani** ed una rendita pari a **€ 503,55**.

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Caprarola (VT) in Via Felice Antonio Tossini n° X, Piano S1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 32, Particella 731, sub. 20**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **C/6** di classe **9** con consistenza di **45 mq** ed una rendita pari a **€ 83,67**.

Il compendio pignorato di cui sopra ha le seguenti intestazioni:

1. **XXXXXXXXXX** - nata a **XXXXXX** il **XXXXXX**
CF: **XXXXXXXXXX**- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1.

Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare pignorata è all'interno di una zona residenziale che prevede il completamento su piani attuativi esistenti B2 (vedi inquadramento cartografico **ALL. 17**) ed è inserito all'interno di una palazzina con facciata prevalentemente ad intonaco civile . L'edificio su cui è situato il compendio pignorato è costituito da diverse unità immobiliari tra cui appartamenti nei piani soprastanti e autorimesse pertinenziali al piano S1 .

Gli immobili, tutti compresi nella particella 731, hanno una destinazione residenziale all'interno della Zona B2 (vedi inquadramento cartografico **ALL. 17**).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

(Foglio 32, Particella 731, sub. 19)

– APPARTAMENTO (Piano Terra e Secondo)

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno e quindi dalla strada Provinciale 35 Ronciglione per Carbognano e pertanto dalla Via Principale denominata Via Felice Antonio Tossini è necessario percorrere dei gradini esterni condominiali che immettono nel portone d'ingresso al Vano scale Condominiale e al cui interno, al piano Terra, è situata la porta d'ingresso esclusivo all'appartamento oggetto di stima.

Pertanto l'appartamento oggetto di valutazione si estende per l'intera superficie sul piano Terra del fabbricato mentre al piano secondo è presente, nella terrazza, un'area scoperta di proprietà esclusiva non delimitata materialmente. Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico e fotografico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (**ALL. 16 - 18**).

Tutte le altre unità immobiliari di proprietà di Terzi che costituiscono il fabbricato hanno ingresso indipendente e sono tutte ad uso abitativo – residenziale. Quindi l'unità oggetto di valutazione, identificata con il sub. 19 e destinata ad appartamento, confina per un lato con le scale esterne e il vano scale interno condominiale un lato su cui è presente il cortile ad uso esclusivo confina con la strada provinciale e quindi con la Via principale , un lato su cui si affacciano le camere da letto e il bagno principale confina con l'area di manovra condominiale ad uso delle autorimesse e magazzini al piano seminterrato e infine l'ultimo lato risulta confinante con l'appartamento adiacente e contiguo di proprietà di Terzi.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico a norma e risulta essere lo stesso da quando è stato ultimato il fabbricato, l'impianto di riscaldamento risulta essere autonomo alimentato da una caldaia murale a metano di uso esclusivo a servizio anche dell'acqua calda sanitaria.

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 64,86 mq con un'altezza pari a ml 2,70.

- 1- Soggiorno – Angolo cottura = 23,90 mq.**
- 2- Disimpegno = 3,28 mq**
- 3- Camera da letto = 11,78 mq**
- 4- Bagno di servizio = 4,65 mq**
- 5- Bagno principale = 3,78 mq**
- 6- Camera da letto = 7,62 mq**
- 7- Camera da letto = 9,35 mq**
- 8- Vano tecnico caldaia= 0,50 mq**
- 9- Terrazzo esclusivo= 22,97 mq**
- 10- Area scoperta esclusiva su Terrazzo piano secondo = 15,14 mq**

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi buone e le pareti e i soffitti sono a intonaco civile, tinteggiati con colore bianco. Sono presenti su alcuni ambienti fenomeni di condensa dovuti con molta probabilità ad una scarsa aereazione interna e alla mancata manutenzione ordinaria relativamente alla tinteggiatura.

Le finestre risultano in legno con ante in vetrocamera e, ciascuna di essa, corredata di persiane in legno. Le porte interne sono in legno tamburato mentre la porta d'ingresso esclusivo all'appartamento risulta blindato. La pavimentazione e tutte le finiture risultano gli stessi dalla data di costruzione dell'intero fabbricato ma, generalmente , in buono stato di conservazione.

Durante le fasi di rilievo per l'appartamento oggetto di stima sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 16/05/2019) e lo stato di fatto (**All. 3 – All. 16**).

DESCRIZIONE IMMOBILE:

(Foglio 32, Particella 731, sub. 20)

– Autorimessa (Piano Seminterrato)

Per accedere all'unità immobiliare dall'esterno e quindi dalla strada Provinciale 35 Ronciglione per Carbognano e pertanto dalla Via Principale denominata Via Felice Antonio Tosini è necessario percorrere l'area di manovra che precede gli ingressi carrabile esclusivi di ciascuna autorimessa o magazzini situati al piano seminterrato .

L'accesso principale all'unità oggetto di consulenza è caratterizzato da una porta d'ingresso basculante che si immette direttamente in un unico ambiente destinato appunto a garage/autorimessa , all'interno del quale è presente un servizio igienico . L'unità è costituita inoltre da un'ulteriore accesso secondario che collega direttamente con il vano scale condominiale , tale accesso è caratterizzato da una porta in alluminio di proprietà esclusiva che immette nel piano seminterrato del vano scale condominiale del fabbricato.

Al proprio interno è presente una finestra con affaccio nell'area di manovra condominiale di dimensioni ridotte rispetto alla superficie utile interna, la pavimentazione risulta sovrapposta da listelli in pvc stile finto legno, le pareti interne e il soffitto risultano ad intonaco civile tinteggiato.

L'autorimessa è servita da impianto elettrico a norma completo di illuminazione e prese elettriche inoltre risulta essere presente la predisposizione per l'impianto di riscaldamento anche se è necessaria la fornitura e l'installazione di radiatori e di quant'altro utile per rendere funzionante l'impianto stesso.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico e fotografico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (**ALL. 16 - 18**).

Lo sviluppo totale della superficie utile interna è di 47,08 mq con un'altezza pari a ml 2,50.

1- Autorimessa = 45,13 mq.

2- W.C. = 1,95 mq

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi buone .

Durante le fasi di rilievo, per tale l'unità oggetto di stima, non sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 07/02/2020) e lo stato di fatto.

(**All. 7 – All. 16**).

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;

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono l'intero compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare tutti gli immobili oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale.

- **Dati dell'intero compendio pignorato**

- Immobile con destinazione **Appartamento** censito al Foglio **32** – P.lla **731** - sub. **19** - Categoria **A/2** di classe **2** - consistenza di **5 Vani** - rendita € **503,55**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano Terra e Secondo** di una palazzina sita all'interno del Comune di Caprarola (VT), Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Provinciale 35 Ronciglione).
- Immobile con destinazione **Garage** censito al Foglio **32** – P.lla **731** - sub. **20** - Categoria **C/6** di classe **9** - consistenza di **45 mq** - rendita € **83,67**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano Seminterrato** di una palazzina sita all'interno del Comune di Caprarola (VT), Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Provinciale 35 Ronciglione).

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/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, gli immobili oggetto dell'esecuzione in corso non hanno invaso porzioni aliene. Per quanto riguarda lo sviluppo interno del Sub. 19 della P.lla 731 del Foglio 32, sono state riscontrate delle incongruenze con gli attuali elaborati agli atti presso il Catasto, contrariamente invece al sub. 20 all'interno del quale, al momento del sopralluogo, non sono state accertate incongruenze tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale agli Atti.

(ALL. ti 16 - 3 - 7).

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;

Sulla base della situazione Catastale e la natura del Condominio, per le unità immobiliari che costituiscono il compendio pignorato, situate nel Comune di Caprarola, in Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Prov. Ronciglione) e identificate catastalmente al Foglio 32 p.lla 731 sub. 19 e sub. 20, includono ulteriori porzioni comuni e non pignorate come i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali individuati sui beni comuni non censibili come i vani scala esterni, nonché i proporzionali diritti di proprietà sulle aree comuni destinate a strade di passaggio, aree di manovra, che per tanto sono anche ad uso della proprietà oggetto della consulenza tecnica in corso.

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;

Come riportato nei precedenti quesiti, gli immobili in questione che costituiscono il compendio pignorato, non derivano da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo; dal momento della costruzione hanno mantenuto la medesima sagoma. L'immobile pignorato, in ogni caso, non è stato ceduto a Terzi.

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Per l'unità immobiliare identificata al Foglio 32, particella 731 subalterno 19, che identifica un appartamento di Civile abitazione, la planimetria presente agli atti in Catasto contiene delle difformità rispetto alla situazione attuale dell'immobile al suo interno come riscontrato al momento del sopralluogo e da cui ne consegue quindi una errata rappresentazione grafica relativamente all'attuale planimetria catastale agli Atti.

Per poter regolarizzare tale difformità non è fattibile procedere in modo diretto poiché è necessaria la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia in Sanatoria che giustifichi gli interventi e le opere già eseguite ma non dichiarate in precedenza sia dal punto di vista catastale che dal punto di vista urbanistico.

(ALL. ti 16 - 3 - 19/A).

Per quanto riguarda invece il garage identificato al subalterno 20 sempre della p.lla 731 non sono state accertate incongruenze tra lo stato dei luoghi e l'attuale planimetria catastale agli Atti. **(ALL. ti 16 -7 - 19/B).**

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

Per gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situato nel Comune di Caprarola e identificato catastalmente al Foglio 32 p.lla 731 sub. 19 e sub. 20 secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA B1** – che prevede completamento sui piani attuativi esistenti.

Gli immobili dal punto di vista Urbanistico sono situati all'interno di un edificio caratterizzato da unità che hanno una destinazione di tipo residenziale comprese anche le unità oggetto di Consulenza con appartamenti, autorimesse e magazzini destinati ad uso abitativo- residenziale.

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.

Il Compendio pignorato costituito da un appartamento e da garage/autorimessa di pertinenza risultano situati all'interno di un fabbricato regolarmente autorizzato urbanisticamente n° XXX/2006 approvata il 07/07/2006 e rilasciata il 22/06/2007 e successive varianti. Quest'ultime pratiche relative al fabbricato sono state regolarmente concluse con dichiarazione di Fine Lavori e Certificato di Agibilità Finale che si allega alla presente. (ALL. 19).

Per quanto riguarda invece il compendio pignorato l'unità che costituisce l'appartamento di Civile Abitazione identificato al Foglio 32 – P.lla 731 - sub. 19 del Comune di Caprarola risulta essere stata soggetta a diverse varianti di destinazione d'uso da parte della Soc. Costruttrice (XXXXXXXXXX) del fabbricato variando la destinazione da abitazione ad ufficio con modifiche sulla disposizione interna di alcune tramezzature autorizzata con DIA del XXXXXXXX Prot. d'arrivo n° XXXXXXX poi, successivamente, la destinazione d'uso è stata ripristinata sempre dalla Soc. Costruttrice (XXXXXXXXXX) riportando quest'ultima da ufficio ad abitazione tramite regolare pratica urbanistica di Permesso di Costruire n° XXXX/2014.

A seguito dell'acquisto, nel 2014, del Compendio pignorato da parte della Debitrice Esecutata Sig.ra XXXXXXX, l'unità di cui sopra identificata attualmente con il Sub. 19 (Ex sub. 17- ex sub. 16 - ex sub. 11) è stata nuovamente soggetta a variazione di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio privato, senza opere interne, tramite regolare presentazione di pratica urbanistica DIA n° XXXX/2015.

Nel 2019 la destinazione d'uso dell'unità è stata ripristinata definitivamente secondo l'attuale situazione urbanistica e catastale con pratica edilizia SCIA n° XXXX/2019.

Relativamente alla disposizione interna l'unità immobiliare di cui sopra identificata con il sub. 19 del Foglio 32 – P.lla 731, come già sopra specificato, sono state accertate in fase

di sopralluogo delle difformità , seppur modeste, con la disposizione grafica riportata attualmente agli Atti in Catasto . (ALL. ti 19/A - 3).

Per la restante unità pignorata identificata con il subalterno 20 e destinata attualmente a garage/autorimessa è stata soggetta a variazione della propria destinazione d'uso ; nel 2014 con DIA n° XXXXX del 11- 08-2014 l'unità è stata variata da Autorimessa a Magazzino poi successivamente con una Pratica SCIA prot. n° XXXX del 27/01/202° è stata autorizzata la modifica della porta in facciata al fine di consentire la realizzazione dell'accesso carrabile e la modifica ad un tramezzo interno , inoltre, è stata ripristinata la destinazione d'uso originaria, riportando quindi quest'ultima da Magazzino ad Autorimessa come risulta attualmente agli Atti. (ALL. 19/B).

15) verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come già esposto al quesito precedente, non risulta essere stato presentato per le unità immobiliari pignorate e oggetto di valutazione, identificate al Foglio 32, particella 731 sub. 19 e sub. 20 del Comune di Caprarola nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dalla costruzione dell'intero fabbricato, le unità pignorate e oggetto di Consulenza che hanno subito negli anni scorsi degli interventi interni e cambi di destinazione d'uso sono stati tutti regolarmente autorizzati con relativa pratica urbanistica.

In ogni caso però ,come già specificato nella risposta al quesito precedente, al momento del sopralluogo sono state accertate, all'interno dell'unità immobiliare subalterno 19 destinata ad appartamento , delle modeste difformità riguardanti la realizzazione di un vano Tecnico tra il bagno principale e la camera da letto adiacente con diversa disposizione rispetto a quanto riportato graficamente nella planimetria catastale attualmente agli Atti.

Tale vano tecnico risulta di dimensioni interne piuttosto ridotte con apertura all'interno dello stesso bagno su cui all'interno è stata posizionata la caldaia murale a metano a servizio del riscaldamento dell'appartamento e per la produzione di acqua calda sanitaria. Altra difformità è stata riscontrata in prossimità dell'ingresso all'appartamento su cui è stata realizzata una piccola parete a delimitazione dell'angolo cottura situato all'interno del Soggiorno. **(ALL. ti 16 - 3).**

Per regolarizzare le difformità di cui sopra , è necessario presentare presso il Comune di Caprarola una pratica Edilizia di CILA in sanatoria con successiva variazione catastale per aggiornare lo stato attuale interno dell'unità immobiliare .

Infine per quanto riguarda il garage/autorimessa , identificata con il subalterno 20, non sono state riscontrate difformità tra la situazione attuale dei luoghi e la planimetria catastale agli Atti

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà in quota 1/1 del Debitore Esecutato intestatario come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2 ; pertanto all'attualità non risultano essere gravati da oneri e pesi di cui al quesito.

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Gli immobili oggetto di Perizia situati in Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Ronciglione) del Comune di Caprarola e identificati catastalmente al Foglio 32 p.lla 731 sub. 19 – 20, sono situati all'interno di un contesto condominiale in cui è nominato un Amministratore pro-tempore con sede nel Comune di Caprarola (VT).

Dopo aver identificato il Nominativo dello Studio che ha in gestione il Condominio, il sottoscritto ha preso contatto con la suddetta Gestione con sede in Caprarola (VT) , Via F. Nicolai n° 230 .

L'Amministratore pro- tempore ha dichiarato e messo per iscritto (**ALL. 12**) quanto segue:

- Le spese annue di gestione relative alle unità sub. 19 e sub. 20 pignorate sono pari ad 206,48 € , inclusi il compenso dell'Amministratore e le spese vive ordinarie di gestione annue.
- In merito a pagamenti negli ultimi due anni fino al Consuntivo Anno 2022 , da parte dell'intera proprietà oggetto di perizia e appartenente interamente all'esecutata , Sig.ra XXXXXXXX ,risultano dal punto di vista economico pendenze nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 163,80 riferita all'intera proprietà
(sub. 19 – sub. 20) oggetto di esecuzione per un importo complessivo di € 2.215,10 come dettagliatamente suddivisi e dimostrati nella dichiarazione dell'Amministratore di cui si allega (**ALL. 12**)
- Al momento della dichiarazione non risultano deliberati lavori da eseguirsi nella struttura e non sono in corso manutenzioni ordinarie.
- Per quanto riguarda gli eventuali procedimenti giudiziari, non risulta essere stato avviato nessun procedimento nei confronti della proprietaria esecutata Sig.ra XXXXXXXXXXXX e quindi relativamente alle unità pignorate oggetto di Consulenza.

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;

La natura degli immobili pignorati e la relativa consistenza attuale nonché la loro identificazione portano di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

LOTTO UNICO :

➤ **Piena Proprietà per 1/1** dell'unità censita al Comune di Caprarola (VT) Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Provinciale 35 Ronciglione)

Abitazione di tipo civile: Foglio 32 – Particella 731 - Sub. 19.

Categoria A/2 – classe 2 – consistenza 5 vani e una rendita di € 503,55.

➤ **Piena Proprietà per 1/1** dell'unità censita al Comune di Caprarola (VT) Via Felice Antonio Tossini n° X (Strada Provinciale 35 Ronciglione)

Garage : Foglio 32 – Particella 731 - Sub. 20.

Categoria C/6 – classe 9 – consistenza 45 mq e una rendita di € 83,67.

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 prevedendogli 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;

Come già citato al punto precedente della presente consulenza, gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. Il debitore esecutato risulta proprietario in quota complessiva di 1/1 sull' immobile che costituisce il compendio pignorato e come meglio specificato alla risposta del quesito n° 2.

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

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari che costituiscono il LOTTO UNICO, identificate al Foglio 32 del Comune di Caprarola (VT) p.lla 731 sub. 19 e sub. 20 come da risposta al quesito n°18 e come riportato nel verbale del Sopralluogo (**ALL. 20**), risulta occupato.

Il sottoscritto CTU ha fatto richiesta presso gli Uffici dell’Agenzia Delle Entrate per l’accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere. A seguito della richiesta l’Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e agli immobili pignorati richiamati nella richiesta, risulta in essere un contratto di locazione originario del 01/12/2019 registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il XXXXX prot. XXXXXXXXX con la quale la Sig. ra XXXXXXXX, Debitrice esecutata, ha concesso in Locazione le unità pignorate alla Sig. ra XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX, c.f. (XXXXXXXXXXXX) (**All. 11**).

Il contratto suddetto prevede:

- una durata di anni 4 dal 01/12/2019 al 30/11/2023 e si intende automaticamente rinnovato per 4 anni nell’ipotesi il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell’art. 3, comma 1 Legge 431/1998 da recapitarsi mediante Raccomandata RR almeno 12 mesi prima della scadenza (art. 1);
- la possibilità in capo al conduttore di sublocazione (art. 4);
- il pagamento del canone periodico di locazione nella misura mensile di € 50,00 (art. 5).

La conduttrice XXXXXX ha concesso in **SUBLOCAZIONE** l’immobile pignorato al conduttore sig.re XXXXX al canone mensile di € 450,00 (art. 4 contratto di sublocazione): il contratto di sublocazione del 09/02/2023 è stato registrato in pari data all’Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Viterbo, al numero XXXXX, serie XXX, identificativo XXXXXXXXXXXX) e prevede una durata di 4 anni con decorrenza dal 10/02/2023 al 09/02/2027 con possibilità di rinnovo tacito. (**All. 11/A**)

Il contratto di locazione è opponibile al pignoramento: non anche il contratto di sub locazione che risulta registrato successivamente al pignoramento.

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;

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto non risulta occupato dal Debitore Esecutato per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare e come già specificato risultano in corso contratti di locazione (Locazione e sublocazione) registrati presso l’agenzia dell’ Entrate come riportato negli Allegati **11 e 11/A** .

In ogni caso il Valore locativo per l'intero LOTTO (immobili identificati al Foglio 32 del Comune di Caprarola , p.lla 731 sub. 19 e sub. 20), basato sulla banca dati dei valori immobiliari espressi dall'O.M.I., ponderato con i valori medi di locazione degli immobili residenziali – abitativi presenti nella stessa zona e con le relative caratteristiche, è stimato in € 450,00/ 500,00 mensili.

Tale importo è stato anche reperito tramite consultazione di agenzie immobiliari, le stesse che hanno collaborato alla determinazione del Valore di Stima per il compendio pignorato. Le Agenzie che sono state consultate e hanno dato disponibilità a fornire i dati necessari saranno dettagliatamente descritte nella risposta al quesito n° 25.

Per quanto precede il Canone della Locazione opponibile che è stato pattuito pari ad euro 50 mensili appare molto più basso rispetto ai valori locativi ordinari di mercato ; lo scrivente CTU rimette al Giudice ed alle Parti, qualsiasi valutazione circa la natura vile del canone di cui alla locazione del 01/12/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il XXXXXX prot. XXXXXXXXXXXX.

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 caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

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;

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- Per gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, alberghieri.
- Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
- Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici (ALL. 17), sull'area in cui insiste l'immobile pignorato non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.
- Sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale non corrisposti; come da dichiarazione dell'Amministratore pro tempore, non risulta essere stato pagato nei confronti del Condominio per la relativa quota millesimale di 163,80 riferita all'intera proprietà (sub. 19 – sub. 20) oggetto di esecuzione un importo complessivo di € 2.215,10 come dettagliatamente suddivisi e dimostrati nella dichiarazione dell'Amministratore di cui si allega (ALL. 12)

Pertanto, a fronte di quanto sopra, l'Acquirente, appena espletate le procedure trasferimento, dovrà prendersi carico di tali oneri non corrisposti nei confronti del Condominio.

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 materia 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;

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

LOTTO UNICO

- **APPARTAMENTO (Caprarola - Foglio 32, particella 731- sub 19)**

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza interna pari a 2,50 ml.

- 1- Soggiorno – Angolo cottura = 23,90 mq.**
- 2- Disimpegno = 3,28 mq**

- 3- Camera da letto = 11,78 mq
- 4- Bagno di servizio = 4,65 mq
- 5- Bagno principale = 3,78 mq
- 6- Camera da letto = 7,62 mq
- 7- Camera da letto = 9,35 mq
- 8- Vano tecnico caldaia= 0,50 mq
- 9- Terrazzo esclusivo= 22,97 mq
- 10- Area scoperta esclusiva su Terrazza piano secondo = 15,14 mq

1- Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 alla n° 7= **64,36 mq**

2- Accessori indiretti 25% - totale superfici dal n° 8 alla n°10= **9,65 mq**

Somma totale superficie unità immobiliare (vani principale e accessori diretti + accessori indiretti) = mq tot. 74,01

Stima di partenza per € 1.300,00/mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali , accessori diretti e indiretti (74,01 mq x € 1.300,00/mq) = **96.213,00 €**

Valore unità STIMATO = 96.213,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5 % = **4.810,65 €**

Valore lordo = 96.213,00 € - (4.810,65 €) = VALORE DECURTATO 91.402,35 €

- **AUTORIMESSA (Caprarola - Foglio 32, particella 731- sub 20)**

Sviluppo totale delle superfici utili con un'altezza interna pari a 2,50 ml.

1- Autorimessa = **45,13 mq.**

2- W.C. = **1,95 mq**

Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici dal n°1 al n° 2 = 47,08 mq

Stima di partenza per € 550,00 /mq per le superfici di cui sopra:

Vani principali , accessori diretti e indiretti (47,08 mq x € 550,00/mq) = **25.894,00 €**

Valore unità STIMATO = 25.894,00 €

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5 % = 1.294,70 €

Valore lordo = 25.894,00 € - (1.294,70 €) = VALORE DECURTATO 24.599,30 €

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO

(Foglio 32, particella 731 sub. 19-20)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 117.296,35

Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Oneri di regolarizzazione urbanistica , spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di Caprarola di Pratica Edilizia CILA in Sanatoria necessaria per regolarizzare alcune modeste irregolarità relativamente alla diversa disposizione di tramezzature , riscontrate all'interno dell'unità destinata ad appartamento e identificata con il subalterno 19 .

Successivamente alla pratica edilizia di cui sopra e sulla base di quanto contenuto in essa e quindi in loco è necessario presentare in Catasto la variazione catastale con la planimetria dell'Appartamento (subalterno 19) aggiornata allo stato di fatto **(ALL. ti 3 - 16) – 1.110,00 €**

- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del sottoscritto compresi oneri di legge per presentazione presso il Comune di Caprarola di pratica edilizia CILA in sanatoria e quindi per l'esecuzione e la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria e successiva pratica di Variazione di accatastamento per la presentazione presso gli uffici del Catasto di planimetria aggiornata con lo stato di fatto e sulla base di quanto riportato nella CILA in sanatoria: - **1.200,00 €**

- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% = - 5.864,81 €

VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =
117.296,35 € - (8.174,81 €) = Valore decurtato 109.121,54 €

VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 109.121,54 €

VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO
LOTTO UNICO = 109.000,00 €

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

Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito

"astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di Caprarola : Ag. imm.ri: XXXXXXXX dell'Agenzia Immobiliare denominata XXXXXXXXX con sede in Caprarola (VT) Piazza XXXXXXXXXXXX n° XX e infine dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CAPRAROLA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1050	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1400	L	4,1	5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,6	3,3	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1400	L			

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

- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare
- Legenda
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
- Ottimo
- Normale
- Scadente
- Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

CAMERA DI COMMERCIO

CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

VITERBO

OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

PRIMO SEMESTRE 2020

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

Comuni: Caprarola* - Carbognano

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1000-1200	230-250	280-350	230-270	300-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	200-230	210-250	210-250	250-300	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	350 – 500					stazionario
Posti auto scoperti	100-150					stazionario
Posti auto coperti	250-300					stazionario
Box singoli	350-400					stazionario
Uffici	750-800					stazionario
Negozi	900-1000					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	200-300					stazionario

* I dati per Caprarola si attestano sui valori minimi

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendit a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4		stazionario
Terreni ad uso: noccioleti		6 - 8		stazionario

Valutazioni dell'immobile

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi.

Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Foglio 32 - p.lla 731 - sub. 19 e sub. 20 , Comune di Caprarola (VT)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a **109.000,00 €**

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;

La tipologia di tutti gli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere utilizzati a scopo prettamente residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione di tipo civile principale o seconda casa.

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;

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato risultano essere in Atto contratti di locazione (contratto di locazione originario e contratto di sublocazione) come dichiarato dall'Agenzia dell'Entrate e come dettagliatamente specificato nella risposta al quesito n 20.

Per quanto precede il Canone della LOCAZIONE opponibile che è stato pattuito pari ad euro 50 mensili appare molto più basso rispetto ai valori locativi ordinari di mercato ; lo scrivente CTU rimette al Giudice ed alle Parti, qualsiasi valutazione circa la natura vile del canone di cui alla locazione del 01/12/2019 registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 18/01/2020 prot. XXXXXXXXXXXX.

Contrariamente ,invece, risulta il successivo Contratto di SUBLOCAZIONE del 09/02/2023 identificato presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Prov.le di Viterbo, al numero XXXX, serie XX, identificativo XXXXXXXXXXX con la quale riporta un Canone di locazione congruo, escludendo per quest'ultimo, qualsiasi inadeguatezza secondo quanto stabilito dall'ex art.2923, comma 3 c.c. (ALL. ti 11- 11/A)

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 165 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alla mancata reperibilità tempestiva di determinata documentazione necessaria alla redazione dell'Elaborato Peritale e pertanto non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito di giorni 90 dal Giuramento.

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

Dalla data degli invii alle parti e al debitore, effettuati rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) (**All.20**), al sottoscritto (trascorsi 42 giorni dall'invio dell'Elaborato) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

Per quanto riguarda il Debitore Esecutato, a seguito dell'invio a quest'ultimo dell'Elaborato Peritale tramite Raccomandata 1, non ha provveduto al ritiro dopo i giorni di giacenza previsti presso l'Ufficio Postale, con conseguente restituzione da parte di Poste Italiane al sottoscritto CTU, in qualità di Mittente, come da tracciamento della spedizione postale allegata alla presente. (**All.21**).

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;

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 27**)

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;

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 23- 24**).

33) allegli 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 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);

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO **(ALL. 18)**.

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;

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento **(All. ti 25-26)**.

Allegati n° 30 alla Relazione di n° 33 pagine.

All. 1: visura catastale attuale sub.19 Appartamento.

All. 2: Visura storica, sub 19 Appartamento

All. 3: Planimetria catastale sub 19 Appartamento.

All. 4: Visura ipotecaria sub 19 Appartamento.

All. 5: Visura catastale attuale sub. 20 Autorimessa.

All. 6: Visura storica, sub.20 Autorimessa.

All. 7: Planimetria catastale sub. 20 Autorimessa.

All. 8: Visura ipotecaria sub. 20 Autorimessa.

All. 9: Certificato di Stato di famiglia e ultima Residenza Debitore Esecutato

All. 10: Estratto di Matrimonio Debitore Esecutato

All. 11: Contratto di Locazione originario XXXXXX -XXXXX

All. 11/A: Contratto di SUB - Locazione XXXXXX -XXXXX

All. 12: Dichiarazione da parte dell'Amministratore per gestione Condominio.

- All. 13:** Atto Pubblico Notaio De Santis Rep. 1973 del 27/03/1973.
- All. 14:** Atto Pubblico Notaio Imparato Rep. 51520 del 05/12/2006.
- All. 15:** Atto Pubblico Notaio Imparato Rep. 60767 del 24/04/2014.
- All. 16:** Rilievo dello stato attuale compendio pignorato.
- All. 17:** Cartografie compendio pignorato.
- All. 18:** Rilievo Fotografico.
- All. 19:** Pratiche urbanistiche costruzione fabbricato su cui insiste il compendio pignorato
- All. 19/A:** Pratiche urbanistiche relative all'unità pignorata subalterno 19 destinata ad appartamento.
- All. 19/B:** Pratiche urbanistiche relative all'unità pignorata subalterno 20 destinata ad autorimessa.
- All. 20:** Verbale di sopralluogo sul compendio pignorato.
- All. 21 :** Ricevute di consegna , accettazione PEC alle parti per osservazioni sull' Elaborato Peritale.
- All. 22:** Raccomandata 1, stato spedizione Elab. Peritale al Debitore eseguito per le osservazioni con restituzione al Mittente CTU.
- All. 23:** Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.
- All. 24 :** Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.
- All. 25 :** Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)
- All. 26:** Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)
- All. 27 :** Relazione Tecnica di stima in versione Privacy.
-
-

Viterbo, 31/07/2023

IL C.T.U.
Geom. Evangelista Farina