



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 93/2022

PERIZIA C.T.U.

In versione Privacy

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di
Castro(VT) via Roma n. 52

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di comparizione per la data del 25/01/2023 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per
giurare dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di
esperto CTU

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 15/06/2022 per un importo di € 64'462.15

L'immobile si trova a Capranica (VT) in vicolo Malerba



Richiesta G.E. n. 1

“verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567 , 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei vent’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 “

L’immobile inizialmente era di Maria e Velia (nell’atto sono indecifrabili i cognomi)
COMPRAVENDITA del 03/02/1954 NOTAIO BALLARATI-RONCIGLIONE
diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE - data apertura 03/05/2010 – estremi presentazione 2995 vol 9990 presentata il 22/11/2010
– diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE– data apertura 27/06/2010 – estremi presentazione 590 vol 9990 presentata il 25/02/2011 –
diventano proprietari altri soggetti

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 4257
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 4258
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 4259
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA diventa proprietario l’esecutato

ISCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 555 Registro Generale 4260
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25088/11951 del 15/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 5848
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2995/9990 del 22/11/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 8266 Registro Generale 12184
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 590/9990 del 25/02/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10324 Registro Generale 12903
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 971 del
18/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Richiesta G.E. n. 2

“effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto di pignoramento , verificando la correttezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione”

Ho effettuato visure aggiornate ed ho constatato che i dati indicati nell’atto di pignoramento ai fini dell’esatta identificazione del debitore e dell’immobile sono corretti .

Richiesta G.E. n. 3

“consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio , Ufficio di pubblicità immobiliari , verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e , a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento , segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti , specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati”

L’immobile inizialmente era di Maria e Velia (nell’atto sono indecifrabili i cognomi)
Con COMPRAVENDITA del 03/02/1954 NOTAIO BALLARATI-RONCIGLIONE
diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE Pannucci Carlotta - data apertura 03/05/2010 – estremi presentazione 2995 vol 9990
presentata il 22/11/2010 – diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE Barella Francesco – data apertura 27/06/2010 – estremi presentazione 590 vol 9990
presentata il 25/02/2011 – diventano proprietari altri soggetti

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 4257
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 4258
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 4259
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA diventa proprietario l’esecutato

ISCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 555 Registro Generale 4260
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25088/11951 del 15/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 13/04/2011 - Registro Particolare 3821 Registro Generale 5848
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2995/9990 del 22/11/2010
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



TRASCRIZIONE del 19/07/2011 - Registro Particolare 8266 Registro Generale 12184
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 590/9990 del 25/02/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10324 Registro Generale 12903
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 971 del
18/06/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :

L'immobile inizialmente era di Maria e Velia (nell'atto sono indecifrabili i cognomi)
Con COMPRAVENDITA del 03/02/1954 NOTAIO BALLARATI-RONCIGLIONE
diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE Pannucci Carlotta - data apertura 03/05/2010 – estremi presentazione 2995 vol 9990
presentata il 22/11/2010 – diventano proprietari altri soggetti

SUCCESSIONE Barella Francesco – data apertura 27/06/2010 – estremi presentazione 590 vol 9990
presentata il 25/02/2011 – diventano proprietari altri soggetti

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2817 Registro Generale 4257
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 4258
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

TRASCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 2819 Registro Generale 4259
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25087/11950 del 15/03/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA diventa proprietario l'esecutato .

I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :

Impianto meccanografico del 30/06/1987

VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del
03/12/2010 Pratica n. VT0196777 in atti dal 03/12/2010
DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
18464.1/2010)

VARIAZIONE del 14/03/2011 Pratica n. VT0050014 in atti dal
14/03/2011 MIGLIORE RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.
4429.1/2011)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/03/2012 Pratica n.
VT0039412 in atti dal 14/03/2012 VARIAZIONE DI
CLASSAMENTO (n. 3100.1/2012)



Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Richiesta G.E n. 4

“predisponga ,sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche , pignoramenti , sequestri , domande giudiziali , sentenze dichiarative di fallimento)”

ISCRIZIONE del 23/03/2011 - Registro Particolare 555 Registro Generale 4260
Pubblico ufficiale BELLI TOMMASO Repertorio 25088/11951 del 15/03/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 10324 Registro Generale 12903
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 971 del 18/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiesta G.E. n. 5

“acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e di 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”

Ho acquisito le mappe ed il bene è correttamente identificato .

Ho acquisito il certificato di destinazione urbanistica che allego alla presente e sull'area non insistono vincoli paesaggistici , artistici o storici e non sono presenti usi civici .

Richiesta G.E. n. 6

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

L'esecutato è di stato libero.

E' residente a Roma .

Allego certificati .

Richiesta G.E n. 7

“descrive, 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 cortili , locali di sgombero , portineria , riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai



fini della pubblicità della vendita”

Abitazione situata nel centro storico del Comune di Capranica (VT) in via Vicolo Malerba piano primo costituita da un ingresso/cucina , due camere ed un bagno per una superficie calpestabile di mq 43.02

Si accede all’abitazione tramite una scalata ed un pianerottolo comune ad altre unita immobiliari urbane , l’immobile confina con vicolo Malerba , vicolo del Tavolato , ed altre unita’ immobiliari urbane , è censito in catasto al foglio 29 particella 325 subalterno 7 categoria catastale A/4 vani 3,5 classe 3 rendita catastale € 198,84

L’abitazione è in uno pessimo stato di conservazione con infiltrazioni provenienti dal tetto , sono presenti nelle murature delle lesioni , sono presenti gli impianti ma alla data del sopralluogo risultavano essere staccati , gli immobili sono di poco valore , i mattonati sono del tipo antico ed ammalorati , vanno rifatti alcune riprese di intonaco e di rasature, tutta l’abitazione va tinteggiata , gli infissi sono in legno e da sostituire .

La scalata viene utilizzata anche da altri soggetti per accedere alle loro unita’ immobiliari urbane .Sotto la scalata sono presenti i magazzini di altri proprietari .

Richiesta G.E. n. 8

“accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo,numero civico,piano,interno,dati catastali e confini)e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,in caso di rilevata difformità:a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b)se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene ;c)se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando,in questo caso,la storia catastale del compendio pignorato”

L’immobile ed i dati presenti nella banca dati del catasto rappresentano correttamente quanto indicato nel pignoramento .

Richiesta G.E. n. 9

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

Il manufatto rispetto alla planimetria catastale in atti è conforme e non risultano irregolarità .

Lo stesso non invade aree condominiali o non pignorate .

La scalata viene utilizzata anche da altri soggetti per accedere alle loro unita’ immobiliari urbane .Sotto la scalata sono presenti i magazzini di altri proprietari .



Richiesta G.E. n. 10

“segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene ,comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure , ove ciò risulti catastalmente impossibile , evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato , pur conservando autonomi identificativi catastali”

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate .

Richiesta G.E. n. 11

“precisi anche , nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi. Se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento”

L'immobile non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria .

Richiesta G.E. n. 12

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

Essendo l'immobile corrispondente a quanto presente nella planimetria catastale in atti non sono necessari aggiornamenti catastali .

Richiesta G.E. n. 13

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

L'utilizzazione dell'immobile è abitativa .

Richiesta G.E. n. 14

“indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità . In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico–edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato”

Non sono presenti a nome dei vari proprietari che si sono succeduti pratiche urbanistiche .
Allego dichiarazione del Comune di Capranica .



Richiesta G.E. n. 15

“verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata , lo stato del procedimento , i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere ; in ogni altro caso,verifichi ai fini 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”

Non sono presenti a nome dei vari proprietari che si sono succeduti pratiche urbanistiche .
Allego dichiarazione del Comune di Capranica .

Richiesta G.E. n. 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”

I beni non sono gravati da usi civici .
Allego dichiarazione del Comune di Capranica .

Richiesta G.E. n. 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”

Non sono presenti spese fisse di gestione , manutenzione o condominiali .

Richiesta G.E n. 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 e dalla redazione del razione; alleggi , in questo caso , alla relazione estimativa i tip idebitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”

Vista la conformazione del bene non è possibile dividere il bene in lotti



Richiesta G.E. n. 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 e dalla 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.3giugno1940, n.1078”

L’immobile è pignorato per intero e non è divisibile .

Richiesta G.E. n. 20

“accerti se l’immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell’art.12 del D.L.21marzo1978 ,n.59, convertito in L.18maggio1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione apponibili 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”

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono. L’ufficio di Polizia Locale del Comune di Capranica dichiara che sull’immobile risulta essere residente altro soggetto diverso dall’esecutato .
Mentre all’Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione .
Allego certificati del Comune e dell’Agenzia delle Entrate .

Richiesta G.E. n. 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”

Alla data del sopralluogo l’immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono. L’ufficio di Polizia Locale del Comune di Capranica dichiara che sull’immobile risulta essere residente altro soggetto diverso dall’esecutato .
Mentre all’Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione .
Allego certificati del Comune e dell’Agenzia delle Entrate .



Richiesta G.E. n. 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 apponibile 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 apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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)”

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono. L'ufficio di Polizia Locale del Comune di Capranica dichiara che sull'immobile risulta essere residente altro soggetto diverso dall'esecutato .

Mentre all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione .

Allego certificati del Comune e dell'Agenzia delle Entrate .

Richiesta G.E. n. 23

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

Ho acquisito le mappe ed il bene è correttamente identificato .

Ho acquisito il certificato di destinazione urbanistica che allego alla presente e sull'area non insistono vincoli paesaggistici , artistici o storici e non sono presenti usi civici .

Richiesta G.E. n. 24

“determini il valore dell'immobile ; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale , del valore per metro quadro e del valore complessivo , esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima , ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione , lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”



L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

- Dai 1.050,00 €/mq per appartamenti recenti e/o ristrutturati ai 750,00 €/mq per appartamenti dove sono necessari interventi di ristrutturazione.

Stima dell'appartamento

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione può essere valutata in € 750.00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie

metri quadrati utili 43.02 x €/mq 750.00 = € 32'265.00

Nella valutazione sarà compreso anche l'eventuale costo per la creazione della servitu' di passaggio stimata in € 2500.00 circa

Totale definitivo € 32'265.00 - € 2'500.00 = € 29'765.00

Richiesta G.E. n. 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 aste giudiziarie.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 apponibili 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“



Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione. Allego alla presente le tabelle dell'osservatorio immobiliare riguardante le vendite avvenute nel Comune di Capranica nel primo semestre del 2023 .

Richiesta G.E. n. 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”

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato a mio giudizio sono scarse considerata la posizione dell'immobile e soprattutto rispetto alla ristrutturazione di cui il compendio necessita.

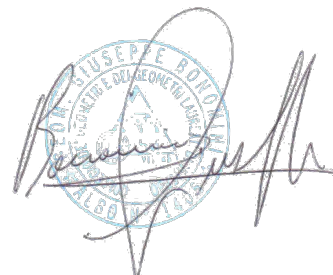
Richiesta G.E. n. 27

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere libero ed in stato di abbandono. L'ufficio di Polizia Locale del Comune di Capranica dichiara che sull'immobile risulta essere residente altro soggetto diverso dall'esecutato . Mentre all'Agenzia delle Entrate non risultano registrati contratti di locazione . Allego certificati del Comune e dell'Agenzia delle Entrate .

Ischia di Castro ,li 15/02/2024

IL CTU

A handwritten signature in blue ink is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "BONOMINI GIUSEPPE BONOMINI" and "AGENZIA DELLE ENTRATE".