

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 222/2023

PROMOSSA DA BANCA CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.COOP.

C/


CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo Giugno 2025

IL CTU
Arch. Burratti Sandro

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 222/23** promossa da:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. aderente al Gruppo Bancario Cooperativo CCREA (C.F. 01275240586) in persona del Presidente e legale rappresentante Dott. Maurizio Longhi, rappresentata e difesa, giusta procura in calce all'atto di precetto ritualmente notificato dall'Avv. Alessandro Tortora (C.F. TRTLSN70A29H501M) posta elettronica certificata : alessandrotortora@ordineavvocatiroma.org ed elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. Angelo Poli in Viterbo, via della Mattonara 7 posta elettronica certificata : angelopoli@pec.ordineavvocativiterbo.it

CONTRO

██████████ nato a ██████████ ██████████ con
residenza in Capranica (VT) cap 01030 – Via Castelvecchio, 8 – proprietario per 1/1 ;

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 19/03/2024 alle ore 10:00 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Capranica (VT), in via Castelvecchio, 8 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode Dott.ssa Margherita Bellacanzone, alla presenza del Sig. ██████████ (esecutato), attuale occupante dell'immobile pignorato. **(Cfr. ALL. 1 Verbale redatto dal custode Dott.ssa Margherita Bellacanzone)**

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni e i rilievi fotografici che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e

di quanto constatato De Visu, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

Con provvedimento del 13/02/2024 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 222/2023, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

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;

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (Cfr. ALL. 2 Certificazione Notarile not. Federico Colletti).

Dall'analisi della documentazione notarile, il sottoscritto ha potuto verificare la **copertura del ventennio** antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

- Atto di compravendita del 10/09/2003 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16080 - Trascrizione n. 12611.1/2003 Reparto PI di VITERBO in atti dal 17/03/2004 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████ contro ██████████ nata a Roma (RM) il ██████████ C.F. ██████████. (Cfr. ALL. 3 Atto di Notarile not. Oliva Antonio 2003)

- Atto di compravendita del 26/07/2006 Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7465 - Nota presentata con Modello Unico n. 9965.1/2006 Reparto PI di VITERBO trascritto in atti dal 02/08/2006 a favore ██████████ nato a ██████████ ██████████; contro ██████████ ██████████ (Cfr. ALL. 4 Atto Notarile not. Pirro Rosario 2006)

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di CAPRANICA (VT)

- 1) Appartamento ubicato al primo e secondo piano sito in Capranica (VT) in via Castelvechio, 8 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Appartamento	29	480 sub 1	A/4	2	1/2	4,5 vani	€. 218,46

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente a:

██████████ nato ██████████ il ██████████ con residenza in Capranica (VT) cap 01012 – Via Castelvechio, 8 - proprietario per 1/1 .

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;

Risposta al quesito n°3

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 31/10/2023 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Situazione degli intestati ad oggi

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] per la piena proprietà con Atto del 26/07/2006 Pubblico ufficiale PIRRO ROSARIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 7465 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9965.1/2006 Reparto PI di VITERBO in atti dal 02/08/2006 - per la quota di 1/2 dell'immobile oggetto della procedura - da [REDACTED]; (cfr. ALL.4)

Provenienza ultraventennale – Ai [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà era pervenuto da [REDACTED] in virtù di un atto di compravendita a rogito notaio Oliva Antonio Atto del 10/09/2003 Pubblico ufficiale OLIVA ANTONIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 16080 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 12611.1/2003 Reparto PI di VITERBO in atti dal 17/03/2004; (cfr. ALL.3)

Alla [REDACTED] per la piena proprietà era pervenuto da [REDACTED] - per la quota di 1/2 cadauno - in virtù di un Atto del [REDACTED]

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;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

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);

Risposta al quesito n°6

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Capranica è stata rinvenuta la seguente documentazione riguardante l'esecutato:

- 1) Certificato Cumulativo di Residenza, Stato di famiglia e Stato civile ;

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Roma:

- 2) Copia integrale dell' Estratto dell'atto di nascita con annotazioni marginali;

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Vicovaro (Roma) è stata rinvenuta la seguente documentazione riguardante l'esecutato:

- 3) Certificato di matrimonio ed Estratto di matrimonio comprensivo delle annotazioni marginali.

Dai documenti emerge che [REDACTED] risulta residente nel Comune di Capranica (VT) in Via Castelvecchio n. 8 con stato civile libero. L'esecutato risulta inoltre essere stato coniugato con [REDACTED] in data 30/09/1990 presso il comune di Vicovaro (RM) . Con sentenza del Tribunale di Viterbo in data 22/10/2104 è stata dichiarata la cessazione degli effetti del matrimonio suddetto. (**Cfr. ALL. 7 Certificati Anagrafici**)

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;*

Risposta al quesito n°7

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato effettuato in data 19 marzo 2024 alle ore 10:00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sono ubicati nel Comune di Caprarola, in Via Castelvecchio n. 8, nel pieno centro storico del paese.

Si tratta di un'abitazione indipendente del tipo "palazzetto cielo-terra" sviluppata su due piani fuori terra. **(cfr. All. 8 – Documentazione fotografica)**

L'unità abitativa è accessibile tramite una scala su strada pedonale che conduce a un portoncino in legno - in scadente stato di manutenzione - il quale dà accesso al primo piano, dove si sviluppa la zona giorno. Quest'ultima è composta da soggiorno con camino, cucina e un bagno. Attraverso una scala interna in legno si accede al disimpegno della zona notte, composta da due camere e un ulteriore bagno.

Le finiture interne risalgono presumibilmente agli anni '70-'80. I pavimenti sono in gres ceramico: nel soggiorno con formato 30x30 cm, mentre nella zona notte con formato 20x20 cm. Gli impianti risultano autonomi. L'impianto di riscaldamento è realizzato con caldaia a gas metano e corpi scaldanti in alluminio. Le finestre, sostituite in epoca più recente, sono in alluminio con doppio vetro.

Durante il sopralluogo non è stato possibile acquisire alcuna documentazione relativa alla conformità e/o manutenzione degli impianti.

Per quanto riguarda le condizioni esterne, le facciate (quinte prospettiche) non presentano criticità evidenti; risultano intonacate al civile e tinteggiate.

L'unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati con la particella n. 480 del foglio 29, confina con :

le particelle n. 479, n. 481, n. 483 e n. 484 dello stesso foglio, oltre che con la strada pubblica di Via Castelvecchio

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'unità abitativa ammonta a **mq 105,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento al piano primo e secondo oltre alle superfici ragguagliate come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 9 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

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;

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento .

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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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;

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

Risposta al quesito n°12

Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo non si sono riscontrate irregolarità nei volumi e nelle partiture interne degli ambienti. L'immobile pertanto non necessita di

nessun aggiornamento catastale in quanto lo stato attuale è conforme con la documentazione tecnica rinvenuta presso gli uffici preposti .

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

Risposta al quesito n°13

In base allo strumento urbanistico comunale di Capranica (VT) l'immobile staggito ricade in - Zona A centro storico - del PRG vigente. Per il fabbricato oggetto del pignoramento l'utilizzazione prevista è quella abitativa. (cfr. ALL. 10 PRG e Norme tecniche Comune di Capranica)

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Capranica (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile **risulta essere realizzato in epoca antecedente il 1967** e privo di licenze edilizie e di certificato abitabilità . (cfr. ALL. 11 Attestazione del Comune di Capranica):

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Per l'immobile oggetto di perizia non sono presenti istanze di condono.

L'immobile come riportato ai quesiti precedenti risulta regolare e conforme a quanto accertato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate.

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;

Risposta al quesito n°16

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non ricade nel demanio civico** – Come da certificato rilasciato dal Comune di Capranica (VT) in data 15/04/2025.

Le aree di cui al foglio 29 particelle 480 sub 1 **non risultano** gravate da censo, livello o uso civico. (cfr. **ALL.12 Attestato Usi Civici Comune di Capranica**)

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 ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto.

21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso da un debitore esecutato [REDACTED].

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 3,8 – 4,3 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di **superficie netta ragguagliata** di 87 mq ed i prezzi di locazione opportunamente deprezzati in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato intorno ad un range variabile tra 250,00 € – max 300,00 € mensili. (cfr All. 14 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate)

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);

Risposta al quesito n° 22

Alla data del sopralluogo i beni staggiti sono occupati dal [REDACTED] in virtù dei suoi diritti di proprietario. Alla data di acquisto dell'immobile avvenuta con atto del 10/09/2003 a rogito notaio Oliva rep 16080, l'esecutato acquisiva il 50% della proprietà insieme [REDACTED] (coniuge in regime di comunione legale dei beni) che acquisiva l'altra quota del 50%.

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;

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare.

Non risultano inoltre ne diritti demaniali o di usi civici, come da certificato rilasciato dal Comune di Capranica (VT) allegato alla presente relazione (cfr. ALL. 12).

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 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;

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All.13 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Appartamento Piano 1° e 2° – FG 29 part.Ila 480 sub 1

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Primo	Abitativo lordo	Mq 49,80	100%	Mq 49,80
P.Secondo	Abitativo lordo	Mq 47,74	100%	Mq 47,74
P.Primo	Superficie scale	Mq 8,24	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 2,88
P.Secondo	Sottotetto e scale	Mq 13,28	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 4,65
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 105,07 > 105,00

SUPERFICIE NETTA INTERNA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Primo	Abitativo netta	Mq 44,00	100%	Mq 44,00
P.Secondo	Abitativo netta	Mq 37,00	100%	Mq 37,00
P.Primo/2°	Soffitta e sup. scale	Mq 17,00	35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc.	Mq 5,95
Totale Superficie Netta Commerciale				Mq 86,95 > 87,00

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi e di deprezzamento per caratteristiche intrinseche/estrinseche (stato conservativo, commerciabilità, impianti, viabilità e ubicazione immobile etc..)

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	Modesto/scarso	0.60
	Conformità impianti	non risultano certificazioni	0,50
	Altezza media soffitti	Conforme alla normativa	1,00
	Stato locativo	Occupato dal debitore	1,00
	Commerciabilità	scarsa	0,60
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	Centro storico (non accessibile con veicolo)	0,50
	Viabilità	Solo pedonale	0,50
	Coefficiente globale di valutazione		0,67

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la

stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Bassano Romano.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr All. 14 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 600 https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2352947-Abitazione-di-tipo-
--------------------------	--

	civile-Via-XX-Settembre-66-01012-Capranica-VT-Italia-Capranica https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2350915-Abitazione-di-tipo-civile-Vicolo-del-Ponticello-4-Capranica
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq € 780</u> https://www.immobiliare.it/annunci/118913717/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/117759175/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/113317685/?entryPoint=map https://www.immobiliare.it/annunci/108804931/?entryPoint=map
Agenzia del Territorio	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.750- max 1050 <u>Prezzo medio €.</u> 900 https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 760,00 > 750,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La **superficie commerciale ragguagliata di mq 105,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,67** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Abitazione in appartamento unifamiliare – FG 29 part.IIa 480 sub 1

$$VM = (\text{€} . 750,00/\text{mq} \times 105,00 \text{ mq}) = \text{€} . 78.750,00 > \text{€} . 79.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON ALTRI METODI DI CALCOLO (cfr. ALL. 15 Altri Criteri di Stima Saggio di capitalizzazione)

1. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Canone mensile medio stimato €. 275,00 mensili

Il Saggio di capitalizzazione per il 2025- varia in un range tra i 4,5-5,5% (media 5%)

Valore presunto dell'immobile in base alla redditività = €. **66.000,00**

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

€. 79.000,00 + €. 66.000,00 / 2 = €. **72.500,00**

Resta da applicare il coefficiente globale assegnato **0,67** che è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai **fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione.** (cfr. tabella quesito 24)

VM = €. 72.500,00 x coeff.globale correttivo 0,67 = €. **48.575,00 > €.** **48.000,00**

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/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;

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione". La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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;

Risposta al quesito n°27

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e non soggetto a contratto di locazione.

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

*29) Invià a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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 del 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;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale

documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 - Verbale di primo accesso Dott.ssa Margherita Bellacanzone
- ALL. 2 – Certificazione notarile Not. Colletti;
- ALL. 3 - Atto ultraventennale Not. Oliva Antonio 2003;
- ALL. 4 – Atto di trasferimento Not. Pirro Rosario 2006;

- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali;
- ALL. 7 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 8 - Documentazione fotografica;
- ALL. 9 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici ;
- ALL. 10 – PRG e Norme tecniche Comune di Capranica;
- ALL. 11 – Attestazione Comune di Capranica Pratiche edilizie;
- ALL. 12 – Attestato usi civici Comune di Capranica;
- ALL. 13 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 14 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 15 – Criteri di Stima per capitalizzazione dei redditi;
- ALL. 16 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In fede

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

