

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 239/2024
DEBITORI: OMISSIS
OMISSIS
CREDITORE PROCEDENTE: KERMA SPV S.R.L.
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DEMONTIS MAELA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 239/24 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che il giorno 09/03/2025 prestando il giuramento di rito tramite deposito telematico alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
- 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;
- 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;



- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia



- di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.



47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **alleggi** 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 su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.
- 35) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,
- 36) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Maela Demontis per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, accettava la data proposta del 27/03/2025 alle ore 10:00 per l'inizio delle operazioni peritali;
- d) che il giorno 27/03/2025 alle ore 10:00, come documentato dal verbale redatto dal Custode (All. 1), l'accesso non si è potuto compiere, giacché nessuno era presente per i debitori esecutati presso il compendio pignorato situato a Capranica, Via Roman n. 11. Le operazioni peritali si rimandavano a data da concordare previa relazione del Custode al G.E. per procedere con l'accesso forzoso e con l'ordine di liberazione;



- e) che il GE in data 07/04/2025 (All. 1), autorizzava l'esperto e il custode ad accedere forzosamente all'immobile pignorato e che, sentita la disponibilità della Forza Pubblica, veniva concordata la data del 07/05/2025 alle ore 11:00 per il nuovo accesso al bene;
- f) che tuttavia successivamente il Custode riusciva a prendere contatti con gli esecutati, che si rendevano disponibili a far effettuare agli ausiliari del GE il sopralluogo presso il bene pignorato senza il coinvolgimento della Forza Pubblica, confermando la loro presenza sui luoghi per il giorno 08/05/2025;
- g) che il giorno 08/05/2025 alle ore 11:15 la scrivente si è recata unitamente all'Avv. Maela Demontis presso l'immobile pignorato situato a Capranica, Via Romana n. 11, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo, durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 12:45, si sono concluse le operazioni peritali;
- h) che per le ragioni sopra esposte la scrivente, valutato che la data del sopralluogo presso l'immobile pignorato era stata ampiamente posticipata e che la data precedentemente disposta per il deposito della bozza peritale e quella dell'udienza di comparizione delle parti già fissata non garantivano il termine di 30 giorni prima dell'udienza per l'invio dell'elaborato, in data 07/06/2025 chiedeva al G.E. una proroga per il deposito dell'elaborato peritale ed il differimento dell'udienza. Le istanze avanzate venivano entrambe accolte dal GE con provvedimento del 09/06/2025 con il quale veniva fissata la nuova data dell'udienza al 19/11/2025;
- i) che la procedura citata in oggetto colpisce il seguente immobile:
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Capranica, Foglio 28, Particella 34, Subalterno 21, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 48 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 38 mq, Rendita 97,09 Euro – Via Romana n. 11, Piano 1;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:



QUESITO 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 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;

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (relazione notarile) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 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 della esatta identificazione;

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi del bene oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 3864 redatto il 07/12/2024 su istanza della Kerma SPV S.r.l. quale cessionaria di Intesa San Paolo S.p.a., e trascritto al Reg. Gen n. 676 e Reg. Part. n. 575 di formalità in data 20/01/2025 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

QUESITO 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 la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 3864, riscontrando quanto segue:



- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento è costituito dall'Atto di Compravendita di provenienza del bene del 12/09/1994, Rep. n. 5317, Racc. n. 3221, rogato dal notaio Giorgio Imparato, (All. 3), trascritto a Viterbo il 21/09/1994 al n. 11629 Reg. Gen. e n. 9006 Reg. Part. di formalità, con cui il Sig. OMISSIS vende ai debitori esecutati la piena proprietà del bene censito al N.C.E.U. al Foglio 28, Particella 34, Subalterno 4. Questo bene in data 18/09/2008 (All.ti 2-3) è stato oggetto di un frazionamento con il quale è stato soppresso il subalterno 4 e sono stati originati il subalterno 20 (successivamente venduto a terzi) e il subalterno 21 colpito dal pignoramento.
- i **passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, sono costituiti dal solo Atto di Compravendita del 29/09/2008, rogato dal notaio Giorgio Imparato, Rep. n. 54449 e Rac. n. 21211 (All. 3), e trascritto a Viterbo il 03/10/2008 al n. 11980/16717 di formalità, con il quale gli esecutati vendono il bene censito al N.C.E.U. al Foglio 28, Particella 34, Subalterno 20, che costituisce una porzione dell'originaria consistenza del bene identificato con il subalterno 4 generata per effetto del frazionamento sopra menzionato, alla Sig.ra OMISSIS.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente ed allegate alla relazione peritale (All. 2):

- **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 28 P.lla 34 Sub. 21**
 - a) Variazione del 09/11/2015 – INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE. I dati di superficie totale inseriti nell'archivio catastale corrispondono a 48 mq totali e a 38 mq con esclusione delle aree scoperte, Partita -;
 - b) Variazione del 07/05/2009 n. 6388.1/2009, in atti dal 07/05/2009, Pratica n. VT0071522 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO, Partita -. Con questa variazione l'unità immobiliare passa dalla categoria A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) di classe 3 con consistenza 3,5



vani e rendita 82,63 euro, alla categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare) di classe 1 con consistenza 2 vani e rendita di 97,09 euro;

c) Variazione del 01/01/1992 – VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, Partita 690;

d) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 690.

Al fine di fornire maggiore completezza di informazioni vengono allegate al presente elaborato (All. 2) anche le visure catastali del subalterno 4 (soppresso) e del subalterno 20 (non pignorato).

QUESITO 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);

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 28 P.lla 34 Sub. 21**
- a) **Annotazione** del 20/01/2010 Registro Particolare 112 - Registro Generale 795 - Pubblico ufficiale Imparato Giorgio - Rep. 54448/21210 del 29/09/2008 – **Annotazione a iscrizione** – restrizione di beni -
- b) **Iscrizione** del 07/06/2018 Registro Particolare 1165 - Registro Generale 7668 - Pubblico ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione - Rep. 2149/12518 del 06/06/2018 – **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** derivante da **Ruolo e avviso di addebito esecutivo** –
- Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2828 del 2005
- c) **Trascrizione** del 20/01/2025 Registro Particolare 575 - Registro Generale 676 - Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo - Rep. 3864 del 07/12/2024 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –



- **Immobile censito a N.C.E.U. al Fgl. 28 P.III 34 Sub. 4**
 - a) **Iscrizione** del 21/09/1994 Registro Particolare 1465 - Registro Generale 11630 - Pubblico ufficiale Imperato Giorgio - Rep. 5318 del 12/09/1994 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
 - COMUNICAZIONE n. 1681 del 20/08/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/09/2004
 - CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 21/08/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
 - b) **Iscrizione** del 21/09/2005 Registro Particolare 2828 - Registro Generale 17788 - Pubblico ufficiale Imperato Giorgio - Rep. 46632/17080 del 19/09/2005 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
 - ANNOTAZIONE n. 112 del 20/01/2010 – RESTRIZIONE DI BENI
 - c) **Trascrizione** del 03/10/2008 Registro Particolare 3187 - Registro Generale 16718- Pubblico ufficiale Imperato Giorgio - Rep. 54450/21212 del 29/09/2008 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
 - ANNOTAZIONE n. 758 del 13/04/2010 – SURROGAZIONE ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007
 - COMUNICAZIONE n. 2338 del 30/12/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/12/2010
 - CANCELLAZIONE TOTALE eseguita in data 14/01/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
 - d) **Annotazione** del 20/01/2010 Registro Particolare 112 - Registro Generale 795 - Pubblico ufficiale Imperato Giorgio - Rep. 54448/21210 del 29/09/2008 – Annotazione a iscrizione – restrizione di beni
 - Formalità di riferimento iscrizione n. 2828 del 2005

QUESITO N.° 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'art. 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;

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa, la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto, le visure storiche dei subalterni correlati alle variazioni catastali del bene avvenute nel tempo e le planimetrie storiche che ne descrivono le trasformazioni (All. 2).

Vista la natura urbana dell'immobile e l'assenza di un'area esterna verde di pertinenza, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni e per le aree di pertinenza di edifici censite al N.C.E.U. con superficie complessiva superiore o uguale a 5000 mq.

QUESITO 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);

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Capranica dove gli esecutati risultano attualmente residenti e successivamente l'ufficio di stato civile di Roma dove lo stesso ha contratto matrimonio ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Guidonia Montecelio e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

Dall'estratto di matrimonio si evince che i due coniugi hanno contratto il matrimonio in data 03/07/1994 e sono soggetti ad oggi al regime patrimoniale della comunione legale dei beni.

QUESITO N.° 7

*Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;*



La proprietà degli esecutati oggetto della stima è situata nel centro storico di Capranica (All. 6 foto 1), all'inizio di una via denominata Via Romana, che dalla direttrice principale che attraversa longitudinalmente il centro storico, Via Francesco Petrarca, proprio in prossimità del Ponte dell'Orologio che conduce alla Torre dell'Orologio e del prestigioso Palazzo Accoramboni, scende tra le case lungo Vicolo della Fontana tramite una serie di rampe intervallate da scale fino al sottostante Vicolo Sciapparino che si collega verso est a Via Acqua alle Rupi, che si immette a sua volta nel tratto della SS Cassia che prende il nome di Via XX Settembre (All. 6 foto 4-5-9-10-14-16-17). L'immobile è costituito da una unità immobiliare con destinazione abitativa dislocata al piano primo di un fabbricato disposto altimetricamente in maniera molto singolare: l'ingresso principale al fabbricato avviene dal prospetto frontale dell'edificio che si trova al civico 11 di Via Romana (All. 6 foto 2-3), e conduce ad un androne condominiale dal quale si accede alle unità immobiliari del piano terra, primo e secondo, che si presentano omogeneamente intonacate di bianco con marcapiani, finiture e persiane grigie (All. 6 foto 2-3-4-5-6-7). Questo androne, sopra il quale insiste un'ampia terrazza di proprietà degli esecutati, è dislocato sopra un ponte caratterizzato da alte ed ampie arcate in tufo su cui sono posizionati a varie quote ulteriori accessi indipendenti a residenze e cantine a cui si accede dal Vicolo della Fontana (All. 6 foto 4-5-6-14-15-16). Sul prospetto opposto, che si affaccia su Via Acqua alle Rupi e si trova ad una quota molto più bassa rispetto a Via Romana, il fabbricato si sviluppa invece su 8 piani ed è caratterizzato da murature realizzate in blocchi di tufo lasciate a vista dal piano terra fino alla sommità (All. 6 foto 11-12-13). I due prospetti laterali, così come la porzione del prospetto principale posta al di sotto dell'ingresso a ponte, sono parimenti qualificate dalla muratura in tufo lasciata a vista e da un linguaggio architettonico semplice, lineare e privo di decorazioni e modanature (All. 6 foto 7-8-9-10-11-14-15-16-17). La copertura dell'edificio è a doppia falda e dotata di canali di gronda e tubi pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

L'unità immobiliare abitativa oggetto della procedura ha unico accesso da Via Romana n. 11 e si trova al piano primo del fabbricato, raggiungibile percorrendo il luminoso androne già citato, che conduce al vano scale condominiale (All. 6 foto 18-19-21-21). Al piano primo è presente un portoncino ligneo che immette in uno spazio interno dove sono posizionati gli accessi al



subalterno 20 e 21 (All. 6 foto 22-23). La proprietà confina su un lato con questo spazio comune, sul lato opposto con Via Romana, mentre sugli altri due lati con l'unità immobiliare urbana del Comune di Capranica identificata catastalmente al subalterno 20, proprietà Arcuri Benedetta o aventi causa, e con l'unità immobiliare identificata con il subalterno 3, proprietà Piccioni Pietro salvo altri e/o variati.

Il primo accesso che si incontra percorrendo lo spazio comune che si trova una volta superato il portoncino ligneo del piano primo è quello identificato con il subalterno 21 oggetto della procedura esecutiva (All. 6 foto 23). Questo bene è costituito da un monolocale (All. 6 foto 24-25), che immette in un piccolo disimpegno, da cui si accede alla terrazza che si trova sopra l'androne condominiale (All. 6 foto 26-27-28), e a un ripostiglio catastalmente indicato come bagno (All. 6 foto 29-30). Il bene è fuso fisicamente con l'unità immobiliare attigua identificata con il subalterno 3 non pignorata e non appartenente agli esecutati, la quale risulta accessibile unicamente dal monolocale dell'unità immobiliare pignorata di proprietà degli esecutati (All. 6 foto 31-32-33). In questa porzione del fabbricato non coinvolta dalla procedura sono presenti una cucina, due camere e un bagno. Nel monolocale oggetto della procedura è presente un camino in pietra (All. 6 foto 25), e una superficie soppalcata posta nella parte superiore del vano comune di accesso ai subalterni 20 e 21 (All. 6 foto 24-25). L'unica finestratura dell'unità immobiliare è costituita dalla porta finestra metallica che conduce alla terrazza di pertinenza esclusiva (All. 6 foto 27-34), che si trova ad una quota leggermente superiore rispetto al piano di calpestio dell'appartamento. Il pavimento dei locali è in marmette di graniglia nero e bianco a grana fine, le due porte interne sono in legno con pannelli vetrati, l'altezza delle tramezzature è di circa 230 cm, il solaio è realizzato con orditura principale, secondaria e tavolato in legno, con altezza libera interna pari a circa 280 cm sottotrave e 310 cm al tavolato, le pareti sono intonacate e verniciate di bianco. Nel ripostiglio è presente una nicchia realizzata nello spessore della muratura dell'ex vano porta, che metteva in comunicazione l'unità immobiliare con quella adiacente identificata con il subalterno 20, con cui l'unità immobiliare risultava fusa fino al 2008 quando le due unità sono state frazionate (All.6 foto 30- All.ti 2-9). Lungo la parete del monolocale posta lungo il confine est, in prossimità del tramezzo leggermente stonato che separa il monolocale dal vano di accesso comune in cui sono posizionati gli ingressi alle unità



immobiliari del piano primo dal vano scale, è presente una grande porta lignea scorrevole dalla quale si accede all'appartamento attiguo, fuso con quello pignorato, di proprietà di un soggetto intestatario non coinvolto nella procedura (All. 6 foto 31-32-33). Con il sopralluogo è stato accertato che il subalterno 3 non è accessibile direttamente dagli ambienti condominiali del vano scala e di conseguenza risulta irraggiungibile senza dover attraversare le proprietà pignorata confinante costituita dal subalterno 21. Le due unità risultano inoltre fuse non solo dal punto di vista spaziale, ma anche da quello impiantistico e funzionale: il bagno e la cucina sono infatti localizzati esclusivamente nel subalterno 3, così come il citofono (sebbene la porta di ingresso sia nel subalterno 21), e i quadri elettrici. Il contatore dell'acqua, posizionato sul pianerottolo condominiale, risulta unico per le due unità immobiliari ed il generatore che alimenta l'impianto di climatizzazione invernale di tutti gli ambienti è posizionato nella terrazza del subalterno 21. In merito al funzionamento delle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile si precisa che la verifica e l'accertamento del funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alla normativa attuale non rientra tra i quesiti posti del G.E. e quindi esula dai compiti richiesti al CTU nel compimento del proprio incarico.

La terrazza di pertinenza esclusiva, essendo posizionata sopra il ponte che collega l'edificio a Via Romana, presenta una forma marcatamente allungata lungo l'asse nord-sud ed è delimitata da muretti di tufo intonacati con elementi di copertura in pietra di peperino (All. 6 foto 34-35). La terrazza è pavimentata con elementi rettangolari in gres e dotata di un lavatoio posto sotto la caldaia sulla parete adiacente alla porta di collegamento con gli ambienti interni (All. 6 foto 36-37). L'infisso che immette sulla terrazza è dotato di persiana lignea.

La superficie calpestabile della terrazza è di circa 37,65 mq mentre quella dell'appartamento 30,61 mq (la superficie soppalcata non inclusa nel calcolo della s.u. è pari a circa 4,34 mq).

In generale le condizioni di conservazione e mantenimento dell'appartamento sono buone e a un esame visivo non sono presenti fenomeni di degrado, sebbene un generale stato di incuria, abbandono e trascuratezza caratterizza tutti gli ambienti interni.



QUESITO 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione del bene.

QUESITO 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 debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nell'atto di provenienza del bene non risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale, in quanto il bene trasferito con l'atto di provenienza Rep. n. 5317 del 12/091994 (All. 3), era di maggiore consistenza ed è stato frazionato nel 2008 in due unità immobiliari (All.ti 2-8), ed una delle due unità è stata successivamente venduta a terzi con Atto di compravendita Rep. 54449 del 29/09/2008 (All. 3): nell'atto di provenienza l'identificativo catastale del bene era il subalterno 4 e non il 21, la sua consistenza era di 3,5 vani invece di 2 vani, la categoria era A/5 di classe 3 e non A/4 di classe 1 e la sua rendita di 142,80 euro invece di 97,09 euro (All. 2).

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano la fusione con l'unità immobiliare adiacente censita con autonomo identificativo catastale come subalterno 3, realizzata tramite l'apertura di una porta scorrevole nella parete divisoria posta tra le due abitazioni.

Si precisa, come evidenziato dalle planimetrie storiche catastali del 28/12/1939 individuate nelle schede n. 612-26650383 reperite dalla scrivente (All. 2), che in origine gli attuali



subalterni 3-20-21 costituivano un unico appartamento accessibile dall'unico ingresso del vano scale condominiale presente al piano primo del fabbricato. In seguito al sopralluogo effettuato dal tecnico del Catasto nel medesimo periodo, non potendo l'immobile costituirsi catastalmente come unico subalterno, come evidenziato dagli appunti del tecnico del catasto tracciati a matita sulla planimetria originaria con l'indicazione delle modifiche da apportare al bene per operare la sua suddivisione in due subalterni distinti, il medesimo geometra che aveva operato l'accatastamento del bene, aveva provveduto alla costituzione dei due distinti subalterni 3 e 4 semplicemente staccando in due porzioni la planimetria originaria, come si evince dal mantenimento nelle nuove planimetrie degli appunti effettuati dal tecnico del catasto durante il sopralluogo (All. 2). La medesima conformazione, con la sola differenza della posizione dell'accesso all'attuale subalterno 21, è rappresentata nell'ante operam del primo titolo edilizio che ha come oggetto il bene (All. 8). Va precisato tuttavia, come meglio descritto nel quesito 14, che nel 1996 con il medesimo titolo - Concessione Edilizia n. 2189/96 - l'attuale sub 21 (corrispondente ad una porzione del subalterno 4), viene fuso con il subalterno 3 e che la fusione permane nella rappresentazione grafica del titolo abilitativo (All. 8) rilasciato due anni dopo in variante a quello citato - Autorizzazione Edilizia n. 1271/98. A questa modifica non fa seguito alcun aggiornamento dell'archivio catastale, dove le due proprietà e i due subalterni rimangono invariati e distinti. L'aggiornamento catastale avviene solo nel 2008, ma riguarda esclusivamente il subalterno 4, che viene frazionato in due porzioni distintamente identificate con il subalterno 20 e 21 (All.ti 2-8). Il subalterno 4 viene soppresso a causa della costituzione dei due nuovi subalterni e dopo il frazionamento il subalterno 20 viene venduto a terzi (All. 3). Il subalterno 3 dal 1939 ad oggi rimane invariato. In merito al citato frazionamento si evidenzia inoltre che il vano di accesso alle due unità indicato in entrambe le planimetrie come "*ingresso comune*" sarebbe dovuto essere stato censito come bene comune non censibile ad uso esclusivo dei subalterni 20 e 21. Questo tuttavia non comporta conseguenze in quanto da un controllo delle poligonazioni effettuato presso gli uffici del catasto, la superficie comune risulta esclusa dal calcolo delle superfici delle due unità immobiliari e di conseguenza non contribuisce alla definizione della loro consistenza e non implica modifiche della rendita.



La soluzione tecnica individuata per ripristinare l'autonomia funzionale delle due unità immobiliari consiste nel ripristino della porta interna di collegamento tra le due unità come porta di accesso del subalterno 3 dallo spazio comune collegato al pianerottolo del vano scale, con conseguente demolizione e rettifica del tramezzo "stondato" del subalterno 21 (All. 11). Questa soluzione manterrebbe invariato il subalterno 3 e modificherebbe invece le superfici del subalterno 21 e dell'area di accesso comune esterna per consentire l'accesso autonomo al subalterno 3 (All. 11). Una soluzione alternativa percorribile per dividere il subalterno 21 dal subalterno 3, potrebbe essere quella di tamponare la porta interna che mette in comunicazione le due unità immobiliari ed aprire un accesso indipendente per il subalterno 3 direttamente sul pianerottolo del vano scale (All. 11). Entrambe le soluzioni prospettate per ristabilire l'autonomia delle due unità immobiliari che allo stato attuale si presentano fuse di fatto, presuppongono il coinvolgimento di terze parti non coinvolte nella procedura, in quanto richiederebbero sia un assenso dei condomini per la modifica della conformazione degli spazi comuni, sia la modifica del subalterno 3, che non è di proprietà degli esecutati, al fine di ripristinarne l'accesso. Quest'ultima condizione necessita della presentazione di un titolo edilizio a firma congiunta dei proprietari delle due porzioni di immobile. La necessità di presentare un nuovo titolo edilizio che possa fare ordine anche in relazione a quelli pregressi già rilasciati, che presentano dei vizi, come meglio indicato nel quesito 14, non è gestibile all'interno della procedura, perché, come già detto, coinvolge soggetti estranei alla procedura.

Al fine di separare e rendere funzionalmente autonomi i due subalterni, sono state valutate le seguenti lavorazioni: per la prima soluzione, demolizione del tramezzo "stondato" e rifacimento di un nuovo tramezzo, fornitura di un nuovo portoncino di ingresso comprese eventuali piccole modifiche del vano porta, per la seconda soluzione tamponamento del vano porta che collega le due unità, apertura di un nuovo vano porta nella muratura portante del vano scale e fornitura di nuovo portoncino di ingresso. In entrambi i casi per rendere indipendenti le linee impiantistiche ad oggi comuni si prevede il distacco, l'adeguamento e la realizzazione di nuovi impianti compresa l'assistenza muraria (fornitura di un nuovo quadro elettrico, modifica di quello esistente, realizzazione di una nuova linea citofonica, modifica dell'impianto a gas, realizzazione di un nuovo collettore per la ripresa delle tubazioni dell'impianto di



riscaldamento, fornitura di una nuova caldaia, separazione delle linee idrauliche, realizzazione di un bagno completo nel monolocale e di nuovi allacci per la cottura sia per il gas che per l'acqua, posizionamento di nuovi contatori). La stima del costo delle opere è stata quantificata, per entrambe le soluzioni sopra ipotizzate e descritte, con i prezzi di mercato, trattandosi di opere varie alcune delle quali da computare a corpo, ed ammonta complessivamente a circa 7.000,00 euro. Per entrambe le soluzioni indicate rimane soddisfatto il requisito normativo della superficie minima abitabile consentita dalla normativa vigente per i monocalci (minimo 28 mq – ora 20 mq con il Salva Casa – per alloggi monostanza a servizio di una persona comprensiva dei servizi), ma al fine di garantire il soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti, la porta finestra deve essere collegata direttamente al monolocale, almeno rimuovendo la porta del disimpegno.

Ulteriori difformità riscontrate tra lo stato attuale del bene accertato con il sopralluogo e la planimetria catastale, riguardano la creazione di un vano disimpegno adiacente a quello identificato sulla planimetria catastale come bagno, operata attraverso la costruzione di due nuovi tramezzi di cui uno ospita una porta e la mancata rappresentazione nella planimetria catastale della superficie coperta sovrappalata accessibile dal monolocale, che corrisponde alla parte superiore del vano comune ai subalterni 20 e 21 in cui sono posizionati gli accessi alle due unità immobiliari e della nicchia ricavata nell'ex vano porta di collegamento con il subalterno 20. Infine si evidenzia che il locale indicato nella planimetria come bagno risulta privo di impianti e viene utilizzato come ripostiglio.

Nella planimetria catastale si rileva una rotazione di circa 2 gradi del vano scale, quindi della parete del prospetto nord e per parallelismo della parete in cui è posizionato l'accesso al bene (All. 11), che non è mai stata rappresentata nelle planimetrie precedenti all'ultimo titolo abilitativo e che non è stato possibile accertare con il sopralluogo. Si ritiene tuttavia che questa variazione, che comporta una differenza di s.u. di soli 0,43 mq, non incida sulla stima del bene. Possono sussistere piccole difformità riguardanti le dimensioni degli ambienti, delle aperture esistenti, delle altezze e dello spessore dei muri, che tuttavia si considerano tolleranze accettabili trattandosi di edificio storico caratterizzato da irregolarità geometriche e tenuto conto altresì delle approssimazioni metriche provenienti dal rilievo non necessariamente



strumentale dell'edificio nonché dalla scelta del rapporto di scala del disegno che, non essendo di dettaglio, comporta delle semplificazioni e approssimazioni.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11). Lo schema grafico prodotto è finalizzato esclusivamente, come richiesto dal quesito formulato dal G.E., all'individuazione grafica del tipo e dell'ubicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate negli archivi catastali e non deve essere interpretato come rilievo metrico del bene.

QUESITO 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 dell'unità immobiliare oggetto della procedura individua esclusivamente il bene pignorato, non include e non deborda su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. Con il sopralluogo tuttavia è stato accertato che l'unità immobiliare presenta un soppalco annesso regolarmente all'unità immobiliare non rappresentato nella planimetria catastale, che deborda sulla porzione superiore dello spazio esterno comune in cui sono localizzati gli accessi alle unità immobiliari del piano.

L'unità immobiliare risulta altresì, come già descritto nei precedenti quesiti, fusa sul piano fisico e funzionale con il bene adiacente non pignorato identificato con il subalterno 3, pur conservando entrambi i beni autonomi identificativi catastali.

Il sottoscritto estimatore ha ritenuto di non procedere ad eseguire la variazione catastale in quanto l'introduzione della superficie soppalcata in planimetria, trattandosi di superficie con altezza pari a circa 90 cm e quindi inferiore a 150 cm, non influisce nel calcolo della superficie catastale e di conseguenza non contribuisce alla definizione della consistenza catastale dell'unità immobiliare e non implica modifiche della rendita. Si ritiene quindi che dovendo provvedere alla variazione di aggiornamento catastale dopo la risoluzione delle difformità descritte nel quesito 9 previa acquisizione di un idoneo titolo edilizio, si possa demandare



l'inserimento dell'area soppalcata nella planimetria catastale direttamente in quella fase ed effettuare l'integrazione contestualmente.

QUESITO 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 oggetto della procedura di pignoramento proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria, acquistata dagli esecutati, poi variamente frazionata e ceduta a terzi dagli stessi. In particolare i debitori, come indicato più volte, hanno acquistato nel 1994 con Atto di Compravendita Rep. 5317 (All. 3) una unità immobiliare identificata con il subalterno 4 con consistenza di 3,5 vani, che hanno frazionato nel 2008 (All. ti 2-8), ricavandone due unità immobiliari distinte identificate rispettivamente con i subalterni 20 e 21. Il subalterno 20 è stato venduto dai debitori con Atto di Compravendita Rep n. 54449 in data 29/09/2008, mentre il subalterno 21 rimasto di loro proprietà è stato colpito dal pignoramento ed è oggetto della procedura espropriativa. Valutato quanto sopra si ritiene che il trasferimento a terzi dell'unità frazionata ha riguardato una porzione esattamente corrispondente a quella formatasi con il frazionamento e autonoma da quella rimasta in possesso ai debitori e vincolata con il pignoramento.

QUESITO 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;

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà degli esecutati risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto estimatore ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato nell'unità immobiliare durante il sopralluogo (quesito n. 9) in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere



risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

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

Il bene immobile oggetto della perizia è individuato nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Capranica nella Tavola 30, *Zonizzazione*, Scala 1:2000, (All. 7) aggiornata con le modifiche introdotte dalla Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2004 n. 732 e ricade all'interno della ZONA A – *Insedimenti di carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale e loro pertinenze*, sottozona A1, *Insedimento storico*. Le prescrizioni da adottarsi in questa sottozona vengono specificate nell'articolo 36 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla presente Relazione insieme alle norme della Zona A (All. 7). L'immobile risulta avere utilizzazione abitativa, allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

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

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e la documentazione relativa all'immobile reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Capranica. In merito a questo aspetto si precisa che il ruolo dello stimatore esula dal riesame dei titoli rilasciati e degli eventuali vizi che possono incidere sulla validità dei titoli e che egli analizza la documentazione presente negli archivi comunali acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, che costituisce l'Ente deputato all'istruttoria delle pratiche edilizie e alla verifica della presenza dei documenti costituenti il presupposto di efficacia dei titoli abilitativi rilasciati,



e non può pertanto essere ritenuto responsabile nel caso in cui la documentazione ricevuta in copia dall'ufficio tecnico comunale non sia completa.

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Concessione Edilizia n. 2189 del 13/11/1996, Prot. n. 96-01-85, su istanza Prot. 4834 del 26/06/1996 presentata dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS in qualità di proprietari, rilasciata dal sindaco del Comune di Capranica, avente ad oggetto il “*Progetto ampliamento abitazione in Via Romana 11. Piano primo*”, come da progetto a firma del geom. OMISSIS. Dall'analisi degli elaborati grafici e dalla lettura della relazione tecnica emerge una incongruenza rispetto alla rappresentazione delle proprietà definita dalle planimetrie catastali e dagli atti notarili: la porzione infatti rappresentata in giallo nell'elaborato grafico allegato al progetto e descritta come di proprietà di OMISSIS, corrisponde di fatto all'unità immobiliare censita con il subalterno 4, che al momento della presentazione del titolo edilizio (anno 1996) era stata già venduta da OMISSIS al figlio OMISSIS (Atto Rep. 5317 del 1994 – All. 3), mentre la porzione rappresentata in rosa attribuita a OMISSIS, ad eccezione del disimpegno di ingresso, risulta ancora oggi identificata con il subalterno 3 e catastalmente di proprietà di OMISSIS (All. 2). Da qui si evince che le proprietà delle due porzioni sono state erroneamente invertite. Con questo titolo vengono apportate delle modifiche interne alle unità immobiliari e viene spostata la porta di accesso del subalterno 3 che mette in comunicazione il subalterno 3 con il subalterno 4. Il locale ingresso del subalterno 4 viene annesso al subalterno 3 e ridotto di dimensioni in quanto una quota della sua superficie viene utilizzata per realizzare un nuovo disimpegno dal quale si accede agli ambienti della restante porzione del subalterno 4.

Al titolo urbanistico, come già descritto nel quesito 9, non fa seguito alcuna modifica di aggiornamento e variazione catastale, dove permangono immutati il subalterno 3 e il subalterno 4 con la medesima configurazione originaria del 1939 (All. 2).

Ad ogni modo va preliminarmente osservato che l'ampliamento oggetto della pratica edilizia messo in atto attraverso la fusione del subalterno 3 con il subalterno 4, si configura



come illegittimo, in quanto nel 1994, cioè due anni prima della presentazione della pratica edilizia in Comune, era avvenuta la vendita del subalterno 4 agli esecutati, vale a dire a una proprietà diversa rispetto a quella del subalterno 3: l'appartenenza dei beni che devono essere fusi a un medesimo proprietario costituisce infatti un requisito fondamentale sine qua non affinché sia possibile operare l'accorpamento a livello urbanistico tra due o più unità immobiliari. In termini generali in materia edilizia alla Pubblica Amministrazione, e quindi al Comune, è richiesta la verifica della legittimazione dei soggetti richiedenti prima di rilasciare il titolo, accertando che questi siano i proprietari dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che abbiano un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria («*Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo*» art. 11, comma 1 del D.P.R. n. 380/2001).

Solo al fine di una maggiore chiarezza si precisa che a livello catastale (non urbanistico) è possibile la dichiarazione di una unità immobiliare funzionalmente e redditualmente autonoma ricadente su porzioni appartenenti a intestatari diversi, ma solo ai fini fiscali: due unità immobiliari urbane con identificativi catastali differenti e rendita attribuita alle singole porzioni separatamente in ragione della relativa consistenza, possono risultare presso la banca dati catastale regolarmente unite di fatto, ma solo ai fini fiscali. Questa condizione non corrisponde tuttavia a quella operata dai soggetti coinvolti nella presente relazione, che non apportano alcuna modifica in catasto dopo la presentazione del titolo edilizio citato e del titolo edilizio in variante successivo rilasciato nel 1998.

- Autorizzazione Edilizia n. 1271 del 30/11/1998, Prot. n. 98-01-124, rilasciata dal Sindaco del Comune di Capranica, su istanza dei Sig. ri OMISSIS e OMISSIS, Prot. n. 7184 del 02/10/1998 in qualità di proprietari, avente ad oggetto la “*Variante - progetto ampliamento abitazione in Via Romana 11. Piano primo*”, come da progetto a firma del geom. OMISSIS. Il progetto di variante prevede una modifica degli accessi rispetto al progetto precedentemente approvato: in particolare viene modificato il disimpegno di accesso alla porzione ovest del subalterno 4, che diventa un unico ambiente su cui insiste anche l'accesso al vano definito come ingresso nel titolo precedente; viene realizzato un tramezzo “stondato” dietro il quale si colloca il passaggio di collegamento tra il subalterno 3 e il



subalterno 4, che viene pertanto mantenuto nella sua posizione originaria senza modificare la camera limitrofa come prevedeva invece il precedente progetto. Il progetto prevede infine la realizzazione di un nuovo disimpegno interno che consente l'accesso alla terrazza da entrambe le porzioni del subalterno 4. Nell'elaborato di sezione è rappresentata l'area soppalcata situata sopra l'ingresso comune. Malgrado la differente conformazione distributiva raggiunta, permane la fusione tra il subalterno 3 e il subalterno 4, in quanto gli ambienti delle due unità immobiliari si presentano comunicanti, o comunque interamente fruibili, e mantengono un unico accesso dal vano scale (portoncino a due ante). Si precisa che anche in questo caso, inoltre, al titolo urbanistico non fa seguito alcuna modifica di aggiornamento e variazione della banca dati catastale, per la quale il subalterno 3 e il subalterno 4 permangono immutati con la medesima configurazione originaria del 1939.

La situazione rilevata deriva da una ambiguità catastale, che ha probabilmente comportato le criticità riscontrate: come già esposto nel quesito 9, quando inizialmente nel 1939 le due unità immobiliari identificate come subalterno 3 e subalterno 4 sono state inserite nella banca dati catastale, appartenevano alla medesima proprietà (All. 2). Dall'esame delle planimetrie depositate nella banca dati e dal colloquio avuto con i tecnici del Catasto, si evince infatti che nella prima richiesta di inserimento, il bene veniva rappresentato come un'unica unità funzionale (All. 2), ma, come si vede dalle modifiche tracciate a matita sulla citata planimetria dal tecnico del catasto che ha effettuato il sopralluogo, cosa di prassi all'epoca, per poter censire il bene si è dovuto procedere alla sua divisione in due subalterni distinti. Per conseguire questa finalità e consentire quindi un accesso autonomo ad entrambe le unità immobiliari, il tecnico disegnava un ambiente in cui erano localizzati gli ingressi, accessibile dal portoncino del vano scale condominiale. A questo punto sarebbe stato necessario ridepositare le planimetrie rappresentando in entrambe l'ambiente comune da cui le due porzioni avevano accesso e accatastarlo come bene comune non censibile ad uso esclusivo dei due subalterni 3 e 4. Le planimetrie venivano invece ridepositate semplicemente tagliando in due sezioni la planimetria dell'elaborato inizialmente depositato e assegnando ad una porzione il subalterno 3 e all'altra il subalterno 4 (All. 2).



La configurazione che ne deriva, rappresentata anche nel primo titolo edilizio depositato in Comune (All. 8), determina l'assenza di un accesso per il subalterno 3, in quanto il disimpegno, in cui erano posizionati gli accessi, appartiene catastalmente al solo subalterno 4. Questa è presumibilmente la ragione per cui la connotazione di uso comune del disimpegno non viene menzionata nell'atto di compravendita con cui viene trasferito il subalterno 4 agli esecutati, in cui la questione degli accessi non viene trattata né in questi termini, né in termini di una eventuale costituzione di servitù di passaggio;

- Dichiarazione Inizio Lavori – DIA del 26/05/2008, presentata dai due esecutati in qualità di proprietari, avente ad oggetto il progetto il *“frazionamento di unità immobiliare su fabbricato sito in Comune di Capranica, Via Romana”*, come da progetto a firma del geom. OMISSIS. Il progetto prevede il frazionamento del solo subalterno 4: i locali posti ad ovest vengono separati dalla rimanente porzione del subalterno 4. Nell'ante operam i due ambienti denominati nei titoli precedenti come *“stanze”*, vengono definiti *“cucina/pranzo”* e *“letto”* e parte della cucina risulta essere occupata da un bagno, che non era presente nei precedenti titoli, così come scompare la seconda porta del disimpegno di ingresso ed il vano disimpegno posto in prossimità della terrazza che metteva in comunicazione due delle stanze principali del bene. Nel post operam viene trasformato il *“disimpegno”* con gli accessi posto in prossimità del vano scale, in *“ingresso comune”* e viene ripristinata la seconda porta del disimpegno (che non era presente nell'ante operam ma risultava nel precedente titolo) che si immette direttamente nella cucina/pranzo. La seconda porzione del bene oggetto del frazionamento è invece costituita da un *“monolocale”* con accesso esclusivo alla terrazza e area soppalcata sopra l'ingresso comune e da un piccolo bagno.

Il subalterno 3 non è rappresentato nell'elaborato grafico della DIA così come la porta che mette in comunicazione il subalterno 21 con il subalterno 3 fondendo di fatto le due unità immobiliari: il confine tra il subalterno 3 e il subalterno 4 viene graficizzato con una linea continua che precede quella di sezione, dove quindi non vi è traccia dell'interruzione della muratura dovuta alla presenza della porta.



Alla presente pratica edilizia fa seguito la variazione di aggiornamento catastale (All. 2), con cui il subalterno 4 viene soppresso e vengono originati l'attuale subalterno 20, corrispondente alla porzione del subalterno 4 verso ovest, e il subalterno 21, corrispondente alla porzione del subalterno 4 con la terrazza esclusiva, che costituisce il bene oggetto della presente procedura colpito dal pignoramento.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività – SCIA n. 11455 del 25/10/2010, presentata dalla Sig.ra OMISSIS in qualità di proprietaria, avente ad oggetto il “*Progetto architettonico per manutenzione straordinaria*”, del subalterno 20 a firma del geom. OMISSIS. Questa pratica ha per oggetto il solo subalterno 20, che è stato oggetto di trasferimento dopo la pratica di frazionamento sopra indicata e che non è pignorato e coinvolto dalla procedura esecutiva.

Non è stato possibile reperire la licenza di abitabilità/agibilità del bene.

Il fabbricato risulta legittimo in quanto appartiene all'antico tessuto del centro storico di Capranica. Le planimetrie delle varie unità immobiliari sono state inserite nell'archivio catastale in data del 28/12/1939. Per verificare la conformità urbanistica con le autorizzazioni amministrative rilasciate è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità relativamente all'immobile pignorato: *fusione illegittima*, in quanto l'immobile risulta fuso fisicamente all'unità immobiliare attigua di altra proprietà censita catastalmente con il subalterno 3, nonché complementare, considerato il fatto che sia la cucina che il bagno sono localizzati nell'unità immobiliare adiacente (il locale bagno rappresentato sia nella planimetria di progetto che in quella catastale risulta privo di impianti, di sanitari e di sistema di aerazione forzata e viene utilizzato come ripostiglio). L'autonomia funzionale del bene risulta compromessa anche per la dotazione impiantistica in comunione con l'unità immobiliare confinante, che al momento tra l'altro non presenta possibilità di accesso autonomo dall'esterno. Ulteriori difformità riguardano la *diversa distribuzione degli spazi interni* e sono dovuti alla realizzazione del disimpegno da cui si accede al bagno e alla terrazza condominiale. Manca nell'elaborato l'indicazione relativa all'area soppalcata posta sopra l'ingresso comune.



Gli illeciti non sono stati sanati. Le difformità riscontrate, come affermato dal colloquio avuto con i tecnici comunali, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria ordinaria (art. 36 del T.U. dell'edilizia D.P.R. 380 del 06/06/2021).

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità commesse in violazione della normativa urbanistico-edilizia e per il ripristino dello stato legittimo dell'immobile comprensivi di sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche, presentazione della pratica edilizia, variazione di aggiornamento catastale, sono quantificati dal CTU in complessivi 3.500,00 euro. A questo importo si deve aggiungere quello già contabilizzato nel quesito 9 per il ripristino dell'autonomia funzionale del bene complessivamente quantificato in 7.000,00 euro per le due unità immobiliari attigue fuse, che, cautelativamente a favore dell'aggiudicatario, verrà detratto dal valore di stima dell'immobile colpito dal pignoramento. L'importo complessivo pari a 10.500,00 euro verrà ridotto dal valore di stima dei beni.

La valutazione delle sanzioni amministrative è stata effettuata attraverso il colloquio con i tecnici dell'ufficio comunale al momento della redazione della perizia di stima, ma dovrà essere oggetto di nuovo confronto con l'ufficio tecnico al momento della presentazione della pratica edilizia, in quanto è parzialmente suscettibile di valutazioni discrezionali da parte della Pubblica Amministrazione che viene chiamata ad esprimersi al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

QUESITO 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Capranica non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto i beni pignorati.



Le difformità presenti nell'immobile, come indicato nel precedente quesito, possono essere regolarizzate con una sanatoria ordinaria art. 36 TU 380-2001; pertanto, valutata la gerarchia delle richieste e dei subordini di cui all'art. 173 bis cpc disp. Att. N. 7, la verifica sull'eventuale sanatoria speciale per la presentazione di una domanda di condono da parte dell'aggiudicatario si ritiene ridondante e ininfluyente.

QUESITO 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;

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Capranica per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO 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;

Dalle informazioni assunte risulta l'esistenza di un condominio costituito. Sussistono morosità che interessano il bene colpito dal pignoramento per spese condominiali non pagate. Si allega alla presente la comunicazione trasmessa alla scrivente dall'Amministratrice di Condominio attestante i pagamenti insoluti (All. 10). Il debito maturato negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ammonta complessivamente in 712,16 euro.

Dalla verifica dell'elenco delle formalità a carico dell'immobile risultanti dall'ispezione ipotecaria effettuata (All. 4) non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.



QUESITO 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 ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Capranica, in Via Romana n. 11, al piano primo, censita al N.C.E.U. al Fg. 28 P.la 34 Sub. 21, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 48 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 48 mq, Rendita 97,00 Euro.

QUESITO 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 ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;*

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto della procedura sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono agli esecutati per una quota indivisa pari a 1/2 ciascuno.

Si ritiene che il bene pignorato non possa essere divisibile in quanto non frazionabile in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente, seppur in misura ridotta, la funzione ed il valore che assume nella sua interezza, senza comprometterne l'utilizzo e comportare un sensibile deprezzamento del valore dell'intero. La divisibilità non è pertanto perseguibile in quanto risulta impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto soprattutto della consistenza e della dimensione, dell'usuale destinazione e dell'utilizzazione del bene, anche in ragione della possibilità, vista l'esigua metratura, di poter realizzare un solo servizio igienico e un angolo cottura.



QUESITO N.° 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente in 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;

Durante il sopralluogo l'esecutato ha dichiarato di risiedere presso il compendio pignorato insieme ai suoi familiari, ma di essere domiciliato altrove.

Da una verifica effettuata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Capranica si evince che l'esecutato risulta residente nell'immobile, mentre l'esecutata risulta iscritta all'indirizzo OMISSIS n. OMISSIS a OMISSIS (RM). I certificati contestuali di stato civile, stato di famiglia, anagrafico di matrimonio e di residenza rilasciato dall'ufficio vengono allegati alla presente relazione (All. 12).

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto i beni pignorati, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite ai debitori esecutati in qualità di locatori del bene pignorato (All. 13).

QUESITO N.° 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Da quanto emerge dall'analisi della documentazione reperita l'unità immobiliare con destinazione residenziale oggetto del seguente elaborato, sebbene sia stata eletta come sede di residenza dei debitori esecutati e del loro nucleo familiare, non risulta occupata per le loro esigenze abitative primarie, in quanto i debitori ed il loro nucleo familiare hanno domicilio altrove. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune del bene pignorato con le medesime caratteristiche il valore



locativo dei locali con destinazione residenziale, viene quantificato in circa 200,00 euro mensili. In questo caso tuttavia l'assenza dei servizi non consente di locare l'immobile.

QUESITO 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 opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento 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);

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

QUESITO 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 opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;*

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

QUESITO 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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;

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche del bene oggetto della stima ritenute più significative, quali ad esempio la localizzazione e la comodità di raggiungimento, la presenza di servizi pubblici e commerciali, il livello di collegamento e trasporto, il piano, la luminosità, gli affacci, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, ecc. e tenuto presente, altresì, ogni



altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile residenziale sia 800,00 € per metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici accessorie dell'immobile ponderate e viene calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla norma Uni 15733:2011 che ha sostituito la Uni 10750:2005 (che riportava i criteri di calcolo delle superfici commerciali), nonché delle indicazioni contenute nel manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI.

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Appartamento	38,81	100%	38,81
Terrazza (mq 49,31)	25,00	30%	7,50
Terrazza (mq 49,31)	24,31	10%	2,43
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>48,74</u>

La superficie commerciale viene arrotondata a 50,00 mq anche in considerazione della particolare appetibilità dovuta sia alla presenza di uno spazio esterno ad uso esclusivo nel centro storico, non solo per la sua rarità, ma anche perché in questo caso specifico si configura come un elemento di pregio per il punto di vista particolarmente panoramico, sia alla presenza della superficie soppalcata, che non è stata considerata nel calcolo, ma assume un ruolo fondamentale in un bene di così ridotte dimensioni.

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

50 mq x 800,00 €/mq = 40.000,00 €



Al valore sopra indicato, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, si applica un adeguamento di stima calcolato nella misura forfettaria del 5% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dalla scrivente:

$$40.000,00 \text{ €} - 5\% = 38.000,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si dovrà tenere in considerazione il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la regolarizzazione delle difformità descritte nel quesito n. 14 pari a 3500,00 euro e per gli interventi di ripristino dell'autonomia funzionale dell'unità immobiliare fusa di fatto con il subalterno 3 descritte nel quesito 9, complessivamente stimate pari ad un valore di circa 7.000,00 euro che, cautelativamente a favore dell'aggiudicatario, vengono detratte dal valore di stima dell'unità immobiliare pignorata:

$$38.000,00 \text{ €} - (3.500,00 + 7.000,00) \text{ €} = 27.500,00 \text{ €}$$

Considerati gli ambiti di soggettività inevitabili e non eliminabili del giudizio di stima, che è una previsione sul valore più probabile di un bene nel momento della sua valutazione, i valori sopra indicati costituiscono il prezzo base d'asta consigliato del compendio pignorato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, che visti i limiti istruttori del CTU si basa su indagini visive e documentali prive di accertamenti e ispezioni invasive sul bene, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

QUESITO 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 astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima sintetico-comparativo derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Capranica, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Capranica (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO 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;

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la sua destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità del bene in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO 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;



Per l'immobile pignorato non sussistono contratti registrati per i quali i debitori risultino locatari (All. 13).

QUESITO N.° 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 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);

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

QUESITO N.° 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 trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;*

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 15 aprile 2026 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

*Depositi, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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**;*



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

QUESITO N.° 31

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;

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

QUESITO N.° 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;

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

QUESITO N.° 33

Alleggi 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 su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti sia esterni che interni che lo costituiscono.



QUESITO N.° 34

Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.

La sottoscritta ha valutato l'invito a redigere la relazione peritale utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare e partecipato al webinar di formazione tenutosi il 28/01/2025, avente ad oggetto "Redazione della perizia con Genius Perizia Immobiliare", ma ritenendo, come richiesto esplicitamente dal GE con il quesito 28, di dover fornire "*compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti esposti*" nel decreto di fissazione di udienza ex art. 569 C.P.C. con cui contestualmente è avvenuta la nomina di esperto estimatore, al fine di avere un maggior controllo sul lavoro svolto, ha ritenuto di dover seguire l'ordine impartito dal GE nello sviluppo della relazione e procedere con le risposte ai singoli quesiti così come formulati nell'elenco disposto dal GE.

QUESITO N.° 35

Provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una 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.

QUESITO N.° 36

Alleghi alla relazione:

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



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

- All. 1:** Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;
- All. 2:** Estratto di mappa catastale, visure aggiornate e planimetria;
- All. 3:** Copia Atti notarili e note di trascrizione;
- All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;
- All. 5:** Certificato di matrimonio o stato libero degli esecutati;
- All. 6:** Rilievo fotografico;
- All. 7:** Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;
- All. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Capranica;
- All. 9:** Certificazioni usi civici;
- All. 10:** Spese condominiali insolute comunicate dall'amministratore di condominio;
- All. 11:** Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;
- All. 12:** Certificazione di residenza;
- All. 13:** Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;
- All. 14:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 40 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 20/11/2025

Il C.T.U.
Arch. ~~Simona Manzotti~~
ARCHITETTO
U.E.
SIMONA
MANZOTTI
N. 446
Sez. "A"
VITERBO

