

TRIBUNALE DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 257/2018

Promossa da: **Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano**
Romano Soc. Coop. a r.l.
(avv.to Marco Marcucci)

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: **dott. Antonino GERACI**
Custode Giudiziario: **avv. Daniela LOCCI - Viterbo**
Esperto stimatore: **dott. ing. Amalia DI BIAGIO - Toscana**
Prossima Udienza: **19 settembre 2019**

Toscana, 20 luglio 2019

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio



A circular professional stamp in purple ink. The outer ring contains the text 'ORDINE INGEGNERI VITERBO'. The inner text reads: 'Ing. DI BIAGIO AMALIA civile ed ambientale industriale dell'informazione A - 317 SEZIONE A'. Below the stamp is a handwritten signature in blue ink.

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott. Antonino Geraci ha nominato esperto stimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), invitandola a presentarsi il 24.01.2019 presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico; in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. la sottoscritta si è presentata ed è stata incaricata di rispondere ai quesiti appresso trascritti.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove **non** depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 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 costru-

zione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore,

laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 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.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **24.01.2019** la sottoscritta, accettando, giura di buon adempiere

dott. ing. Amalia Di Biagio

all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali assegnati dall'Ill.mo Giudice.

In data **30.01.2019** la sottoscritta acquisisce informazioni presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) sulla consistenza dell'immobile pignorato (**allegati n. 2, 3 e 4**).

In data **13.02.2019** la sottoscritta chiede al notaio l'atto di compravendita con il quale il bene è pervenuto agli esecutati, documento che riceve via e-mail in data **15.02.2019** (**allegato n. 5**).

In data **22.02.2019** alle ore 11,00 presso l'immobile in via Sant'Egidio n. 21 nel Comune di Caprarola, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta inizia le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio; sono presenti, oltre alla stessa, il custode giudiziario avv. Daniela Locci

; la

sottoscritta legge i quesiti posti dal G.E., ne consegna copia agli esecutati e commenta quanto richiesto, quindi esamina attentamente i luoghi di cui è esecuzione immobiliare, esegue una verifica dimensionale dell'appartamento e scatta fotografie.

; la riunione è sciolta alle ore 11,45 dopo aver letto confermato e sottoscritto il verbale (**allegato n. 1**).

Il **22.02.2019** la sottoscritta riceve via e-mail

In data **05.03.2019** la sottoscritta si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune Caprarola e presenta richiesta di accesso agli atti per acquisire i titoli amministrativi dell'immobile, documentazione che riceve via p.e.c. in data **13.03.2019** ([allegato n. 9](#)).

In data **05.03.2019** la sottoscritta si reca a Viterbo presso l'Agenzia delle Entrate per chiedere copia del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente il pignoramento, documento che riceve via e-mail il **13.03.2019** ([allegato n. 6](#)).

In data **26.03.2019** la sottoscritta per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo), raccogliere informazioni sulla proprietà dell'immobile in oggetto ([allegati n. 10 e 11](#)).

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il creditore procedente ha depositato agli atti il certificato ipo-catastale prot. VT 56576 con data 07.11.2018 rilasciato dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, relativo alla proprietà dell'immobile, ai vari passaggi nel ventennio e alle formalità pregiudizievoli, con aggiornamento al 07.11.2018 ([agli atti](#)), per il seguente bene:

- immobile in Caprarola censito al Catasto Fabbricati al Fg. 26 part.IIa 483 sub. 1.

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 24.03.2019) lo stato delle formalità ([allegati n. 10 e 11](#)).

Risposta al quesito n. 2

In data **30.01.2019** la sottoscritta raccoglie presso l’Agenzia del Entrate (ufficio del catasto), informazioni sulla consistenza dell’immobile pignorato ed acquisisce la visura storica aggiornata, la planimetria catastale depositata in banca dati e l’estratto di mappa catastale del foglio 26 di Caprarola (**allegati n. 2, 3 e 4**).

I dati catastali corrispondono con quelli riportati nel pignoramento e sono idonei al fine dell’esatta identificazione dell’immobile; la descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo (Conservatoria RR.II.) fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (18.10.2018) e per completezza le ha aggiornate fino alla data del 24.03.2019 (**allegati n. 10 e 11**).

► ***Trascrizioni di passaggi di proprietà***

In data **17.12.2008**, R.P. n. 15266 R.G. n. 21425 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l’atto di compravendita a

del 18.11.2008, rep. n. 22.767 rac. n. 14.725, con il

quale vende

l’appartamento sito

nel Comune di Caprarola, via Sant’Egidio n. 25, di vani catastali tre, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 di Caprarola, part.IIa 483, sub. 1, cat. A/4;

In data **17.03.2008**, R.P. n. 2909 R.G. n. 4195 di formalità, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l’atto di compravendita

, con il quale

vende

l'appartamento in Caprarola, via del Poggio n. 25, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 di Caprarola, part.lla 483, sub. 1, cat. A/5 ([agli atti](#)).

In data **30.10.2007**, R.P. n. 14626 R.G. n. 20953, è trascritto presso il S.P.I. di Viterbo, l'atto di compravendita

, con il quale

vende

l'appartamento nel Comune di Caprarola, via del Poggio n. 25, di 2,5 vani catastali, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 di Caprarola, part.lla 483, sub. 1, cat. A/5 ([agli atti](#)).

così pervenuto:

In data **21.01.2008**, R.P. n. 711 R.G. n. 1035 di formalità, è trascritta presso il S.P.I. di Viterbo,

è divenuto

proprietario, tra l'altro, della quota di 1/2 dell'appartamento in oggetto; in data **17.12.2008**, R.P. n. 15265 R.G. n. 21424 di formalità, è stata presentata presso il S.P.I. di Viterbo, l'accettazione tacita dell'eredità

In data **25.02.2005**, R.P. n. 2429 R.G. n. 3720 di formalità, è trascritta presso il S.P.I. di Viterbo,

sono divenuti proprietari,

dell'appartamento in oggetto; in data **17.12.2008**, R.P. n. 15264 R.G. n. 21423 di

formalità, è stata presentata presso il S.P.I. di Viterbo, l'accettazione tacita dell'eredità

In data **10.11.1995**, R.P. n. 10900 R.G. n. 14002 di formalità, è trascritta presso il S.P.I. di Viterbo,

sono divenuti proprietari,

dell'appartamento in oggetto; in data **17.12.2008**, R.P. n. 15263 R.G. n. 21422 di formalità, è stata presentata presso il S.P.I. di Viterbo, l'accettazione tacita dell'eredità

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – S.P.I. (già Conservatoria RR.II.) ([allegati n. 10 e 11](#)):

▶ ***Ipoteche***

In data **23.04.2012**, R.P. n. 552 R.G. n. 5211, per atto del 19.04.2012 a rogito notaio _____, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 120.000,00 a garanzia di mutuo di € 60.000,00, a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione Soc. Coop. contro _____ sulla piena proprietà per la quota pari a ½ ciascuno pro indiviso dell'appartamento in Caprarola, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 part.IIIa 483, sub. 1, cat. A/4 di vani catastali tre.

In data **05.09.2018**, R.P. n. 1725 R.G. n. 12266, per atto del 04.09.2018 dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione rep. 2224/12518, è iscritta l'ipoteca con-

cessione amministrativa /riscossione di € 52.718,46 a garanzia di capitale di € 26.359,23, a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma contro

, sull'appartamento in Caprarola, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 part.IIa 483, sub. 1.

▶ ***Pignoramento***

In data **18.10.2018**, R.P. n. 10538 R.G. n. 14150, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 26.09.2018 rep. 1496 del Tribunale di Viterbo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano,

sull'appartamento in Caprarola, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 part.IIa 483, sub 1.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricade l'immobile pignorato, nonché la visura e la planimetria catastale dello stesso (**allegati n. 2, 3 e 4**).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta **ha acquisito**

Risposta al quesito n. 7

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è un piccolo palazzetto da cielo a terra di forma rettangolare molto allungata, sito nel centro storico del Comune di Caprarola ed è composto da piano terra, primo e secondo - sottotetto (**fotografia n. 1**); l'edificio, per ubicazione e tipologia è di norma antecedente al 1942, come riportato nel certificato rilasciato dal Responsabile dell'area Tecnica del Comune di Caprarola (**allegato n. 9**), ha struttura portante in muratura, solai il legno, copertura a tetto a due falde, facciate intonacate e tinteggiate, il tutto in buono stato di conservazione.

► Descrizione

Da via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente civico 25) attraverso portoncino in legno si accede direttamente nel vano cucina completo di camino in muratura (**fotografia n. 2**) e piccolo ripostiglio ricavato sotto la ripida scala che sale al primo piano, composto da soggiorno (**fotografie n. 3 e 4**) e servizio igienico (**fotografia n. 5**); un'ulteriore ripida scala in legno (**fotografia n. 6**) dal primo piano raggiunge il secondo piano – sottotetto composto da un unico vano adibito a camera da letto (**fotografia n. 7**), nella quale è stata posizionata una parete in legno per ricavare un ulteriore piccolo vano fornito di finestra tipo Velux nella falda del tetto (**fotografia n. 8**).

Le finiture dell'appartamento sono di qualità corrente e recentemente rinnovate; il pavimento è in piastrelle di monocottura, il rivestimento del servizio igienico e della cucina è in piastrelle di ceramica; le pareti sono intonacate e tinteggiate in buono stato di conservazione; le porte interne sono in legno al naturale;

le finestre sono in legno al naturale fornite di vetro camera e complete di persiana alla romana in alluminio.

Da rilevare modeste lesioni nella muratura d'ambito al piano terra in prossimità del camino (**fotografia n. 9**).

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, di impianto elettrico che alimenta anche alcuni elementi radianti, di acqua calda sanitaria garantita da scaldabagno elettrico; è completo di caldaia a gas metano che alimenta l'impianto termico fornito di radiatori in alluminio, ma privo di contatore del gas, impianti sprovvisti di certificazioni.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.M. 26.06.2015 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

▶ ***Superficie***

Dall'esame della planimetria catastale (**allegato n. 4**) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'appartamento, al netto delle murature, risulta:

Locali al piano terra	mq	17,00 (altezza m 2,55);
Locali al piano primo	mq	13,00 (altezza m 2,50);
Locali al piano sottotetto	mq	18,00 (altezza variabile tra m 1,55 e 2,65).

▶ ***Confini***

L'appartamento confina con via Sant'Egidio, proprietà o aventi causa, Via Riario, immobile distinto in Catasto al foglio 26 particella 484, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali*** (**allegato n. 3**)

N.C.E.U. Comune di Caprarola (Codice B691)

- Unità immobiliare: Foglio **26** particella **483 sub 1**
Via Sant'Egidio n. 25 piano **T -1 - 2**
Zc. -; Cat. **A/4**; Classe **2**; Cons. **3 vani**; Sup. Cat. **53 m²**; Rendita: **€ 133,25**
intestata a:

La particella di terreno su cui insiste il fabbricato è identificata al N.C.T. del Comune di Caprarola al Foglio 26, particella 483, Ente Urbano, superficie mq 27.

▶ ***Conformità con i dati riportati nel pignoramento***

Risulta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (N.C.E.U. di Caprarola foglio 26 part.lla 483 sub. 1) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che l'immobile è conforme con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Catasto ([allegato n. 4](#)).

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; gli immobili contigui non risultano fusi sul piano fisico con il bene

pignorato.

Risposta al quesito n. 11

Non risulta che l'immobile derivi da un'unica maggiore consistenza originaria (allegato n. 3).

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è regolarmente accatastato, con planimetria corrispondente con lo stato dei luoghi (allegato n. 4).

Risposta al quesito n. 13

▶ ***Strumento urbanistico comunale***

Il palazzetto ricade in zona A – Centro Storico del P.R.G. del Comune di Caprarola approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 343/1978 e della Variante Generale del P.R.G. Comunale, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10/2011, corrispondente alla Zona omogenea A del D.M. 02.04.1968 n. 1444; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il fabbricato ricade in “Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri” e in fascia di rispetto dalla coste marine, lacuali e corsi d'acqua; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri” ai sensi dell'art. 59 e 60 L.R. 38/99 e L.R. 27/2001 e ricade in area tutelata per legge “c) corsi delle acque pubbliche” ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. b e art. 142 comma 1 del D.lvo 42/04”.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola, per l'immobile in

oggetto, non sono stati rinvenuti atti, permessi e/o autorizzazioni edilizie come certificato dal Responsabile dell'area tecnica del Comune ([allegato n. 9](#)).

▶ ***Agibilità***

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola non è stato rinvenuto alcun certificato di agibilità dell'appartamento in oggetto.

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale ([allegato n. 4](#)), depositata presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del catasto con denuncia di variazione del 10.11.2008 prot. VT0166930 per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione toponomastica; poiché non risulta presentata alcuna pratica edilizia per tale diversa distribuzione degli spazi interni, è possibile regolarizzare lo stato di fatto con C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, come aggiornato al 01.01.2019; il presumibile costo della sanzione pecuniaria, degli oneri accessori, delle spese tecniche e quant'altro necessario per la definizione della regolarizzazione amministrativa, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo, a titolo cautelativo in € 2.000,00.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprarola non risultano istanze di condono per l'immobile in oggetto.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene non risultano gravami di censo, livello o usi civici.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; l'appartamento è un palazzetto che si sviluppa da cielo a terra; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

La tipologia e la collocazione del bene ne consentono la vendita in singolo lotto senza arrecarne alcun decremento di valore.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero,

pervenuto per atto di compravendita

, trascritto alla Conservatoria RR.II. di

Viterbo il 17.12.2008, R.P. n. 15.266 R.G. n. 21.425 di formalità, con il quale

ha venduto

la piena proprietà del fabbricato ad uso abitazione sito nel Comune di Caprarola, via Sant'Egidio n. 25, ora n. 21, al piano terra, primo e secondo, composto di vani catastali tre, distinto al N.C.E.U. al foglio 26 di Caprarola, part.lla 483, sub. 1;

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

Risposta al quesito n. 21**▶ Valore locativo**

La sottoscritta precisa che l'immobile allo stato attuale è nella disponibilità

Il valore locativo del bene pignorato,

, è determinato analizzati i prezzi di locazione del mercato immobiliare di Caprarola anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2018 Semestre 2 (Caprarola/Centro Storico: Residenziale) in € 200,00 mensili.

Risposta al quesito n. 22**▶ Occupazione del coniuge**

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

Risposta al quesito n. 23**▶ Vincoli**

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma ricade in zona degli insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri ed è soggetto a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c del D.lvo 42/04.

▶ Oneri condominiali

L'appartamento si sviluppa da cielo a terra e non è parte di alcun condominio.

▶ Diritti demaniali o usi civici

Sull'appartamento non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

► ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Caprarola anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2018 Semestre 2 (Caprarola/Centro Storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento piani terra e primo	€/mq	1.000,00
Vano piano sottotetto	€/mq	700,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	30	1.000,00	€	30.000,00
Vano piano sottotetto	18	700,00	€	12.600,00
	TOTALE		€	42.600,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 5% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene:

Valore di stima =	€	42.600,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,05 \times € 42.600,00 =$	€	- 2.130,00
oneri per sanare le irregolarità riscontrate =	€	- 2.000,00
Valore definitivo	€	38.470,00

Che si approssima ad € **38.000,00**

► ***Vendita***

La sottoscritta propone il seguente **lotto** per la vendita:

LOTTO N. 1

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero, pro indiviso e in parti uguali, su appartamento sito nel Comune di Caprarola, via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25), al piano terra, primo e secondo, composto al piano terra, per una superficie calpestabile di mq 17 circa, da cucina con camino in muratura e piccolo ripostiglio ricavato sotto la scala che sale al primo piano; la scala interna dalla cucina raggiunge il piano primo composto da soggiorno e servizio igienico per una superficie calpestabile di mq 13 circa; altra scala sale al piano secondo – sottotetto, di superficie calpestabile di mq 18 circa ed altezza variabile tra m 1,55 e m 2,65, composto da una camera nella quale attraverso tramezzatura in materiale leggero è stato ricavato un altro piccolo ambiente fornito di finestra

del tipo Velux; l'unità immobiliare confina con via Sant'Egidio, proprietà

o aventi causa, Via Riario, con fabbricato distinto in Catasto al foglio 26 particella 484, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Caprarola al Foglio 26, particella 483 sub. 1, Zc. -, cat. A/4, cl. 2, 3 vani, sup. catastale 53 m², rendita € 133,25, via Sant'Egidio n. 25, piano T-1 - 2.

Prezzo a base d'asta € 38.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile.

Risposta al quesito n. 26

La sottoscritta precisa che il bene può essere messo sul mercato in quanto facilmente commerciabile, considerando le sue caratteristiche intrinseche e la sua ubicazione prossima al centro storico del Comune.

Risposta al quesito n. 27

▶ **Contratto di locazione**

L'immobile è nella disponibilità dei debitori esecutati.

* o * o * o *

* o * o * o *

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 21, di n. 9 fotografie e dei seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo del 22.02.2019;
2. Estratto di mappa catastale del Foglio 26 del Comune di Caprarola;
3. Visure storiche catastali;
4. Planimetria catastale dell'immobile;
5. Atto di compravendita del 18.11.2008 ;
- 6.
- 7.
- 8.
9. Certificazione dell'Area Tecnica del Comune di Caprarola del 13.03.2019;
- 10.
- 11.

* o * o * o *

Tuscania, 20 luglio 2019

L'esperto stimatore

dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018*

Fotografia n. 1

Caprarola, 22 febbraio 2019

Vista del piccolo fabbricato con accesso da via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); si nota la tinteggiatura esterna recentemente rinnovata.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018

Fotografia n. 2

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare della cucina; sulla sinistra la scala che sale al primo piano.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018

Fotografia n. 3

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare del soggiorno al piano primo.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018*

Fotografia n. 4

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare del soggiorno al piano primo; sullo sfondo il servizio igienico e sulla sinistra la scala che sale al piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018*

Fotografia n. 5

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare del servizio igienico.

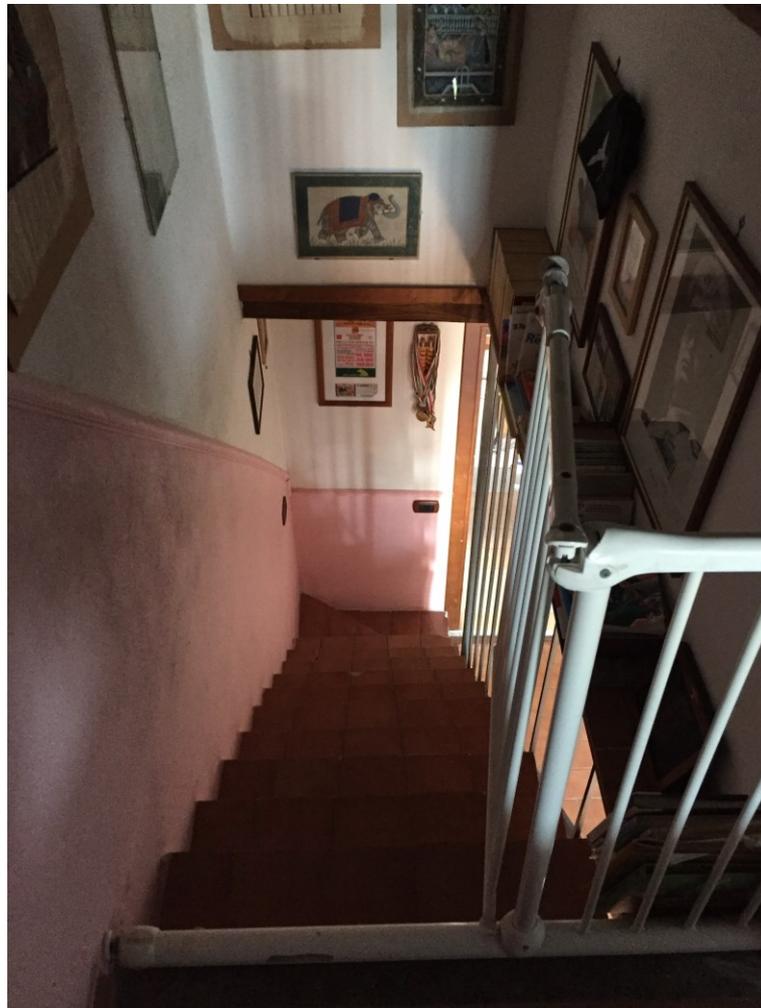


*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018*

Fotografia n. 6

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare della scala che raggiunge il piano sottotetto.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018*

Fotografia n. 7

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare del locale sottotetto adibito a camera da letto.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018

Fotografia n. 8

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare del piccolo vano utilizzato come camera al piano sottotetto.



Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione R.G.E. n. 257/2018

Fotografia n. 9

Caprarola, 22 febbraio 2019

Appartamento in via Sant'Egidio n. 21 (catastalmente n. 25); particolare della modesta lesione presente nella muratura d'ambito al piano terra.

