
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

n. 288/2019

**Promossa da : BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI ROMA SOC. COOP.**

Contro : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del 27/05/2021

Il C.T.U. : Geom. Luca Lucidi

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°288/2019 promossa dalla BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA contro la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX snc in Liquidazione, che con successiva nota lo stesso procedimento è stato riunito all'esecuzione immobiliare n°78/2020, in quanto riguarda gli stessi immobili e lo stesso esecutato, ma perfeziona la nota di trascrizione del pignoramento sugli immobili.
- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 03 febbraio 2020 ha nominato il sottoscritto **Luca Lucidi Geometra con studio tecnico in Barbarano Romano (Vt) in Via IV Novembre n. 34**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura n°288/2019 affidandogli i seguenti quesiti :
 1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2 comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alle trascrizioni 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 in 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 dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito 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 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 indicandone dettagliatamente:** Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;
9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri(se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante(tompagnatura o altro) all'uopo;
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 staggiato 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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 del 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'individuazione 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 evidenziato 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** 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 di 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 valore 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 astegiudiziare.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 immobiliare 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;**
29. Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato; almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenute osservazioni al suo elaborato;**
30. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la versione 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
33. ***Alleghi alla relazione documentazione fotografica*** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto(anche quest'ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy, laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
34. ***Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;***
35. ***Alleghi alla relazione:***
- a) *La planimetria del bene;*
 - b) *La visura catastale attuale*
 - c) *Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;*
 - d) *Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete 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.*

Operazioni preliminari

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, il C.T.U. di concerto con il Custode Dott. Usai Andrea, predisponavano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 05/03/2020 alle ore 15.30 presso gli immobile sottoposti a pignoramento siti in Capranica Via Martiri di via Fani n. 3 e Via A. Moro;

Pertanto, nel giorno e orario indicato, in presenza del custode e del Sig. XXXXXXXXXXXX, si procedeva all'inizio delle operazioni di sopralluogo ed in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 35.

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 alle trascrizioni 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;**

Dalla verifica effettuata con raffronto tra certificato notarile, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni, con la successiva nota di trascrizione del pignoramento, la documentazione in atti risulta corretta.

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

Dalla visure catastali effettuate non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento.

3. **Consulti i registri 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,

Immobile Foglio 26 part. 31 sub. 24

Proprietà dal 06/06/2002 ad oggi XX.
SNC(XXXXXXXXXXXXXX) Via G. Matteotti snc Capranica (Vt) per atto di Mutamento Denominazione
del 06/06/2002 Prot. 106280 Rep. 30601 a firma Notaio Imperato Giorgio.

Proprietà dal 06/06/2002 al 07/05/1996 XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. SNC
(XXXXXXXXXXXXX) Via Giovanni XXXIII snc Capranica (Vt) per atto di acquisto del 07/05/1996
Rep. 9484 a firma Notaio Imperato Giorgio.

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);*

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

1. TRASCRIZIONE del 02/03/1999 - Registro Particolare 2570 Registro Generale 3240
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 18109 del 25/02/1999
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 02/03/1999 - Registro Particolare 488 Registro Generale 3241
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 18110 del 25/02/1999
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1119 del 27/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
12/07/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 24/06/2002 - Registro Particolare 7211 Registro Generale 9067
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 30601 del 06/06/2002
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. ISCRIZIONE del 11/01/2006 - Registro Particolare 64 Registro Generale 535 Pubblico ufficiale IMPARATO
GIORGIO Repertorio 48045/17532 del 10/01/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1120 del 27/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/07/2012.
Cancellazione totale eseguita in data 13/08/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 03/02/2015 - Registro Particolare 124 Registro Generale 1049
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 61574/27574 del 29/01/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1065 del 07/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1875
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2346/12519 del 12/02/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

7. TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 384 Registro Generale 486
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 2005/2019 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 12/06/2020 - Registro Particolare 4971 Registro Generale 6476
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 521 del 01/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobile Foglio 26 part. 31 sub. 30

1. ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1875
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2346/12519 del 12/02/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Presenza graffati

2. TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 384 Registro Generale 486
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 2005/2019 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Presenza graffati

Quando l'immobile era identificato con Foglio 26 part. 31 sub. 25

1. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 6065 Registro Generale 7395
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 9484 del 07/05/1996
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 899 Registro Generale 8981
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 9778 del 06/06/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1220 del 22/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2011.
Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 24/06/2002 - Registro Particolare 7211 Registro Generale 9067
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 30601 del 06/06/2002
 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. ISCRIZIONE del 29/06/2012 - Registro Particolare 942 Registro Generale 8866
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59069/25341 del 26/06/2012
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1516 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 22/05/2013 - Registro Particolare 663 Registro Generale 6684
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59830/26027 del 21/05/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 274 del 18/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2015.
 Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobile Foglio 26 part. 31 sub. 24

1. TRASCRIZIONE del 14/05/1996 - Registro Particolare 6065 Registro Generale 7395
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 9484 del 07/05/1996
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 11/06/1996 - Registro Particolare 899 Registro Generale 8981
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 9778 del 06/06/1996
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1220 del 22/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/07/2011.
 Cancellazione totale eseguita in data 01/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 24/06/2002 - Registro Particolare 7211 Registro Generale 9067
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 30601 del 06/06/2002
 ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

4. ISCRIZIONE del 29/06/2012 - Registro Particolare 942 Registro Generale 8866
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59069/25341 del 26/06/2012
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1516 del 01/12/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. ISCRIZIONE del 22/05/2013 - Registro Particolare 663 Registro Generale 6684
 Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59830/26027 del 21/05/2013
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 274 del 18/02/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/02/2015.
Cancellazione totale eseguita in data 16/03/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 248 Registro Generale 1875
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2346/12519 del 12/02/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

7. TRASCRIZIONE del 14/01/2020 - Registro Particolare 384 Registro Generale 486
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 2005/2019 del 03/12/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;*

Risultano acquisite le planimetrie degli immobili e le mappe catastali.

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

In allegato la visura della C.C.I.A. della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SNC

7. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie(calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento è emerso che sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili di proprietà della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SNC:

- **Locale adibito a laboratorio, sito in via Via Aldo Moro snc Capranica (Vt) censito al NCEU al foglio 26 part. 299 sub. 36 Cat. C/3 Classe U Consistenza 380 mq Sup. Cat. Mq 406 Rendita € 843,89**

L'immobile è composto visivamente come a presso specificato:

Locale posto al piano terra, rispetto alla Strada dei Santi, di un fabbricato su più livelli fuori terra, che ha l'accesso da via Aldo Moro per le unità sovrastanti, mentre il compendio accede autonomamente dalla Strada Antica Valle dei Santi tramite serrande avvolgibili in ferro elettrificate, con piccola porzione di area esterna esclusiva di proprietà, confinante con il sub.40, con la Particella 8 e con l'Antica Strada Valle dei Santi.

La struttura risulta realizzata in Cemento armato, con pilastri e solai in latero cemento, con copertura del complesso sovrastante a tetto.

L'immobile si sviluppa in maniera uniforme rettangolare con superficie utile di mq 378, con all'interno pilastri in cemento ed altezza utile di mt 4,27.

Le pareti perimetrali contro terra sono in cemento, mentre quella che separa dal sub. 40 è in blocchi di calcestruzzo, non è presente l'intonaco sulle pareti e sul soffitto, ma è presente la pavimentazione in battuto di cemento con finitura industriale. E' presente e funzionante l'impianto elettrico e di illuminazione eseguito a vista in canaline di Pvc.

Si presenta in buono stato manutenzione.

La planimetria catastale è stata depositata in data 02/02/1999 e risulta conforme allo stato dei luoghi ed al progetto autorizzato.

PARTI CONDOMINIALI:

Posto al piano inferiore di un complesso residenziale, rientra nel condominio per la quota parte dell'eventuale manutenzione della copertura, mentre una porzione dello stesso è terrazzata, posta al disotto della parte che dà l'accesso ai locali garage degli appartamenti.

- **Locale Commerciale, sito in via Via Martiri di Via Fani n. 3 Capranica (Vt) censito al NCEU al foglio 26 part. 31 sub. 24 Cat. C/1 Classe 2 Consistenza 160 mq Sup. Cat. Mq 165 Rendita € 2.181,51**

L'immobile è composto visivamente come a presso specificato:

Locale posto al piano terra di un fabbricato su più livelli fuori terra, con vetrine che si affacciano sulla via principale attraverso la corte condominiale di pertinenza, confinante con vano scale, altra proprietà della ditta C.S. Elettrica di Luzzitelli Sandro snc identificato al Foglio 26 part. 31 sub. 30, con altre proprietà part. 31 sub. 7 e sub. 8.

La struttura risulta realizzata in Cemento armato, con pilastri e solai in latero cemento, con copertura a tetto.

L'immobile si sviluppa in maniera uniforme rettangolare per una superficie utile di mq 170 ed altezza utile di mt 2,70 nella parte fronte strada dove c'è il controsoffitto e mt 3,20 nel resto del locale.

Si presenta in buono stato manutenzione, con pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico a vista con canaline in pvc, infissi di finestra in alluminio con serrande avvolgibili in ferro.

La planimetria catastale è stata depositata in data 26/09/1995 e non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto risulta riportato sulla stessa un vano disimpegno ed un locale ad ufficio, non presenti realmente, ma risultano presenti porzioni di tramezzi realizzati in cartongesso utilizzati per esposizione dei prodotti, difforme quindi al progetto autorizzato e non si sono trovate pratiche che richiedessero detta variazione presso gli Uffici Comunali del Comune di Capranica, in quanto la DIA del 26/01/1999 Prot. 586 rappresentava erroneamente lo stato di fatto dell'opera modificata.

Risulta fuso con il sub. 30.

PARTI CONDOMINIALI:

Posto al piano inferiore di un complesso residenziale, rientra nel condominio per la quota parte dell'eventuale manutenzione della copertura e per l'area esterna di manovra anch'essa condominiale.

- **Locale adibito a laboratorio, sito in via Via Martiri di Via Fani snc Capranica (Vt) censito al NCEU al foglio 26 part. 31 sub. 30/1116 Cat. C/3 Classe U Consistenza 180 mq Sup. Cat. Mq 208 Rendita € 399,74**

L'immobile è composto visivamente come a presso specificato:

Locale posto al piano terra di un fabbricato su più livelli fuori terra, con una vetrina che si affaccia sulla parte della corte condominiale, confinante con vano scale, altra proprietà della ditta C.S. Elettrica di Luzzitelli Sandro snc identificato al Foglio 26 part. 31 sub. 24, con part. 31 sub. 31, con part. 1115 ed altre Unità Immobiliari.

La struttura risulta realizzata in Cemento armato, con pilastri e solai in latero cemento, con copertura a tetto.

L'immobile si sviluppa in maniera non uniforme per una superficie utile di mq 173 con due locali wc privi di finestra, con corte esterna esclusiva di proprietà per circa mq 80 recintata, quasi per la totalità con cancello d'ingresso in ferro.

L'altezza interna varia dai mt 2,70 ai mt 3,30 fino ai mt 4,30.

Si presenta in buono stato manutenzione, con pavimentazioni in gres, pareti intonacate e tinteggiate, con impianto elettrico parte in vista e parte sotto traccia, infissi di finestra in alluminio con serrande avvolgibili in ferro.

La planimetria catastale è stata depositata in data 03/06/2015 e risulta conforme allo stato dei luoghi ed al progetto autorizzato, DIA del 26/01/1999 Prot. 586 che prevedeva la diversa distribuzione interna la divisione del locale con frazionamento di parte di esso e la trasformazione di una finestra in porta finestra.

Risulta fuso con il sub. 24

PARTI CONDOMINIALI:

Posto al piano inferiore di un complesso residenziale, rientra nel condominio per la quota parte dell'eventuale manutenzione della copertura e per l'area esterna di manovra anch'essa condominiale per l'accesso posto sull'area di corte.

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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;

Gli immobili in oggetto di atto di pignoramento risultano essere stati individuati correttamente e non sono presenti eccezioni.

9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Immobilabile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Non si riscontrano incongruenze

Immobilabile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

Non si riscontrano incongruenze

Immobilabile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

Nel titolo di provenienza viene indicato come immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 25 oggetto poi di Variazione Catastale (DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI) del 03/06/2015 Prot. VT0040553 da parte della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX snc diventando Foglio 26 part. 31 sub. 30.

*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;*

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto delle planimetrie catastali non risultano porzioni aliene non rappresentate catastalmente, infatti anche l'area esterna esclusiva di proprietà è rappresentata sulla planimetria catastale.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto delle planimetrie catastali non risultano porzioni aliene non rappresentate catastalmente, ma risulta unito in quanto non sono presenti pareti divisorie con il sub. 30

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto delle planimetrie catastali non risultano porzioni aliene non rappresentate catastalmente, infatti anche l'area esterna esclusiva di proprietà è rappresentata sulla planimetria catastale, ma risulta unito in quanto non sono presenti pareti divisorie con il sub. 24

*11. **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggiato 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;*

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Detto immobile deriva dal Frazionamento del Foglio 26 part. 299 sub 35 del 02/02/1999 n. B0315.1/1999, antecedente all'atto di acquisto.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

Detto immobile deriva dal Frazionamento del Foglio 26 part. 31 sub 9 del 26/09/1995 n. 18743.1/1995, antecedente all'atto di acquisto.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

Detto immobile deriva dal Frazionamento del Foglio 26 part. 31 sub 9 del 26/09/1995 n. 18743.1/1995, antecedente all'atto di acquisto che lo ha trasformato nell'immobile foglio 26 part. 31 sub. 25 che con successiva Divisione- ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni del 03/06/2015 Prot. VT0040553 lo ha trasformato in Foglio 26 part. 31 sub. 30 graffato al 1116 che è l'area esterna esclusiva di proprietà.

*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;*

Si riscontra la necessità di aggiornare la planimetria catastale dell'immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24 in quanto risultano presenti sulla planimetria un locale con destinazione ufficio ed un disimpegno, non presenti sul posto, mentre sono presenti delle pareti utilizzate per l'esposizione dei prodotti, inoltre lo stesso risulta unito al sub. 30, in quanto non sono presenti divisori interni. Per poter regolarizzare la cosa bisogna presentare una SCIA a Sanatoria presso il Comune di Capranica.

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

L'immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36 risulta essere classificato come Laboratorio per Arti e Mestieri.

L'immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30 risulta essere classificato come Laboratorio per Arti e Mestieri.

L'immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24 risulta essere classificato come Locale Commerciale.

*14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Risulta essere stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Capranica in data 17/08/1991 n. 1610, successiva concessione edilizia del 08/11/1994 n. 1989.

Concessione edilizia in sanatoria n. 137 del 05/02/1999 per il cambio di destinazione d'uso da garage a locale per attività artigianale.

Successiva DIA del 12/11/2010 Prot. 12353, presentata dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX snc per "Frazionamento di locale di locale ad uso artigianale", al fine di regolarizzare il precedente frazionamento catastale del 02/02/1999 (n. B00315.1/1999) che non trovava riscontro a livello Urbanistico.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

Risulta essere stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Capranica in data 26/08/1977 n. 457/1977.

L'intero fabbricato è munito del Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Capranica in data 04/0/08/1982.

Oggetto di DIA del 26/01/1999 prot. 586 per *Adeguamento Impianti, Diversa Distribuzione spazi interni, Trasformazione di finestra in porta.*

Risulta difforme ai titoli autorizzativi, soltanto per la fusione con il sub. 24.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

Risulta essere stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Capranica in data 26/08/1977 n. 457/1977.

L'intero fabbricato è munito del Certificato di Abitabilità, rilasciato dal Comune di Capranica in data 04/0/08/1982.

Risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 206 in data 09/05/1997, per il Cambio di Destinazione D'Uso da Artigianale a Locale Commerciale.

Risulta difforme allo stato autorizzato con Concessione Edilizia a Sanatoria del 1997, in quanto non sono presenti i divisori interni per ufficio e locale disimpegno, ma risultano presenti altri tratti di pareti divisorie utilizzate per l'esposizione dei prodotti, pertanto necessita di una SCIA a Sanatoria per la diversa distribuzione interna e successiva aggiornamento della planimetria catastale. Tale lavorazione ha un costo di € 1.000,00 per la Sanatoria

da versare in Comune, € 1.500,00 per le Spese Tecniche necessarie per la presentazione della SCIA in Comune e per la presentazione della scheda Docfa per l'aggiornamento della planimetria catastale all'Agenzia delle Entrate.

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 del 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non risultano presentate istanze di condono per nessuna delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

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;

Non si riscontrano sulle unità immobiliari la presenza di Vincoli.

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;

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24 e sub.30

Da quanto afferma l'amministratore di Condominio, non risulta presente un regolamento.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. snc possiede 177,98/1000 della proprietà generale, ed ha un insoluto per € 432,00 a tutto il 2019.

La quota annua condominiale ammonta ad € 200,00 circa.

Non risultano procedimenti in merito.

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Da quanto afferma l'amministratore di Condominio, è presente il regolamento di condominio.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX snc possiede 167,40/1000 della proprietà generale, ed ha un insoluto per € 1.303,98 a tutto il 14/07/2020.

La quota annua condominiale ammonta ad € 384,00 circa.

Non risultano procedimenti in merito.

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'individuazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

Nel caso specifico i lotti sono catastalmente separati e soltanto i due in Via martiri di Via Fani sono comunicanti tra loro, creando un unico immobile. A tal proposito ritengo di poterli considerare separati tra loro imputando le eventuali spese per la realizzazione del muro divisorio e la modifica dell'impianto elettrico ad entrambi gli immobili, al fine di creare due lotti indipendenti che con l'immobile in via Aldo Moro costituiscano così tre lotti.

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;

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24 e sub.30

Gli immobili risultano pignorati per intero.

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

L'immobile risulta pignorato per intero.

20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;

Tutti gli immobili al momento del sopralluogo risultano utilizzati dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. snc, come deposito materiali, uffici e rivendita.

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;

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Locale uso magazzino sito in Capranica Via Aldo Moro con ingresso dall'Antica Strada della Valle dei santi di mq utili 378 per un valore medio dato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per beni analoghi pari ad € 2,35 si ha € 888,30, pertanto ritengo congruo il valore di € 850,00 mensile.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

Locale Commerciale sito in Capranica Via Martiri di Via Fani n. 3 con ingresso dalla via, tramite area condominiale, di mq utili 170 per un valore medio dato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per beni analoghi pari ad € 6,25 si ha € 1.062,65, pertanto ritengo congruo il valore di € 1.000,00 mensile.

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

Locale uso magazzino sito in Capranica Via Martiri di Via Fani con ingresso dall'area condominiale o d Via Alessi di mq utili 173 più area esterna di mq 80, considerata al 25%, per un valore medio dato dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) per beni analoghi pari ad € 2,35 si ha € 453,55, pertanto ritengo congruo il valore di € 450,00 mensile.

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)

Gli immobili non risultano gravati da decreto di assegnazione di casa coniugale.

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** di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:

Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24 e sub.30

Da quanto afferma l'amministratore di Condominio, non risulta presente un regolamento.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX possiede 177,98/1000 della proprietà generale, ed ha un insoluto per € 432,00 a tutto il 2019.

La quota annua condominiale ammonta ad € 200,00 circa.

Non risultano procedimenti in merito.

Non risultano presenti Usi Civici.

Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

Da quanto afferma l'amministratore di Condominio, è presente il regolamento di condominio.

La XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX possiede 167,40/1000 della proprietà generale, ed ha un insoluto per € 1.303,98 a tutto il 14/07/2020.

La quota annua condominiale ammonta ad € 384,00 circa.

Non risultano procedimenti in merito.

Non risultano presenti Usi Civici.

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 di 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;*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Per una più corretta valutazione si è interrogato l'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall' Agenzia dell' Entrate aggiornato al 2° semestre del 2019.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore, grazie all'aiuto dato dalle agenzie immobiliari locali, prendendo in considerazione l'epoca di realizzazione e lo stato di manutenzione, ritengo di poter applicare un valore di:

Lotto n. 1 Immobile al Foglio 26 part. 299 sub. 36

€/Mq 500

Superficie Catastale Mq 406 x € 500,00 = € 203.000,00

Lotto n. 2 Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 24

€/Mq 1.300,00

Superficie Catastale Mq 165 x € 1.300,00 = € 214.500,00

Lotto n. 3 Immobile al Foglio 26 part. 31 sub. 30

€/Mq 600,00

Superficie Catastale Mq 208 x € 600,00 = € 124.800,00

Valore Tot compendi € 542.300,00

Per la divisione degli immobili al Foglio 26 part. 31 sub. 30 e 24, bisogna decurtare da detta cifra gli oneri per la sanatoria delle opere non regolari e le spese per i lavori di divisione, pertanto:

Per il sub 24;

- Spese per SCIA a sanatoria € 2.500,00
- Lavori per divisione con muro € 2.000,00, quota parte € 1.000,00
- Lavori di modifica Impianto Elettrico € 800,00, quota parte € 400,00

Tot costi da decurtare al bene (2.500,00+1.000,00+1.000,00) € 4.500,00

Per il sub 30;

- Lavori per divisione con muro € 2.000,00, quota parte € 1.000,00
- Lavori di modifica Impianto Elettrico € 800,00, quota parte € 400,00

Tot costi da decurtare al bene (1.000,00+400,00) € 1.400,00

25. **Indichi** espressamente il valore 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare 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:

Vendite forzate effettuate nel territorio limitrofo per casi simili:

Si riscontra un valore medio che oscilla dai € 350,00 agli € 700,00 il mq di superficie lorda per i magazzini, non si riscontrano vendite per beni commerciali.

Banche dati nazionali con valutazione dello stato di conservazione dell'immobile:

Dall'osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzie delle Entrate si ha un valore che oscilla dai € 850,00 ad € 1.700,00 per superficie lorda per i locali commerciali, ed un valore che oscilla dai € 400,00 ad € 600,00 per superficie lorda per i locali uso magazzino.

Agenzie immobiliari:

Interpellato la CF Immobiliare che opera sul mercato da diversi anni per beni analoghi, messi in vendita si ha un valore che oscilla tra i 600,00e gli 800,00 € per i locali uso magazzino, ed un valore che oscilla tra i 1.000,00 ed i 2.000,00 € mq per i locali commerciali.

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;*

Vista la posizione degli immobili, le loro caratteristiche ma soprattutto la situazione economica in cui versa l'Italia intera a causa Covid-19, ritengo difficile trovare qualcuno disposto a fare un investimento su detti immobili fino a che la situazione non si sarà risolleata.

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;

Non sono presenti contratti di Locazione.

28,29,30,31,32,33,34,35. Modalità procedurali

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 28 al punto 35 dei “compiti dell'esperto”.

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- La planimetria del bene e la mappa catastale;
- La visura catastale attuale
- Documentazione fotografica;
- Verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza e precedenti;
- Quadro sinottico in triplice copia;

Barbarano Romano, li 08/10/2020

Il C.T.U.

Geom. Luca Lucidi