

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 141_142/2020 promossa da:

.....

CONTRO

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 11/11/2021
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dal BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA rappresentata dall'avv.
contro, il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta.....Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 04/11/2021.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 31/05/2021 per effettuare il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Capranica e Viterbo, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza della custode avv., ed in tale data è stato possibile visionare gli immobile e poter svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico per poter procedere alla valutazione. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

Verificati, 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma Notaio Rocco Mancuso attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Non è presente l'estratto di mappa catastale, che viene prodotto in allegato dalla sottoscritta.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visura storica per immobile e planimetria catastale:

N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 8
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 9
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 10
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 11
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 16

N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 17
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 18
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.la 1034 sub. 19

N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 20
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 21
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 22
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 12
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 13
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 14
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 15
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1077
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 41 p.lla 135
N.C.T. Comune di Capranica foglio 41 part.lla 135

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Capranica il C.T.U. ha potuto riscontrare la presenza di un atto di Cessione di diritti reali a titolo gratuito effettuato in data 16/11/2012, rep n. 927, stipulato nella residenza Comunale avanti al Segretario Comunale nel quale la cedeva all'amministrazione comunale, per il ritiro del Permesso di Costruire come meglio specificato in risposta al quesito n. 14, un'area ai fini della dotazione degli standards urbanistici da destinare a parcheggio pubblico distinta al NCT al fg 26 part.lla 1077 (ente urbano 490.00 mq.), e contestualmente veniva istituita una servitù pubblica di passaggio su un'area distinta al NCT al fg 26 part.lla 1034. In data 05/12/2012 veniva presentata la nota di trascrizione di tale atto che però nella ricevuta di voltura di tale nota si evince che ha avuto esito negativo perchè l'immobile risultava iscritto ad una partita speciale e pertanto si richiedeva al soggetto richiedente di integrare la documentazione per poter portare ad un esito positivo la nota di trascrizione. Dato che il Comune di Capranica è evidentemente è rimasto improduttivo di fronte a tale richiesta da parte dell'Agenzia delle Entrate, non è stata aggiornata la nota di trascrizione e la conseguente voltura catastale per cui allo stato attuale tale particella risulta ancora intestata alle ma in realtà è stata ceduta pertanto tale bene non può essere pignorato.

(All. 1 Documentazione catastale)

(All. 1 bis Atto di cessione a titolo gratuito e nota trascrizione)

Quesito n. 3

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

Risposta n. 3

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, la sottoscritta C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma Notaio Rocco Mancuso riferita al ventennio, per gli immobili oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

Comune di Capranica (VT) loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 8 - (In corso di costruzione);
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 9 - (In corso di costruzione)

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 10 - (In corso di costruzione);

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 11 - (In corso di costruzione);
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 16 - Categoria: area urbana - Consistenza 1173 m²;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 17 - Categoria: area urbana - Consistenza 33 m².

Attuale Proprietà:

..... con sede in [redacted] -Proprietà per 1/1.

Comune di Capranica (VT) e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 18 - (ex-sub 5) area urbana, cat f/1;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 19 - (ex-sub 5) area urbana, cat f/1;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 20 - (ex sub 5-7) cat C/1, mq 42.00;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 21 - (ex sub 5-7) cat C/1, mq 107.00;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 22 - (ex sub 7) cat C/2, mq 268.00;

Attuale Proprietà:

..... con sede in [redacted] -Proprietà per 1/1.

Comune di Capranica (VT) loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 12 - Lastrico solare - Consistenza: 360,00 mq.;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 13;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 14;
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 26 particella 1034 sub. 15;

Attuale Proprietà:

- con sede in [redacted] Proprietà per 454/1000;
- con sede in [redacted] Proprietà per 546/1000.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 08/07/1987 rep. 27604, trascritto in data 17/07/1987 al n. 6256 di formalità, il Sig....., vendevano al Sig..... l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.la 49 di 14.170,00 mq.
- In data 06/10/2005, a seguito di tipo mappale n. 103492.1/2005, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.la 49 di 14.170,00 mq viene soppresso e viene costituito il terreno al fg. 26 p.la 967 di 13.239,00 mq.
- In data 14/11/2007, a seguito di frazionamento n. 207434.1/2007, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.la 967 di 13.239,00 mq, viene soppresso e viene costituito il terreno al fg. 26 p.la 1025 di 4.631,00 mq.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giorgio Imparato, del 16/04/2008 rep. 53773, trascritto in data 07/05/2008 al n. 5089 di formalità, il Sig.sopra generalizzati, vendevano 45,4/100 di proprietà dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1025 di 4.631,00 mq, alla società con sede in [REDACTED]
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giorgio Imparato, del 17/06/2008 rep. 54058, trascritto in data 10/07/2008 al n. 8617 di formalità, il Sig. come sopra generalizzati, vendevano la restante quota di loro proprietà pari a 54,6/100, dell'immobile censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1025 di 4.631,00 mq, alla società con sede in [REDACTED]
- In data 01/10/2008, a seguito di frazionamento e tipo mappale n. 144196.1/2008, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1025 di 4.631,00 mq, viene soppresso e viene costituito l'ente urbano al fg. 26 p.lla 1034 di 4.631,00 mq.
- In data 17/10/2008 vengono costituiti, con costituzione n. 5052.1/2008, gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1034 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7.
- In data 27/04/2012, a seguito di frazionamento n. 63626.1/2012, l'ente urbano censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1034 di 4.631,00 mq, diventa di 4.330,00 mq e viene costituito l'ente urbano al fg. 26 p.lla 1077 di 490,00 mq.
- In data 08/08/2012, a seguito di frazionamento per trasferimento diritti ed ampliamento n. 10788.1/2012, vengono soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1034 sub. 1, 2, 3 e 4, e vengono costituiti gli attuali immobili al fg. 26 p.lla 1034 sub. 8, 9, 10, 11 e 12 e la p.lla 1077.
- In data 15/01/2013, a seguito di fusione-divisione n. 500.1/2013, vengono soppressi gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1034 sub. 5, 6 e 7, e vengono costituiti gli attuali immobili al fg. 26 p.lla 1034 sub. 13, 14, 15, 16 e 17.
- Con atto del 16/11/2012 dott. Fulvio De Silva Segretario del Comune di Capranica, trascritto a Viterbo il 05/12/2012 al n. 13044 del registro particolare relativamente al terreno distinto al NCT al fg 26 part.lla 1034 si rileva costituzione di servitù di passaggio a favore del comune di Capranica;
- Con atto di divisione, a rogito Notaio Giorgio Imparato, del 13/11/2013 rep. 60268, trascritto in data 03/12/2013 al n. 11551 di formalità, le società, come sopra generalizzate, assegnano la piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Capranica al fg. 26 p.lla 1034 sub. 8, 9, 10, 11, 16 e 17, alla società.....come sopra generalizzata, la piena proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U. del comune di Capranica al fg 26 part.lle 1034 sub 18, 19, 20, 21, 22 alla società beni comuni nella rispettive quote comproprietà gli immobili censiti al N.C.E.U. al fg 26 part.lla 1034 sub 12 lastrico solare di copertura, sub 13
- area scoperta a verde, 14 area scoperta a verde e viabilità, sub 15 area pedonale di accesso, vano sala ed ascensore. Nello stesso atto si da atto che ex art. 1062 sorge a carico della particella individuata al fg 26 part.lla 16 della [REDACTED] una servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di tutte le porzioni assegnate alla senza limitazioni.

Comune di Capranica (VT) via Capranica Scalo snc e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 41 particella 135 – Ente Urbano-6386,00 mq.
- N.C.E.U. del Comune di Capranica - foglio 41 particella 135 – cat. A/7- cons 11.5 vani,

Attuale Proprietà:
sig. ri

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Giorgio Imparato, del 23/06/1995 rep. 7388, trascritto in data 12/07/1995 al n. 6586 di formalità, la Sig.ra vendeva al Sig., per la quota 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni l'immobile censito al N.C.T. del Comune di Capranica al fg. 41 p.lla 2/89.
- In data 18/12/2006, a seguito di variazione per frazionamento n. 135856.1/2006 le originarie particelle 2 e 89 vengono soppresse per dare origine alla 135 nella stessa variazione viene accorpata alla part.lla 135 anche la part.lla 133(creata dal frazionamento della part.lla 89), creando un'unica part.lla n. 135.
- Con costituzione in atti dal 16/02/2007 n. 252.1/2007 sul terreno distinto al fg 135 viene accatastato un fabbricato di nuova costruzione distinto al NCEU al fg 41 part.lla 135 cat A/7 vani 10;
- Con variazione del classamento in atti dal 14/12/2007 n. 16729.1/2007 l'immobile distinto al fg. 41 part.lla 135 varia la consistenza da 10 vani a 11.5 vani;

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo: Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 22/04/2021 per immobile:

- Comune di Capranica: N.C.E.U. fg. 26 p.lla 1034 sub. 8, 9, 10, 11, 16, 17, 12, 13, 14 e 15, p.lla 1077, 18, 19, 20, 21, 22.

-Comune di Capranica: N.C.E.U. fg 41 part.lla 135.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAPRANICA (VT) – FABBRICATI AL FG. 26 P.LLA 1034 SUB. 8, 9, 10, 11, 16 E 17.

1. **TRASCRIZIONE** del 03/12/2013 - Registro Particolare 11551 Registro Generale 15090
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 60268/26409 del 13/11/2013
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. **TRASCRIZIONE** del 24/09/2020 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 11808
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 960 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 12300 del 25/11/2020
3. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 25/11/2020 - Registro Particolare 12300 Registro Generale 15525
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 960 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9346 del 2020

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI CAPRANICA (VT) – FABBRICATI AL FG. 26 P.LLA 1034 SUB. 12, 13,
14 e 15, P.LLA 1077.**

1. **TRASCRIZIONE** del 03/12/2013 - Registro Particolare 11551 Registro Generale 15090
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 60268/26409 del 13/11/2013
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. **TRASCRIZIONE** del 24/09/2020 - Registro Particolare 9346 Registro Generale 11808
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 960 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12300 del 25/11/2020
3. **TRASCRIZIONE** del 24/09/2020 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 11809
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 12301 del 25/11/2020
4. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 25/11/2020 - Registro Particolare 12300 Registro Generale
15525
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 960 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9346 del 2020
5. **Rettifica a TRASCRIZIONE** del 25/11/2020 - Registro Particolare 12301 Registro Generale
15526
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9347 del 2020

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI CAPRANICA (VT) – FABBRICATI AL FG. 26 P.LLA 1034 SUB. 18, 19,
20, 21 e 22.**

TRASCRIZIONE del 03/12/2013 - Registro Particolare 11551 Registro Generale 15090
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 60268/26409 del 13/11/2013
ATTO TRA VIVI – DIVISIONE

TRASCRIZIONE del 24/09/2020 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 11809
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione n. 12301 del 25/11/2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/11/2020 - Registro Particolare 12301 Registro Generale
15526
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del
05/08/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9347 del 2020

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI CAPRANICA (VT) – TERRENO E FABBRICATO AL FG. 41 P.LLA
135.**

ISCRIZIONE del 17/05/2007 - Registro Particolare 1630 Registro Generale 8815
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 52320/19447 del 16/05/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 09/10/2012 - Registro Particolare 1431 Registro Generale 13670
Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 59260/25516 del 03/10/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO

TRASCRIZIONE del 24/09/2020 - Registro Particolare 9347 Registro Generale 11809
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del 05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Trascrizione n. 12301 del 25/11/2020

Rettifica a TRASCRIZIONE del 25/11/2020 - Registro Particolare 12301 Registro Generale
15526, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 959 del
05/08/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9347 del 2020

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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;

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni, del Comune di Capranica fg. 26 p.lle 1034, Fg 41 part.lla 135.

(All. 3 Estratto di mappa catastale)

La società con sede con C.F.
....., risulta essere iscritta alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo al n.
..... ed è in stato attivo.

La società con sede a con C.F.
..... risulta essere iscritta alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo al n.
..... ed è in stato attivo.

Sig.ri risultano coniugati dato che all'interno dell' estratto di matrimonio allegato non è specificato il regime di separazione dei beni si evince che il regime patrimoniale è in comunione dei beni.

(All. 4 Visure camerale, estratto di matrimonio)

Quesito n. 7

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

Risposta n. 7

Proprietà: 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc,
piano terra distinto al
- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 18 area urbana cat fl mq. 171.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 19 area urbana cat fl mq. 124.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 20, cat C/1, cl 3 , cons 42,00 mq., rendita 668,09 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 21, cat C/1, cl 3 , cons 107,00 mq., rendita 1702,04 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 22, cat C/2, cl 4 , cons 268,00 mq., rendita 553,64 €

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in loc. Valle Santi nelle immediate vicinanze del centro urbano esternamente è realizzato in tufo a faccia vista. I locali di proprietà dellacome sopra individuati occupano il piano terra dell'immobile, unico piano finito anche internamente infatti presso l'ufficio tecnico del comune di Capranica è presente un fine lavori parziale ed una richiesta di agibilità parziale proprio per il piano terra di tale immobile. I locali posti sul fronte dell'immobile hanno destinazione commerciale e più precisamente quelli individuati dai sub 20 e 21 rispettivamente di circa 42.00 mq. e 107,00 mq. utili mentre quelli posti sul retro individuati dal sub 22 di circa 310,00 mq utili hanno destinazione magazzino. Attualmente all'interno viene svolta un'attività commerciale di ferramenta dalla stessa proprietà. All'esterno sul fronte dei locali commerciali è presente un'area esterna di proprietà individuata con i sub 18 - 19, non individuata materialmente sul posto, di circa 295,00 mq. ed un'area graffata con i sub 20-21 di circa 154.00 mq. I pavimenti della zona commerciale sono in gres porcellanato, nella zona magazzino in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è presente l'impianto elettrico, l'impianto fognante è collegato alla fognatura pubblica mentre l'impianto idrico non è allacciato alla condotta pubblica, attualmente l'acqua è presente in quanto l'impianto è allacciato ad un pozzo privato che però non si trova sulla proprietà oggetto di pignoramento e pertanto al momento della vendita l'immobile non potrà più essere servito da tale pozzo per cui si renderà necessario richiedere l'allaccio alla condotta pubblica. I locali si trovano in un buono stato di manutenzione. Come evidenziato nell'atto di divisione 13/11/2013 rep. 60268 è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della particella individuata al N.C.E.U. al fg 26 part.lla 1034 sub 16 di proprietà della a favore di tutte le porzioni sopra descritte di proprietà della senza limitazioni e tale servitù deve essere esercitata arrecando il minor danno possibile al fondo servente e le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria di detta area sono a carico del fondo servente e dominante in parti uguali salvo successiva determinazione millesimale in caso di futura alienazione a terzi di porzioni immobiliari.

Proprietà': 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc, piano terra area esterna, primo e secondo distinto al

- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 16 area urbana cat fl mq. 1173.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 17 area urbana cat fl mq. 33.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 8, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 9, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 10, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 11, in corso di costruzione

L'immobile oggetto del pignoramento si trova in loc. Valle Santi nelle immediate vicinanze del centro urbano esternamente è realizzato in tufo a faccia vista. I locali di proprietà della come sopra individuati occupano il piano primo e secondo dell'immobile oltre un'area esterna al piano terra di circa 1206.00 mq. l'accesso a tali locali avviene dalla part.lla individuata al fg 26 part.lla 1034 sub 15 che è un bene comune non censibile in comproprietà alle

due società e che individua la scala di accesso e l'ascensore. Allo stato attuale sia il piano primo che secondo sono caratterizzati da un unico spazio aperto il primo di circa 357.00 mq. il secondo di circa 334,00 mq. utili privo di tramezzi interamente allo stato grezzo con le pareti prive di intonaco il pavimento costituito dal massetto di cls del solaio, non sono presenti neanche le schemature degli impianti sono installati solo gli infissi esterni in pvc con doppio vetro, al centro della scala di accesso anche questa allo stato grezzo è presente il vuoto del vano ascensore. Sono presenti al piano primo un terrazzo lastrico solare di di circa 91.00 mq ed un terrazzo di circa 46.00 mq anche questi allo stato grezzo con a terra la guaina di isolamento ed al piano secondo un terrazzo di circa 70.00 mq. Con atto di divisione è stata costituita una servitù di passaggio a carico della particella individuata al fg 26 part.lla 1034 sub 16 di proprietà della soc..... a favore delle porzioni di proprietà della come sopra già descritto.

Proprietà': sig. ri 1/2

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Via Capranica Scalo snc distinto al

N.C.E.U.

foglio 41 part.lla 135 , cat A/7, cl U, cons. 11.5 vani, sup catas. 281.00 mq. Rendita 1544,21 €

N.C.T.

foglio 41 part.lla 135 ente urbano di 6386,00 mq.

L'immobile oggetto di pignoramento è l'abitazione dei debitori esecutati e si trova nella frazione di Capranica Scalo in una zona di campagna a circa 8.00 km dal centro di Capranica. L'ingresso alla proprietà avviene da un cancello posto su via Capranica Scalo e attraverso una strada di privata si accede alla corte esterna dell'immobile di circa 6386.00 mq. La costruzione è realizzata in tufo a faccia vista ed è composta da un piano seminterrato costituito da un garage di circa 55.00 mq con ripostiglio di circa 13.00 mq., un magazzino di circa 58,00 mq. attualmente destinato a rustico con cucina un ripostiglio di circa 7.00 mq ed un bagno di circa 5.00 mq., oltre a due stanze ricavate in parte nell'intercapedine ed in parte utilizzando un vuoto strutturale rispettivamente di 26.00 mq. e 22.00 mq. Il piano terra è costituito da un soggiorno di circa 42.00 mq, una cucina di circa, 14.00 mq. con ripostiglio di circa 2.50 mq., disimp. di circa 4.50 mq., tre camere da letto rispettivamente di circa 22.00 mq., 12.00 mq., 10.00 mq., e tre bagni rispettivamente di circa 8.00 mq., 3.00 mq., 5.00 mq., e due portici di 23.00 mq. e 19.00 mq., il piano primo è costituito da una camera di circa 17.00 mq., un bagno di circa 4.00 mq., disimp. di circa 3.00 mq. ed un balcone di circa 6.20 mq., le superfici indicate si intendono utili ovvero sono i mq calpestabili. Le finiture sono buone i pavimenti sono in gres porcellanato le pareti sono tinteggiate, gli infissi sono in legno con doppio vetro e grate esterne in ferro, i bagni hanno rivestimenti in ceramica di buona qualità sono presenti gli impianti elettrico, termico, idrico, l'impianto termico è alimentato da una caldaia con combustibile a gusci di nocchie che produce anche l'acqua calda sanitaria, l'impianto fognante è collegato ad una fossa imhoff con drenaggio a dispersione nel terreno, autorizzata dal comune di Capranica ma con autorizzazione scaduta da rinnovare, il gas è alimentato da bombole posizionate in apposito vano posto all'esterno dell'abitazione. L'immobile è in ottimo stato di conservazione con finiture buone.

Quesito n. 8

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

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi ed anche con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni, tranne il terreno distinto al fg 26 part.lla 1077 in quanto come già evidenziato in risposta al quesito n. 2 non più di proprietà degli esecutati.

Quesito n. 9

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

Risposta n. 9

I titoli di provenienza riguardano l'acquisto dei terreni sui quali successivamente sono stati edificati gli immobili, per quanto riguarda il fabbricato sito in via Alcide De Gasperi con destinazione commerciale artigianale le planimetrie catastali non sono presenti in quanto il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione, mentre per il fabbricato sito in Capranica Scalo con

destinazione abitazione lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie catastali ad eccezione di alcune parti site al piano seminterrato come meglio evidenziato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove 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;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata e ceduta a terzi.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

Per il fabbricato commerciale- produttivo sito in via Alcide De Gasperi le planimetrie catastali non sono presenti in quanto il fabbricato risulta ancora in corso di costruzione, mentre per il fabbricato sito in Capranica Scalo con destinazione abitazione la variazione catastale necessaria per rendere conforme il bene si potrà effettuare solo dopo aver ottenuto un permesso in sanatoria per le difformità presenti.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Zona G - Sottozona G1a - servizi privati ad uso pubblico

Zona E - Sottozona E1 - zona agricola

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

Immobile sito nel comune di Capranica, loc. Valle Santi , via Alcide De Gasperi snc

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU

N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 20 piano terra
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 21 piano terra
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 22 piano terra
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 8 piano primo
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 9 piano primo
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 10 piano secondo
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 11 piano secondo

N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 12 piano terzo – lastrico solare
N.C.E.U. Comune di Capranica foglio 26 p.lla 1034 sub. 15 Piano terra- primo-secondo

- Permesso di Costruire n. 2745 del 11/04/2008 progetto per la costruzione di un fabbricato sportivo ricreativo
- Permesso di Costruire n. 2829 del 13/01/2011 Sanatoria in variante per lavori già parzialmente eseguiti per la costruzione di un fabbricato sportivo ricreativo ed uffici
- Permesso di Costruire n. 2880 del 17/12/2012 per la riconversione dell'impianto produttivo di parte del piano terra a destinazione commerciale
- C.I.L.A. prot. 10594/2012 del 10/10/2013

L'immobile in oggetto è un fabbricato in corso di costruzione costituito da un piano terra, primo secondo e lastrico solare. L'iter procedurale sopra esposto evidenzia che inizialmente il fabbricato aveva una destinazione sportivo ricreativa e la zona di PRG in cui è stato edificato non prevedeva la possibilità di realizzare una parte con destinazione commerciale. Nel 2012 a seguito della richiesta di Variante puntuale allo strumento urbanistico con conseguente conferenza di servizi è stata variata per quell'area la destinazione urbanistica da G1 a G1a che prevede la possibilità di realizzare una superficie a destinazione commerciale, pertanto con il permesso sopracitato veniva trasformata una parte del piano terra a destinazione commerciale e parte in magazzini dove attualmente svolge la propria attività il debitore esecutato. Per questa parte è stato presentato un fine lavori ed una agibilità parziale ovvero riguardante solo il piano terra, mentre i piani superiori sono lasciati completamente a rustico senza neanche la divisione interna. Il piano terra risulta conforme all'ultimo progetto presentato ad esclusione di un tramezzo non realizzato che era posto a divisione tra la zona commerciale ed il magazzino nella parte di locale attualmente non utilizzato ad un solo piano con sovrastante copertura a terrazzo a servizio del piano primo. Tale difformità può essere sanata con la presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria con una sanzione di 1000,00 € ed un costo per la presentazione di circa 1500,00 e tra spese amministrative e onorari del tecnico. I piani primo e secondo, come sopra già evidenziato sono attualmente lasciati allo stato rustico e privi di tramezzature interne pertanto dal progetto il CTU a potuto desumere che le uniche difformità consistono nella modifica di una apertura di accesso al lastrico solare posto al piano primo a copertura di parte del locale commerciale posto a piano terra e la tamponatura della vetrata prevista sul fronte della scala di accesso ai vari piani. Tali modifiche rientrano all'interno delle tolleranze esecutive come definite dal comma 2 dell'art 34 bis TU 380/01 che recita *".....limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile."* e pertanto come recita il comma 3 dello stesso articolo *"Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali."* La parte non completata in corso di costruzione, non essendo allo stato attuale modificata la normativa con cui è stato rilasciato il permesso di costruire e le successive varianti, può essere ultimata presentando una SCIA di completamento ai sensi dell'art 15 comma 3 del D.P.R. 380/01.

Immobile sito nel comune di Capranica, via Capranica Scalo

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

foglio 41 part.lla 135 , cat A/7, cl U, cons. 11.5 vani, sup catas. 281.00 mq. Rendita 1544,21 €

- Concessione edilizia n 2355/2000 del 22/12/2000
- Autorizzazione allo scarico n. 7 del 22/12/2000

L'immobile è stato costruito con CE n. 2355 del 22/12/2000 le difformità tra lo stato dei luoghi e la concessione rilasciata sono evidenti al piano seminterrato dove la destinazione d'uso della concessione è di magazzino agricolo mentre allo stato attuale è presente un garage ed una taverna con cucina, bagno ed altre stanze ed inoltre è presente un ampliamento e diverse modifiche sia nelle murature perimetrali che nella realizzazione delle tramezzature interne, mentre al piano terra risulta spostata una finestra ed alcuni tramezzi interni ed anche al piano secondo è stata spostata una finestra di accesso ad un balcone anch'esso realizzato in posizione diversa dalla concessione ed è stato realizzato un antibagno il tutto come meglio evidenziato nell'elaborato grafico delle difformità allegato alla presente.

Per rendere conforme l'immobile è necessario ripristinare la destinazione d'uso del piano seminterrato, attualmente utilizzato come taverna, a magazzino agricolo in quanto tale difformità non può essere sanata. Per quanto riguarda le altre modifiche ovvero diversa realizzazione delle murature portanti e dei tramezzi interni possono essere sanate così come l'ampliamento al piano seminterrato può essere sanato come superficie non residenziale in quanto essendo interrata non costituisce aumento di volume ma non ha i requisiti igienici sanitari per essere residenziale.

Per sanare tale difformità è necessario presentare un Permesso di Costruire in Sanatoria al comune di Capranica, i costi della sanatoria, da stabilire poi in sede di richiesta insieme al tecnico del comune, consistono nel pagamento a titolo di sanzione dell'oblazione stabilita dalla L.R. 15/2008 "Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia" art. 22 -accertamento di conformità-) che cita al comma 2 lett.b "nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari a due volte il contributo di costruzione". Il calcolo della sanzione deve essere effettuato dal tecnico del comune impiegando i coefficienti utilizzati dall'ufficio tecnico del comune di Capranica, comunque si può ipotizzare un costo di costruzione di circa 1700,00 € per cui la sanzione ammonta a circa 3400,00 €. I costi amministrativi consistono nel pagamento del costo di presentazione della pratica e del costo di costruzione per un totale di circa 1800,00€, le spese tecniche per la presentazione della pratica si possono quantificare in 2500,00 € oltre oneri di legge. Successivamente si rende necessario anche la presentazione della variazione catastale i cui costi ammontano a 50,00 e di presentazione e 600,00 e di spese tecniche oltre oneri di legge. Inoltre per sanare le modifiche delle aperture e l'ampliamento della parte retrostante non rappresentata nell'elaborato grafico di concessione sopra descritte essendo modifiche strutturali è necessario presentare una Sanatoria anche al Genio Civile. Per la presentazione di tale sanatoria è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura difforme non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare. Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 2000,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica vigente. Pertanto i costi totali per rendere conforme l'immobile sono di circa 10.950,00 €.

(ALL 5 Titoli Edilizi)

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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.

Risposta n. 15

Non sono presenti istanze di condono presentate sugli immobili oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta n. 16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come si evidenzia dai CDU rilasciati dal comune di Capranica allegati alla presente.

(ALL. 6 CDU)

Quesito n. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta n. 17

L'immobile commerciale-produttivo sito in Capranica al piano terra ospita un'attività commerciale gestita direttamente dal debitore esecutato ed i piani superiori sono in corso di costruzione, l'altro immobile è l'abitazione del debitore esecutato per cui non ci sono spese condominiali o di gestione.

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo 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 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.

Risposta n 18/19

- **LOTTO N. 1**

Il debitore esecutato soc.è piena proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento siti nel comuni di Capranica loc. Valle Santi, così individuati:

Proprieta': 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc, piano terra distinto al

- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 18 area urbana cat fl mq. 171.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 19 area urbana cat fl mq. 124.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 20, cat C/1, cl 3 , cons 42,00 mq., rendita 668,09 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 21, cat C/1, cl 3 , cons 107,00 mq., rendita 1702,04 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 22, cat C/2, cl 4 , cons 268,00 mq., rendita 553,64 €

Proprieta': 546/1000

- N.C.E.U. -

foglio 26 particella 1034 sub. 12 - Lastrico solare - Consistenza: 360,00 mq.;

foglio 26 particella 1034 sub. 13 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 14- bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 15- bene comune non censibile;

I beni sopra descritti sono individuati catastalmente ma allo stato attuale dei luoghi non sono presenti separazioni materiali atte ad individuare tale suddivisione.

• **LOTTO N. 2**

Il debitore esecutato soc. è piena proprietaria degli immobili oggetto di pignoramento siti nei comuni di Capranica loc. Valle Santi, così individuati:

Proprietà: 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc, piano terra area esterna, primo e secondo distinto al

- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 16 area urbana cat fl mq. 1173.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 17 area urbana cat fl mq. 33.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 8, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 9, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 10, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 11, in corso di costruzione

Proprietà: 454/1000

- N.C.E.U. -

foglio 26 particella 1034 sub. 12 - Lastrico solare - Consistenza: 360,00 mq.;

foglio 26 particella 1034 sub. 13 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 14 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 15 - bene comune non censibile;

I beni sopra descritti sono individuati catastalmente ma allo stato attuale dei luoghi non sono presenti separazioni materiali atte ad individuare tale suddivisione.

• **LOTTO 3**

I debitori esecutati sig.ri sono pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento siti nei comuni di Capranica, via Capranica Scalo, così individuati:

Proprietà: sig.ri 1/2

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Via Capranica Scalo snc distinto al

N.C.E.U.

foglio 41 part.lla 135 , cat A/7, cl U, cons. 11.5 vani, sup catas. 281.00 mq. Rendita 1544,21 €

NCT

foglio 41 part.lla 135 , ente urbano 6386,00 mq

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano 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;

Risposte n. 20

L'immobile commerciale-produttivo sito in Capranica al piano terra ospita un'attività commerciale gestita direttamente dal debitore esecutato ed i piani superiori sono in corso di costruzione, l'altro immobile è l'abitazione è occupato dal debitore esecutato per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare e a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti al debitore esecutato come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

L'immobile residenziale è occupato dal debitore esecutato per esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, l'immobile commerciale produttivo al piano terra è utilizzato dal debitore esecutato per svolgere un'attività economica pertanto si stabilisce il valore locativo dello stesso in € 1200,00 € mensili.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. /22

Vedi risposta quesito 20/21

Quesito n. 23

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

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale né usi civici come da CDU rilasciato dal comune di Capranica e allegati alla presente.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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;

Quesito n. 25

Indichi 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 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti

professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in un lotto unico.

LOTTO 1

DATI DI CONSISTENZA

Proprietà: 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc, piano terra distinto al

- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 18 area urbana cat fl mq. 171.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 19 area urbana cat fl mq. 124.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 20, cat C/1, cl 3, cons 42,00 mq., rendita 668,09 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 21, cat C/1, cl 3, cons 107,00 mq., rendita 1702,04 €

foglio 26 part.lla 1034 - sub 22, cat C/2, cl 4, cons 268,00 mq., rendita 553,64 €

Proprietà: 546/1000

- N.C.E.U. -

foglio 26 particella 1034 sub. 12 - Lastrico solare - Consistenza: 360,00 mq.;

foglio 26 particella 1034 sub. 13 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 14 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 15 - bene comune non censibile;

SUPERFICIE COMMERCIALE PIANO TERRA

area urbana di piena proprietà 295.00 mq.

area di pertinenza graffata con i sub 20-21 154.00 mq.

Superficie totale area esterna 449.00 mq x 0.10 = 45.00 mq. equiparati

Superficie magazzini 306.00 mq.

Superficie totale magazzini + area esterna equiparata = 351.00 mq.

500,00 Euro/mq. sup lorda (cinquecentoeuro)

351.00 mq/lordi (equiparati)

500,00 x 351,00 = 175.500,00 €

Superficie commerciale principale 155.00 mq.

1500,00 Euro/mq. sup lorda (millecinquecentoeuro)

155.00 mq/lordi (equiparati)

1500,00 x 155,00 = 232.500,00 €

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

175.500,00 + 232.500,00 = 408.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI

2500,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

408.000,00 € - 2500,00 € = 405.500,00 €

LOTTO 2

DATI DI CONSISTENZA

Proprietà: 1/1

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Loc. Valle Santi, via Alcide De Gasperi snc, piano terra area esterna, primo e secondo distinto al

- N.C.E.U. -

foglio 26 part.lla 1034 - sub 16 area urbana cat fl mq. 1173.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 17 area urbana cat fl mq. 33.00

foglio 26 part.lla 1034 - sub 8, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 9, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 10, in corso di costruzione

foglio 26 part.lla 1034 - sub 11, in corso di costruzione

Proprieta': 454/1000

- N.C.E.U. -

foglio 26 particella 1034 sub. 12 - Lastrico solare - Consistenza: 360,00 mq.;

foglio 26 particella 1034 sub. 13 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 14 - bene comune non censibile;

foglio 26 particella 1034 sub. 15 - bene comune non censibile;

SUPERFICIE COMMERCIALE

area urbana di piena proprietà 1206.00 mq. x 0.10 = 120.60 mq. equiparati

PIANO PRIMO

Superficie commerciale 357.00 mq.

Superficie secondaria (lastrico solare- balcone) 140.00 mq x 0.20 = 28.00 mq. equiparati

TOTALE 385,00 mq.

PIANO SECONDO

Superficie commerciale 334.00 mq.

Superficie secondaria (balcone) 70.00 mq x 0.20 = 14.00 mq. equiparati

TOTALE 348,00 mq.

Totale superficie equiparata area esterna + PI + PII = 120.60 mq. + 385.00 mq + 348.00 = 854.00 mq.

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIPARATA = 854.00 mq. immobile allo stato rustico in corso di costruzione

Valore del compendio trasformato allo stato finito

1500,00 Euro/mq. sup lorda (millecinquecentoeuro) valore €/mq immobile finito

854,00 mq/lordi (equiparati)

854,00 mq x 1500,00 € = 1.281.000,00 €

Costo per ultimare il fabbricato comprensivo di spese tecniche - oneri concessori

700,00 Euro/mq. sup lorda (settecentoeuro)

854,00 mq/lordi (equiparati)

854,00 x 700,00 = 597.800,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

1.281.000,00 - 597.800,00 = 683.200,00 €

LOTTO 3

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati piena proprietà dei debitori eseguiti:

Proprieta': sig. ri 1/2 e 1/2

Immobili siti nel comune di Capranica, (VT). Via Capranica Scalo snc distinto al

N.C.E.U.

foglio 41 part.lla 135 , cat A/7, cl U, cons. 11.5 vani, sup catas. 281.00 mq. Rendita 1544,21 €

NCT

foglio 41 part.lla 135 , ente urbano 6386,00 mq

ABITAZIONE

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Magazzino agricolo		186.00	0.50	93.00
PIANO TERRA				
Area esterna		6386.00	0.005	31.93
2. soggiorno	42.00			
3. cucina	14.00			
4. rip.	2.50			
5. camera	22.00			
6. camera	12.00			
7. camera	10.00			
8. bagno	8.00			
9. bagno	3.00			
10. bagno	5.00			
11. disimp	4.50			
12. portici		42.00	0.20	8.40
PIANO PRIMO				
13. camera	17.00			
14. bagno	4.00			
15. disimp.	3.00			
16. balcone		6.00	0.30	1.80
	147.00			135.13
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				282,00 mq. sup.utile equiparata

Per il calcolo del valore dell'immobile si considera la superficie commerciale come di seguito riportata:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**PIANO SEMINTERRATO**

superficie secondaria - destinazione magazzino

228,00 mq. x 0.50 = 114.00 mq commerciali equiparati

PIANO TERRA

Superficie secondaria (area esterna – portici) = 40.00 mq equiparati

Superficie Principale 150.00 mq.

PIANO PRIMO

Superficie secondaria (balcone) = 8.00 mq equiparati

Superficie Principale 24.00 mq.

TOTALE SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE EQUIPARATA = 336.00 mq.

1300,00 Euro/mq. sup lorda (milletrecentoeuro)

336,00 mq/lordi

1300,00 x 336,00 = 436.800,00 €

VALORE ALLO STATO ATTUALE

436.800,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

10.950,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

436.800,00 € - 10.950,00 € = 425.850,00 €

Quesito n. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale ovvero residenziale per l'abitazione sita in via Capranica Scalo e commerciale produttivo per il fabbricato sito in loc. Valle Santi.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Gli immobili non sono locati, dato che l'immobile commerciale produttivo al piano terra è utilizzato dal debitore esecutato per svolgere un'attività economica pertanto si stabilisce il valore locativo dello stesso in € 1200,00 € mensili.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 20 allegati.

Viterbo li 26/07/2021

IL C.T.U.
Arch.

ALLEGATI

- Verbali di sopralluogo
- All 1 Visure storiche estratto di mappa elaborato planimetrico proprietà 1
- All 1 Visure storiche proprietà 2
- All 1 Visure storiche estratto di mappa planimetria catastale proprietà 3
- All 1 BIS atto di cessione diritti reali a titolo gratuito nota di trascrizione
- All 2 Atti provenienza e documentazione ipocatastale
- All 3 Estratti di mappa
- All 4 Visure camerali estratto di matrimonio Certificati destinazione urbanistica Capranica
- All 5 Elaborato grafico difformità abitazione
- All. 5 Titoli edilizi fabbricato commerciale agibilità parziale
- All 5 titolo edilizio abitazione
- All 6 CDU
- Attestazione assenza contratti di locazione
- Valori OMI
- Verbali di sopralluogo
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica attuale
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato