

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°249/2017

**BANCA CREDITO COOP.VO RONCIGLIONE E
BARBARANO ROMANO SOC. COOP.**

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 1

Custode: Dott.ssa Alessandra Basile

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 10/12/2018*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°249/2017 promossa dalla Banca di Credito Cooperativo Ronciglione e Barbarano Romano Soc. Coop. contro xxxxxxxxxxxxxxxx + 1;
- che il G.E. in data 31/05/18 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, e la Dott.ssa Alessandra Basile, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare i beni pignorati;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai 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 alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , **mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
 - 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
 - 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 - 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
 - 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di 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;
 - 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
 - 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
 - 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
 - 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima

- dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 - 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 - 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
 - 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
 - 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
 - 26) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 - 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 - 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
 - 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 contenenti 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 perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche 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 contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma certificazione ipo-catastale, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

- Fabbricato uso bar sito a Barbarano Romano Viale IV Novembre 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barbarano Romano al foglio 15 P.Ila 519, D/8, R.C. Euro 3.562,00.
- Area annessa sita a Barbarano Romano Viale IV Novembre 2, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Barbarano Romano al foglio 15 P.Ila 519, mq. 2.226, ente urbano
- Locale uso negozio sito a Capranica Via Padre Luigi Maria Monti snc (catast. Via Cassia), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica al foglio 28 P.Ila 209, sub 7, p.t., C/1, cl. 4, mq. 35, R.C. Euro 648,93

Intestatario: xxxxxxxxxxxxxx, nato a [redacted] (VT) il [redacted], C.F. [redacted], proprietà 1/1.

- Fabbricato sito a Villa S. Giovanni in Tuscia (VT) P.zza Maggiore 9, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia al foglio 3 P.Ila 256, sub 6, A/5, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 133,25

Intestatario: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] (VT) il [redacted], C.F. [redacted], proprietà 1/1

Provenienza dei beni e cronistoria degli atti:

-La proprietà dell'immobile (locale negozio) sito in Capranica (VT) Foglio 28 P.Ila 209 sub 7 è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Fasani di Roma del 03/05/88 Rep. 12287 per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

- La proprietà dell'immobile (abitazione) sito in Villa San Giovanni in Tuscia (VT) Foglio 3 P.Ila 256 sub.6 è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Fortini del 11/09/92 Rep. 6106 per acquisto da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

-La proprietà dell'immobile (ristorante-bar-albergo) sito in Barbarano Romano (VT) Foglio 15 P.Ila 519 (fabbricato), P.Ila 519 (fabbricato rurale) e P.Ile 763-764, sup. totale mq. 500 e P.Ila 766 (mq. 1.735) è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Imperato di Vetralla del 11/05/00 Rep. 22624 Racc. 9563, reg. a VT il 29/05/00 al n. 3028, per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted].

-A [redacted] le P.Ile 519-763-764 del Foglio 15 (della sup. totale di mq. 561) sono pervenute con atto Notaio Francesini di Viterbo del 15/02/66 Rep. 84043 Racc. 5721, trascritto a VT il 15/03/66 vol. 2372 n. 1893, per acquisto fatto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Con questo atto a [redacted] viene venduta anche la P.Ila 525 non presente nell'atto Notaio Imperato di cui sopra.

-La P.Ila 766 del Foglio 15 perviene a [redacted] con atto Notaio Bartoli del 30/05/77 Rep. 39914, reg. VT 15/06/77 n. 4308, per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] ved. [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

-Immobili identificati al:

Catasto Fabbricati Comune di Barbarano Romano (VT) Foglio 15:

-P.Illa 519, D/8, Viale IV Novembre n. 2, piano T-1-S1, R.C. Euro 3.562,00

-P.Illa 519, mq. 2.226, ente urbano.

Detto immobile deriva da una denuncia di variazione del 13/05/15 Prot. VT003565 per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni.

L'ente urbano Foglio 15 P.Illa 519 è generato dalla soppressione delle P.Ille 525-763-764-850 (ex 766) per frazionamento del 11/01/05 Prot. VT01688098, tutte unite alla P.Illa 519.

Con detta fusione con T.M. del 06/05/15 VT 0033313 viene fusa anche la P.Illa 525 non menzionata nell'atto Imparato del 11/05/00 Rep. 22624.

Catasto Fabbricati Comune di Capranica (VT) Foglio 25:

-P.Illa 209, sub 7, C/1, cl. 4, mq. 35, via Padre Luigi Maria Monti, piano T, R.C. Euro 648,93

Situazione degli intestati per gli immobili alla data di trascrizione del verbale di pignoramento

Immobili intestati a: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED], C.F. [REDACTED], proprietà 1/1.

Catasto Fabbricati Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT) Foglio 3:

-P.Illa 256, sub 6, A/5, cl. 3, vani 3, P.zza Maggiore 9, piano 2, R.C. Euro 133,25

Situazione degli intestati per l'immobile alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Immobile intestato a: xxxxxxxxxxxxxxxx nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], proprietà 1/1.

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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Risposta ai quesiti n.3

Provenienza dei beni e cronistoria degli atti:

-La proprietà dell'immobile (locale negozio) sito in Capranica (VT) Foglio 28 P.IIa 209 sub 7 è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Fasani di Roma del 03/05/88 Rep. 12287 per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

- La proprietà dell'immobile (abitazione) sito in Villa San Giovanni in Tuscia (VT) Foglio 3 P.IIa 256 sub.6 è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Fortini del 11/09/92 Rep. 6106 per acquisto da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted].

-La proprietà dell'immobile (ristorante-bar-albergo) sito in Barbarano Romano (VT) Foglio 15 P.IIa 519 (fabbricato), P.IIa 519 (fabbricato rurale) e P.IIe 763-764, sup. totale mq. 500 e P.IIa 766 (mq. 1.735) è pervenuta al Sig. xxxxxxxxxxxxxx con atto Notaio Imperato di Vetralla del 11/05/00 Rep. 22624 Racc. 9563, reg. a VT il 29/05/00 al n. 3028, per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] (VT) il [redacted].

-A [redacted] le P.IIe 519-763-764 del Foglio 15 (della sup. totale di mq. 561) sono pervenute con atto Notaio Francesini di Viterbo del 15/02/66 Rep. 84043 Racc. 5721, trascritto a VT il 15/03/66 vol. 2372 n. 1893, per acquisto fatto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted]. Con questo atto a [redacted] viene venduta anche la P.IIa 525 non presente nell'atto Notaio Imperato di cui sopra.

-La P.IIa 766 del Foglio 15 perviene a [redacted] con atto Notaio Bartoli del 30/05/77 Rep. 39914, reg. VT 15/06/77 n. 4308, per acquisto da [redacted] nato a [redacted] il [redacted] ed [redacted] ved. [redacted] nata a [redacted] il [redacted].

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Iscrizione n. 2786 del 13/07/00 ipoteca volontaria a rogito notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione dell'11/12/98 rep. 43941/13064, capitale £. 175.000.000, ipoteca £. 500.000.000, durata 10 anni, a favore Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano s.c.r.l., contro [redacted] su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519;

-Iscrizione n. 1538 del 13/07/00 ipoteca volontaria a rogito notaio Imperato dell'11/07/00 rep. 23243, capitale £. 300.000.000, ipoteca £. 600.000.000, a favore Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano, contro xxxxxxxxxxxxxx, su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519;

-Iscrizione n. 376 dell' 08/02/07 ipoteca volontaria a rogito notaio Imperato del 06/02/07 rep. 51822/19082, capitale Euro 230.000,00, ipoteca Euro 460.000,00, a favore Banca di Credito

Cooperativo di Barbarano Romano, contro xxxxxxxxxxxx, su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519;

-Iscrizione n. 227 del 04/02/11 ipoteca volontaria a rogito notaio Imparato dell' 01/02/11 rep. 57421/23837, capitale Euro 265.000,00, ipoteca Euro 530.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano, contro xxxxxxxxxxxx, su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519;

-Iscrizione n. 149 del 06/02/13 ipoteca volontaria a rogito notaio Massimiliano Pensato di Vetralla del 05/02/13 rep. 2059/1657, capitale Euro 320.000,00, ipoteca Euro 640.000,00, durata anni 30, a favore Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano, contro xxxxxxxxxxxx, su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519 e contro xxxxxxxxxxxx terzo datore di ipoteca, xxxxxxxxxxxx e Ferri Isabella debitori non datori di ipoteca, su immobile in Capranica Foglio 28 P.IIa 209 sub 7;

-Trascrizione n. 8499 dell' 08/08/17 pignoramento Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 19/07/17 rep. 1185, a favore Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano soc. coop., contro xxxxxxxxxxxx su immobile in Barbarano Romano Foglio 15 P.IIa 519 e Capranica Foglio 28 P.IIa 209 su 7 e contro xxxxxxxxxxxx su immobile in Villa San Giovanni in Toscana Foglio 3 P.IIa 256 sub 6;

Vincoli presenti (urbanistici):

L'immobile oggetto di procedura relativamente all'Ente Urbano 519, ex p.IIe 519,763,764, 525,850 (ex 766), ricade secondo il Piano Regolatore Adottato con Del. CC n°86 del 07/12/06 e successiva Del. CC 86 del 20/04/2007 e del. GC n°85 del 21/06/2007 parte in zona F7 "impianti polivalenti, complessi ricettivi alberghieri e servizi ristorativi" con indice di fabbricabilità 0,1 mc/mq e parte restante in "zona bianca". Ma attualmente è vigente il Piano di Fabbricazione (PDF) approvato con DGR n°4320 del 21/09/1976 in base al quale il terreno di cui sopra ricade in zona "Verde Pubblico e Parcheggio". Secondo le norme di salvaguardia vale la norma più restrittiva (area all'interno del vincolo del corso d'acqua).

Va messo in rilievo il discorso dei vincoli paesaggistici insistenti. Il terreno in questione ricade, secondo il Piano Territoriale paesaggistico (PTP) approvato, in zona vincolata in forza della ex L. 431/85 art. 1 lett. c e s.m.i. (fascia di rispetto dei corsi d'acqua). Mentre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98) detto vincolo non sussiste più ed il terreno ricade all'interno dell' "area degli insediamenti urbani" nei quali vige la norma del PRG. Ma anche in questo caso, per l'effetto delle norme di salvaguardia vale la norma più restrittiva. Per quanto sopra detto, in sostanza, allo stato attuale il terreno in riferimento risulta non suscettibile di edificazione.

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

Risposta al quesito n. 5

Sono state acquisite sia le mappe che le planimetrie degli immobili.

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

Risposta al quesito n. 6

Sono stati acquisiti i certificati di stato civile degli esecutati e le risultanze sono le seguenti: il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx è vedovo di [redacted] deceduta il [redacted] a [redacted] [redacted], ma dal certificato rilasciato dal Comune di Barbarano Romano risulta coniugato con la defunta per puro errore materiale. Risulta residente in Barbarano Romano Viale IV Novembre 4.

Il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx dal certificato unico Comune Villa San Giovanni in Toscana risulta coniugato con [redacted]. Risulta residente in Villa San Giovanni in Toscana P.zza Maggiore 9.

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 al quesito n. 7

Il sottoscritto in data 20/07/2018, insieme al Custode nominato Dott.ssa Alessandra BASILE, ha effettuato l'accesso agli immobili oggetto di procedura, con successivi accessi per completamento dei rilievi e precisamente:

ALBERGO/BAR/RISTORANTE BARBARANO ROMANO (VT) + AREA ANNESSA FOGLIO 15 P.LLA 519

Struttura ricettiva sita in Comune di Barbarano Romano (VT), Viale IV Novembre n. 2, identificato al Catasto al foglio 15 del Comune di Barbarano Romano, particella 519, classificato come categoria D/8 rendita catastale € 3.562,00.

Annessa a detta struttura vi è un'area pertinenziale di mq. 2226 tra scoperto e coperto, mentre la superficie libera è di circa mq. 1.940, essa è distinta come E.U. al F. 15 part. 519.

Lo stato manutentivo è mediocre visto lo stato di inattività che si protrae da alcuni anni. La struttura in questione è costituita da un unico corpo di fabbrica, da cielo a terra, costituito da tre livelli, un piano interrato, un piano terra ed un piano primo, avente accesso da Viale IV novembre civico 2 e secondo accesso carrabile mediante cancello in ferro che porta fino all'area esterna scoperta nella parte retrostante il fabbricato.

L'edificio ha una struttura portante verticale in muratura, solai in laterocemento, tetto parte a padiglione con orditura portante in legno e parte a falda e la sua edificazione risale ad epoca antecedente l'anno 1967, la cui ultima ristrutturazione è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 43 del 22/05/2001 (... lavori di ristrutturazione e adeguamento) e successiva DIA del 06/04/2012.

PIANO INTERRATO: raggiungibile mediante scale poste nel portico esterno e mediante area esterna, è composto da un locale tinello al rustico della superficie utile di mq. 42, dotato di accesso dall'esterno e due piccole finestre, uno spazio adibito ai servizi igienici dotati di finestre della superficie di mq. 16 con pavimenti e rivestimenti nei bagni, un locale cantina al rustico di mq. 37 senza finestre ed un magazzino esterno al rustico di mq. 26 dotato di accesso carrabile.

Riepilogo mq. 105 cantine/magazzini + mq. 16 bagni

PIANO TERRA: è interamente adibito a ristorante e bar. Il locale bar ha accesso diretto da Viale IV novembre ed è composto da due sale, di cui una con servizi igienici a servizio anche del ristorante. Il locale bar e servizi igienici hanno una superficie utile pari a mq. 83. I pavimenti sono in piastrelle tipo granagliato, i soffitti sono dotati di controsoffitti in pannelli posti ad un'altezza di 3 mt., le pareti sono intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite in doghettato fino ad un'altezza di circa 1,40 mt. Il locale ristorante, comunicante con il bar mediante una zona disimpegno centrale alla struttura, è costituito da tre salette di cui una con zona forno ed un locale cucina con dispensa. La superficie utile è pari a mq. 133. Le pareti sono intonacate, tinteggiate ed in parte rivestite in doghettato fino ad un'altezza di circa 1,40 mt. I soffitti sono in parte intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti in pannelli. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in granagliato.

Riepilogo mq. 216 struttura ricettiva + mq. 42 porticato

PIANO PRIMO: dal disimpegno di collegamento tra il locale bar ed il ristorante si accede mediante una rampa di scale in legno al piano primo, destinato alla zona albergo e posto su due livelli collegati da una breve scala in legno. L'albergo è costituito complessivamente da 10 camere, oltre bagni, disimpegni e ripostigli, per una superficie utile pari a mq. 210. Vi sono poi un terrazzo di circa mq. 7 ed una loggia di mq. 7,50 sulla quale sono stati alloggiati i motori dell'impianto di condizionamento della struttura alberghiera.

Riepilogo mq. 210 stanze e servizi + mq. 14.50 logge/balconi

La superficie commerciale totale computata secondo il DPR 138/98 è pari a mq. 508,16.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i bagni sono dotati di rivestimento alle pareti e finestrati. Lo stato di abbandono della struttura ha comportato, relativamente al piano primo, l'ingresso nel sottotetto di animali (piccioni e volatili) e in alcuni punti del soffitto si manifestano macchie probabilmente causate dal guano stesso dei volatili in concomitanza a qualche piccola infiltrazione di acqua dal tetto.

Confini: Viale IV Novembre, strada provinciale, P.Ila 852, area pubblica.

LOCALE COMMERCIALE IN CAPRANICA (VT) – FOGLIO 28 P.LLA 209 SUB 7

Trattasi di locale commerciale sito in Comune di Capranica (VT), via Padre Luigi Monti snc, attualmente occupato dalla [REDACTED]

Fa parte di una struttura adibita a centro commerciale, edificato negli anni '80 con prima concessione edilizia n. 713/82 del 11/08/1982 (locale n. 16) e successive varianti n. 800/83 del 05/08/1983 e n. 821/84 (queste ultime non riguardano il locale in questione). Il Comune di Capranica ha rilasciato per detta unità in data 24/02/1984 il certificato di agibilità.

Posto al piano terra (strada) e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica, al foglio 28 particella 209 sub 7, categoria C1 classe 4, di mq. catastali 35, R.C. € 648,93, è costituito da sala lezioni con altezza 3,80 mt., zona servizio igienico con antibagno e locale ufficio con altezza di mt. 2,00 sul quale è stato realizzato un soppalco in legno e ferro, la cui altezza utile è pari a mt. 1,70 e raggiungibile da una scala in ferro e legno dall'ufficio.

La superficie utile della zona a piano terra è pari a mq. 34, mentre il soppalco ha una superficie utile pari a circa 12 mq. Va precisato che quest'ultimo è stato realizzato senza alcuna autorizzazione edilizia, nè vi sono condoni edilizi presentati e rilasciati.

Le pareti del locale sono intonacate, tinteggiate e rivestite parzialmente da doghettato in legno così come quelle relative alla zona soppalcata. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, gli infissi interni in legno tamburato, quelli esterni in ferro e vetro. Il locale dispone di impianto elettrico, idrico sanitario. Il riscaldamento avviene per mezzo di generatori elettrici. Lo stato di manutenzione del locale è da considerarsi normale.

La superficie commerciale totale computata secondo il DPR 138/98 è pari a mq. 34.

Confini: corte comune, prop. [REDACTED], intercapedine, salvo altri.

ABITAZIONE IN VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA (VT) – FOGLIO 3 P.LLA 256 SUB 6

Abitazione sita in Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT), Piazza Maggiore 9, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni in Tuscia foglio 3 particella 256 subalterno 6, categoria A5 classe 3 vani 3 R.C. € 133,25.

L'abitazione fa parte di un fabbricato con più unità immobiliari edificato in periodo ante '67. L'abitazione ha subito una ristrutturazione in forza della DIA n. 14 del 22/02/2006 protocollo 709.

Essa è posta al secondo ed ultimo piano ed è composta da soggiorno con camino, angolo cottura, disimpegno, bagno e camera per una superficie residenziale utile pari a mq. 54, oltre balcone su piazza del Comune di mq. 2,80. I pavimenti sono in parquet (laminato) tranne nella zona angolo cottura e bagno che sono in gres. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi esterni sono in legno e ferro. Presente l'impianto elettrico ed idrico-sanitario. Il riscaldamento avviene per mezzo di condizionatore a parete.

Si fa presente che la scheda catastale in atti, depositata in data 20/05/1940, è difforme dalla situazione riscontrata al momento del sopralluogo. In particolare si nota che l'attuale camera letto è stata riportata sulla scheda a matita, mentre non è presente il balcone su piazza del Comune.

*Ulteriore precisazione va fatta sulla finestra del soggiorno che risulta essere stata chiusa internamente ma esistente sul prospetto prospiciente Piazza Maggiore.
Lo stato di manutenzione è da considerarsi buono.*

La superficie commerciale totale computata secondo il DPR 138/98 è pari a mq. 55.

Confini: vano scale, Piazza Maggiore, via pubblica.

QUESITO N. 8 -*Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato*

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9 -*Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo*

Risposta al quesito n. 9

In merito si segnala che la planimetria del locale commerciale in Barbarano Romano F. 15 part. 519 contiene per effetto del T.M. del 06/05/15 VT 0033313 e successiva variazione DOCFA, sopracitate, anche la part. 525 non menzionata nell'atto Imparato del 11/05/2000. Con detta variazione è stato censito anche il piano sottostrada, se ne deduce che nell'atto Imparato del 11/05/200 non vi era corrispondenza tra la situazione catastale e lo stato dei luoghi e sicuramente nell'atto suddetto il Sig. ██████████ intendeva vendere anche la part. 525 così come pervenuta con atto Notaio Francesini di Viterbo del 15/02/66 Rep. 84043 Racc. 5721, trascritto a VT il 15/03/66 vol. 2372 n. 1893; ritengo che necessiti una rettifica dell'atto.

Per l'immobile in Capranica F.28 part. 209 sub. 7 non esiste il soppalco che è abusivo.

Per l'immobile in Villa S. Giovanni in Tuscia F. 3 part. 256 sub. 6 non si rileva il balcone e una stanza è rappresentata a matita dall'accertatore dell'UTE.

I manufatti pignorati non debordano neanche parzialmente, invadendole, aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

Nulla da segnalare in merito, tranne per quanto riguarda la part. 525 (vedasi il punto 9). La stessa si sviluppava su due piani per mq. 61 circa per piano.

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 al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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 al quesito n. 12

Non possibili variazioni in quanto necessitano titoli abilitativi edilizi.

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile in Barbarano Romano è utilizzato per uso albergo, ristorante e bar. L'immobile in Capranica è uso negozio. L'immobile in Villa San Giovanni in Tuscia è destinato ad abitazione. Destinazioni conformi allo strumento urbanistico.

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 al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica dei beni, si precisa:

-ALBERGO-BAR-RISTORANTE IN BARBARANO ROMANO - FOGLIO 15 P.LLA 519 + AREA ANNESSA:

L'immobile oggetto di procedura relativamente all'Ente Urbano 519, ex p.lle 519,763,764, 525,850 (ex 766), ricade secondo il Piano Regolatore Adottato con Del. CC n°86 del 07/12/06 e successiva Del. CC 86 del 20/04/2007 e del. GC n°85 del 21/06/2007 parte in zona F7 "impianti polivalenti, complessi ricettivi alberghieri e servizi ristorativi" con indice di fabbricabilità 0,1 mc/mq e parte restante in "zona bianca". Ma attualmente è vigente il Piano di Fabbricazione (PDF) approvato con DGR n°4320 del 21/09/1976 in base al quale il terreno di cui sopra ricade in zona "Verde Pubblico e Parcheggio". Secondo le norme di salvaguardia vale la norma più restrittiva (area all'interno del vincolo del corso d'acqua).

Va posto nel giusto rilievo il discorso dei vincoli paesaggistici insistenti. Il terreno in questione ricade, secondo il Piano Territoriale paesaggistico (PTP) approvato in zona vincolata in forza della ex L. 431/85 art. 1 lett. c e s.m.i. (fascia di rispetto dei corsi d'acqua). Mentre secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi dell'art. 21, 22, 23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98) detto vincolo non sussiste più ed il terreno ricade all'interno dell'"area degli insediamenti urbani" nei quali vige la norma del PRG. Ma anche in questo caso, per l'effetto delle norme di salvaguardia vale la norma più restrittiva.

Per quanto sopra detto in sostanza allo stato attuale il terreno in riferimento risulta non suscettibile di edificazione

Il complesso edilizio è stato edificato in forza della Licenza Edilizia n°171/1974, Concessione Edilizia n°47/1979, Concessione Edilizia n°40/1980 e Concessione Edilizia 43 del 22/05/2001 Prat. Ed. 15/00 e successiva DIA del 06/04/2002 protocollo 1454, queste due ultime per ristrutturazione dell'intero complesso ricettivo.

Dalla lettura dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giorgio Imparato del 11/05/2000 emerge la citazione di una allegata istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 23/04/1986. Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'istanza è stata rubricata al n°104 e protocollo 2300 del 03/05/1986 e a tutt'oggi essa risulta non definita per carenza di documentazione. Infatti a corredo di essa non sono presentati gli elaborati tecnici necessari all'esatta identificazione degli abusi denunciati, ma solo tre foto relative alla porzione di fabbricato al piano seminterrato. Successivamente a seguito della suddetta istanza sono state fatte due richieste documenti da parte del Comune di Barbarano Romano, rimaste a tutt'oggi inevase. Si ricorda che l'area ed edificio ricadono all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua (ex L. 431/85) secondo i PTP ed all'interno dalla fascia di rispetto dai Centri Storici secondo il PTPR.

La situazione vincolistica dei PTP e l'art. 32 della L. 47/85 comportava, prima del rogito notarile (Atto notaio G. Imparato) la richiesta del nulla osta all'Ente preposto per l'istanza di condono e ciò comporterebbe che le opere oggetto di sanatoria (peraltro difficilmente identificabili in base alla documentazione in atti) non potevano essere oggetto di trasferimento, nè potevano essere oggetto di istruttoria per successiva Concessione Edilizia n°43/01 e successiva DIA del 06/04/02. Quindi necessita definire l'istanza di condono edilizio n. 104 previo acquisizione dei pareri prescritti e ripresentare una SCIA a Sanatoria per la legittimazione dei titoli abilitativi edilizi postumi ad essa e per questa operazione urbanistica nè si possono prevedere i tempi, nè si è in condizione di quantificarne il costo.

-LOCALE COMMERCIALE IN CAPRANICA (VT) – FOGLIO 28 P.LLA 209 SUB 7:

Fa parte di una struttura adibita a centro commerciale, edificato negli anni '80 con prima Concessione Edilizia n. 713/82 del 11/08/1982 (locale n. 16) e successive varianti n. 800/83 del 05/08/1983 e n. 821/84 (queste ultime non riguardano il locale in questione).

Il Comune di Capranica ha rilasciato per detta unità in data 24/02/1984 il certificato di agibilità. Esiste un soppalco abusivo di mq. 12 da rimuovere, il cui costo di rimozione è pari a € 600,00.

-ABITAZIONE IN VILLA SAN GIOVANNI IN TUSCIA (VT) – FOGLIO 3 P.LLA 256 SUB 6:

L'abitazione fa parte di un fabbricato con più unità immobiliari edificato in periodo ante '67. L'abitazione ha subito una ristrutturazione in forza della DIA n. 14 del 22/02/2006 protocollo 709.

Si fa presente che la scheda catastale in atti, depositata in data 20/05/1940, è difforme dalla situazione riscontrata al momento del sopralluogo. In particolare si nota che l'attuale camera letto è stata riportata sulla scheda a matita mentre non è presente il balcone su piazza del Comune. La finestra del soggiorno risulta essere stata chiusa internamente ma esistente sul prospetto prospiciente Piazza Maggiore.

Per quanto riguarda detto bene, non risultano essere stati rilasciati titoli abilitativi edilizi pregressi e questo non chiarisce sia la fusione della stanza, che la realizzazione del balcone rispetto alla planimetria esistente datata 20.05.1940 (stanza accennata a matita), in quanto si configurerebbe abuso edilizio poiché, per opportuna conoscenza, si precisa che la prima legge urbanistica che disciplinava la richiesta di autorizzazione edilizia nei centri abitati o centri storici è la Legge n. 1150/42 del 17/08/42: pubblicata sull'allora Gazzetta Ufficiale del Regno e dell'Impero n. 244 il giorno 16 ottobre 1942 e con entrata in vigore al 31 ottobre 1942.

Da allora, in base all'articolo 31, la norma imponeva uniformemente a livello nazionale l'obbligo di licenza edilizia preventiva per chi intendesse eseguire nuove costruzioni, ampliamenti, modifiche di strutture o dell'aspetto:

1-nei centri abitati: in tutti i comuni d'Italia sprovvisti di strumenti urbanistici;

2-dentro le zone di espansione, ove esistesse il piano regolatore comunale.

Pertanto necessiterebbe, al fine di legittimare il tutto, una SCIA a sanatoria tombale del costo presunto di € 2.500,00 compresa la sanzione e la variazione catastale.

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Risposta al quesito n. 15

Per l'immobile albergo-bar-ristorante in Barbarano Romano (VT) esiste un'istanza di condono edilizio ai sensi della L. 47/85 inoltrata in data 23/04/1986. Dall'indagine effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale l'istanza è stata rubricata al n°104 e protocollo 2300 del 03/05/1986 e a tutt'oggi essa risulta non definita per carenza di documentazione e nulla osta paesaggistico.

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 al quesito n. 16

Nulla da segnalare in merito.

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 al quesito n. 17

Nulla da segnalare in merito.

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'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*

Risposta al quesito n.18-19

I beni in oggetto sono di piena proprietà dei soggetti esecutati.

Per quanto sopra detto, il sottoscritto ritiene opportuna e congrua la formazione di n. 3 lotti e precisamente:

-Lotto n. 1: albergo-bar-ristorante ed area cortilizia sito in Barbarano Romano Viale IV Novembre 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barbarano Romano al foglio 15

P.IIa 519, D/8, R.C. Euro 3.562,00 e Catasto Terreni foglio 15 P.IIa 519 mq. 2.226 ente urbano.

-Lotto n. 2: negozio adibito a [REDACTED] sito in Capranica Via Padre Luigi Maria Monti snc (catast. Via Cassia), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica al foglio 28 P.IIa 209, sub 7, p.t., C/1, cl. 4, mq. 35, R.C. Euro 648,93.

-Lotto n. 3: abitazione sita in Villa San Giovanni in Tuscia P.zza Maggiore 9, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia al foglio 3 P.IIa 256, sub 6, A/5, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 133,25.

QUESITO N. 20 -Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Risposta al quesito n. 20

Al momento dell'accesso l'albergo-bar in Barbarano Romano era libero, precedentemente era in essere un contratto di comodato a favore di [REDACTED] figlia di xxxxxxxxxx, con scadenza 10 anni dalla stipula (01/07/2000), quindi scaduto.

Il negozio in Capranica è occupato dall'[REDACTED], gestita dalla famiglia, non esiste alcun contratto, né di affitto né di comodato.

L'abitazione in Villa San Giovanni in Tuscia è occupata da xxxxxxxxxx e coniuge.

QUESITO N. 21 -Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 22 -Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliari, sia sul Web, sia presso il sito di Aste Immobiliari.

Pertanto, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte e da una attenta analisi, non si è riscontrato alcun bene simile proposto in Aste Giudiziarie e nel mercato corrente, bensì presso banche dati (OMI e Camera di Commercio) e qualche riferimento immobiliare dal Web per immobili simili.

Da ciò il sottoscritto, alla luce di quanto sopra riportato, ritiene opportuno applicare per:

-BARBARANO ROMANO

Per il locale bar-ristorante-albergo un valore medio unitario per sup. comm. pari a €/mq. 600,00

-CAPRANICA

Per il locale commerciale un valore medio unitario per sup. comm. pari a €/mq. 1.400,00

-VILLA S. GIOVANNI IN TUSCIA

Per l'abitazione un valore medio unitario per sup. comm. pari a €/mq. 1.000,00

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

-Lotto n. 1-BARBARANO ROMANO: bar-ristorante-albergo ed area cortilizia sito in Viale IV Novembre 2, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barbarano Romano al foglio 15 P.IIa 519, D/8, R.C. Euro 3.562,00 e Catasto Terreni foglio 15 P.IIa 519 mq. 2.226 ente urbano

sup. comm. di mq. 508 x € 600,00/mq = € 304.800,00

-Lotto n. 2-CAPRANICA: negozio adibito a autoscuola sito in Via Padre Luigi Maria Monti snc (catast. Via Cassia), censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica al foglio 28 P.IIa 209, sub 7, p.t., C/1, cl. 4, mq. 35, R.C. Euro 648,93

sup. comm. di mq. 34 x €/mq 1.400,00/mq = € 47.600,00 a detrarre il costo per la rimozione del soppalco di € 600,00 per dare un Valore = € 47.000,00

-Lotto n. 3-VILLA S.GIOVANNI IN TUSCIA: abitazione sita in P.zza Maggiore 9, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Villa S. Giovanni in Tuscia al foglio 3 P.IIa 256, sub 6, A/5, cl. 3, vani 3, R.C. Euro 133,25.

sup. comm. di mq. 55 x €/mq 1.000,00/mq = € 55.000,00 a detrarre il costo di € 2.500,00 per la Scia a sanatoria e variazione catastale per dare un valore di € 52.500,00

N.B. per quanto riguarda il lotto 1, permangono tutte le riserve urbanistiche evidenziate che rendono l'immobile, a parere dello scrivente, inficiato da legittimazione urbanistica anche se il Comune di Barbarano Romano ha rilasciato i titoli abilitativi edilizi sopra menzionati, peraltro mai revocati.

Altra situazione da sistemare è la rettifica all'atto Imparato del 11/05/2000 relativamente al E.U. part. 525 del F. 15, non menzionato nell'atto di compravendita.

VALORE COMPLESSIVO EURO 404.300,00

QUESITO N. 25-Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti

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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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 al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, prescindendo dalla situazione manutentiva sopra esposta, i beni in Capranica e Villa S. Giovanni in Tuscia possono avere una buona collocazione sul mercato, mentre per quanto riguarda il bene in Barbarano Romano non vedo collocazioni buone se non una riconversione della struttura in altre situazioni ricettive (case di riposo o similari) con ulteriori costi aggiuntivi.

QUESITO N. 27-*Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*

Risposta al quesito n. 27

Nulla da segnalare.

QUESITO N. 28-*Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento*

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

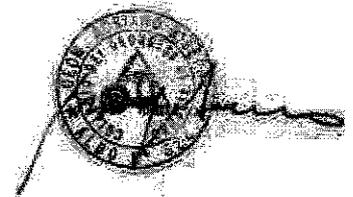
QUESITO N. 29-*Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato*

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata in data 27/08/2018 per Pec al Custode ed alla parte procedente; per quanto riguarda le parti eseguite per consegna diretta a persona delegata ed a tutt'oggi non sono pervenute osservazioni.

Viterbo li 25/09/2018

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Pignoramento
- 2-Note trascrizione pignoramento
- 3-Atto Notaio Francesini 15-02-66
- 4-Atto Notaio Fasani 03-05-88
- 5-Atto Notaio Fortini 11-09-92
- 6-Atto Notaio Imparato 11-05-00
- 7-Istanza Con. ED. I.47/85 n. 104 Barbarano Romano
- 8-Concessione Edilizia Barbarano Romano
- 9-Dia Comune Barbarano Romano
- 10-Dia Comune Villa S. Giovanni in Tuscia
- 11-Documentazione urbanistica comune Capranica
- 12-Agibilità Comune Capranica
- 13-Calcolo superficie commerciale locale ricettivo ristorativo Barbarano Romano
- 14-Certificati anagrafe eseguiti
- 15-Comodato immobile Barbarano Romano
- 16-Documentazione catastale
- 17-Elaborato tecnico bar-ristorante-albergo Barbarano Romano
- 18-Elaborato tecnico Capranica
- 19-Elaborato tecnico Villa S. Giovanni in Tuscia
- 20-Foto Barbarano Romano
- 21-Foto Capranica
- 22-Foto Villa S. Giovanni in Tuscia
- 23-Prospetto Fot. principale locale Barbarano Romano
- 24-Ricerche di mercato
- 25-Stralcio PRG Barbarano Romano+NTA
- 26-TM + Docfa Barbarano Romano
- 27-Attestazioni invio CTU preliminare alle parti
- 28- Quadro sinottico
- CTU segretata
- Quadro sinottico segretato