

TRIBUNALE DI VITERBO

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 371/2017

Unicredit S.p.A. c/ XXXXXXXXXX

GIUDICE: Dott. **Antonino Geraci**

CUSTODE: Dott. Andrea Usai

C.T.U.: Arch. Elisabetta Perugi

PREMESSA

Alla sottoscritta, arch. Elisabetta Perugi, con studio in Viterbo, via G. Pergolesi n. 5 e iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo con il n. 352 , nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare relativa ai beni pignorati siti a Capranica (VT) in Via degli Anguillara n. 1 (già vicolo delle Scalette n. 1), catastalmente individuati al Foglio 19 particella n. 297 sub 5, Foglio 29, part. 297, sub 6 e in Vicolo Malerba al Foglio 29, part. 309, sub 6 previo giuramento di rito, il G.E. ha formulato i seguenti quesiti:

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

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

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

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali,

sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e

dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

24) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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;

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 del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie 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) *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;*

PREMESSA

L'accesso ai beni pignorati è avvenuto in data 9 ottobre 2018, alla presenza del Custode Dott. Andrea Usai degli esecutati signori [REDACTED] e [REDACTED]

LOTTO 1 - Appartamento Via degli Anguillara n. 1 - Capranica (VT)

Fg. 29 - part. 297 sub 5 - 6

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 - Verifica documenti in atti

La sottoscritta CTU, dopo aver controllato la documentazione in atti relativa al pignoramento, fornita sotto forma di certificato Notarile, può affermare che questa è completa in ogni sua parte.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - Controllo visure catastali

I dati catastali degli immobili secondo visura aggiornata, sono corretti e coincidenti con quelli del pignoramento e sono idonei ai fini della corretta identificazione del bene.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati della Provincia di Viterbo nel comune di Capranica con i seguenti dati:

Foglio 29, particella n. 297, sub 5, categoria A/4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale 56 mq, rendita catastale di € 218,46;

Foglio 29, particella n. 297, sub 6, categoria C/2, Classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale 42 mq rendita catastale € 62,90.

Il beni pignorati sono intestati per la quota di ½ ciascuno agli esecutati come bene personale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 - Verifica atti iscritti e trascritti

- a) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] - Notaio Dott.ssa Bocca Loredana del distretto di Palestrina del 13 giugno 2007 Repertorio n. 17001/11626 trascritto in data 21 giugno 2007 ai numeri 11475/7990.
- b) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] - Notaio Dott. Imparato Giorgio del distretto di Viterbo del 9 ottobre 2002 Repertorio n. 11863/3087 trascritto in data 14 ottobre 2002 ai numeri 11475/7990.

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricadenti sull'immobile censito nel Comune di Capranica (VT) Foglio 29 particella 297 sub 5 e sub 6

ISCRIZIONI

- 1) Nota di iscrizione del 21/06/2007
Registro Generale 11476 - Registro Particolare 2218

Pubblico ufficiale Bocca Loredana- Repertorio 17002/11627 del 13/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: Banca di Roma Spa
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

- 2) Nota di iscrizione del 30/03/2010
Registro Particolare 5373 – Registro Generale 811
Ruolo esattoriale n. 109161/125
IPOTECA LEGALE del 19 marzo 2010
A favore: Equitalia Gerit Spa
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2

TRASCRIZIONI

- 1) Nota di trascrizione del 21/12/2017
Registro Generale n. 14193 – Registro Particolare n. 12896
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio n. 1813 del 9/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Unicredit Spa
Contro: [REDACTED] e [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 - Acquisizione mappe censuarie

Sono state acquisite presso i competenti uffici e allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- Planimetrie catastali (allegato n. 2)
- Estratto Mappa (allegato n. 1)

RISPOSTA AL QUESITO N. 6 - Atto di matrimonio eseguiti o certificato di stato libero

E' stato reperito presso il Comune di Viterbo l'estratto di nascita dell'esecutato [REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 - Descrizione immobile pignorato

Il giorno 9 ottobre 2018 la sottoscritta CTU, alla presenza del Custode Dott. Andrea Usai, ha effettuato l'accesso agli immobili, giorno fissato con comunicazione alle parti interessate da parte del Custode.

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo di un edificio a cui si accede per mezzo di una scala interna e di un locale accessorio posto al piano terzo identificato come sottotetto. L'ingresso all'immobile sebbene indicato da via degli Anguillara n. 1 ex via della Scaletta in realtà avviene da un vicolo molto stretto. La palazzina in totale è composta da tre piani fuori terra.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio e quelli interni in legno con specchiature in vetro. Il soffitto è in legno e il pavimento in graniglia. Per la parte impiantistica abbiamo impianto elettrico con salvavita, non è presente la rete telefonica e il riscaldamento degli ambienti è effettuato per mezzo di una stufa e di un camino a legna. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da uno scaldabagno elettrico. E' presente anche un lucernaio. L'altezza interna è di ml 2,70 con il bagno più basso ma comunque nei limiti di legge. Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e nel complesso lo stato di mantenimento esterno della palazzina è buono.

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in tre stanze di cui una di ingresso, cucina e bagno. Lo stato di mantenimento interno è discreto.

Il sottotetto ha altezze variabili si accede per mezzo di una botola con scaletta posta nel bagno dell'appartamento. La soffitta è utilizzata come deposito, è pavimentata le pareti e il tetto sono a rustico. La copertura è in travi di ferro e tavelloni. Nel computo della superficie non viene considerata la parte di locale sottotetto con altezza inferiore a 1,50 ml.

La superficie commerciale degli immobili è la seguente:

Appartamento circa mq 50,00

Locale sottotetto circa mq 22,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 8 - Conformità attuale bene con pignoramento.

I dati attuali, dei beni sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e ne permettono l'esatta individuazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 - Corrispondenza descrizione del cespite nel titolo di provenienza con quella catastale e con lo stato attuale dei luoghi.

Le planimetrie catastali e i dati catastali corrispondono ai beni pignorati. Nel 2016 è stata effettuata una variazione toponomastica d'ufficio n. 44393.1/2016.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10 - Segnalazione porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni e non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11 - Precisazione su eventuali cessioni diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolata da pignoramento.

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza originaria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 - Variazioni e aggiornamento catastale.

Gli immobili risultano regolarmente censiti con planimetrie catastali aggiornate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 - Utilizzazione strumento urbanistico.

Gli immobili sono a destinazione residenziale e magazzino.

Urbanisticamente l'edificio ricade in Zona "A1 – CENTRO STORICO" secondo il vigente Piano Regolatore e secondo il testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla D.G.R. n. 732/2004 approvato con d.C.C. n. 30 del 24 luglio 2006.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14 – Conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni amministrative, agibilità.

In seguito al sopralluogo effettuato la sottoscritta può affermare che l'immobile è situato zona centro storico ed essendo stato edificato prima del 1967 è sprovvisto di titolo edilizio e di certificato di abitabilità/agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15 – Istanze di condono

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16 – Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Nessuno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17 – Spese fisse

Non è presente condominio e attualmente non sono previste spese di manutenzione e gestione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 – Costituzione di lotti separati

E' possibile procedere alla vendita in lotti separati perché i beni sono distinti e catastalmente differenziati. Gli immobili posti sotto pignoramento sono pertanto stati suddivisi in due lotti: Lotto n. 1 comprendente i beni catastalmente individuati al Fg. 29 particella 297 sub 5 e 6
Lotto n. 2 comprendente il bene catastalmente individuato al Fg. 29 particella 309 sub 6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 19 – Quota del pignoramento, divisibilità in natura.

Gli immobili non sono pignorati pro quota essendo intestati totalmente agli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20 – Stato dell'immobile e acquisizione titolo legittimante possesso o detenzione.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dagli esecutati e dalla loro figlia di anni 11.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21 – Valore locativo del bene pignorato se non occupato dal debitore.

Bene occupato dal debitore.

RISPOSTA AL QUESITO N. 22 - Provvedimento di assegnazione in caso di immobile occupato da coniuge separato e ex-coniuge.

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 23 - Indicazione di vincoli, oneri condominiali, esistenza di diritti demaniali o usi civici con eventuali oneri di affrancazione.

L'immobile pignorato è privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21 e 25 - Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del metodo di stima.

LOTTO 1 - Appartamento Via degli Anguillara n. 1 - Capranica (VT)

Fig. 29 - part. 297 sub 5 - 6

Nel determinare il valore venale al comune commercio, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è tenuto conto non solo della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che sono stati recente oggetto di scambio e di cui sono noti i prezzi di vendita, ma sono stati valutati anche parametri diversi, trasformazione, la redditività netta prodotta o producibile dai beni, gli incrementi/decrementi insediativi del contesto urbano, eventuali costi addizionali, quantificabili con procedimenti sintetici ed analitici. Sono stati anche considerati i valori di vendita indicati dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e con indagine diretta attraverso agenzie immobiliari del luogo. L'unità di misura adottata è il mq e il parametro di valutazione la superficie commerciale.

STIMA

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, relative alle verifiche dimensionali, allo stato di conservazione, alla conformità nella consistenza e nelle destinazioni d'uso, al godimento reale dei beni, portano ad esprimere la seguente valutazione complessiva ottenuta mediante criterio di stima sintetico, riguardante le unità immobiliari in oggetto:

il valore dei beni nel loro complesso è pari ad euro 27.500,00 (eurventisettemilacinquecento/00).

Appartamento sito nel Comune di Capranica al Foglio 29

part. 297 sub 5 posto al secondo piano

Via degli Anguillare 1

Locale magazzino sottotetto nel Comune di Capranica

Foglio 29 part. 297 sub 5 posto al terzo piano

Via degli Anguillara 1

€ 27.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 26 - In caso di locazione segnalazione inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c. considerandolo libero se sussiste tale ipotesi.

L'immobile attualmente non risulta concesso in locazione.

LOTTO 2 - Appartamento Vicolo Malerba - Capranica (VT)

Fig. 29 - part. 309 sub 6

RISPOSTA AL QUESITO N. 1 - Verifica documenti in atti

La sottoscritta CTU, dopo aver controllato la documentazione in atti relativa al pignoramento, fornita sotto forma di certificato Notarile, può affermare che questa è completa in ogni sua parte.

RISPOSTA AL QUESITO N. 2 - Controllo visure catastali

I dati catastali dell'immobile secondo visura aggiornata, sono corretti e coincidenti con quelli del pignoramento e sono idonei ai fini della corretta identificazione del bene.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Viterbo nel comune di Capranica con i seguenti dati:

Foglio 29, particella n. 309, sub 6, categoria C/6, Classe 2, consistenza 36 mq, superficie catastale mq 45, rendita catastale € 33,47.

Il bene pignorato è intestato per la quota di ½ ciascuno agli esecutati come bene personale.

RISPOSTA AL QUESITO N. 3 - Verifica atti iscritti e trascritti

- a) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED] e [REDACTED] - Notaio Dott.ssa Bocca Loredana del distretto di Palestrina del 13 giugno 2007 Repertorio n. 17001/11626 trascritto in data 21 giugno 2007 ai numeri 11475/7990.
- b) Atto di compravendita tra [REDACTED] e [REDACTED] con [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] - Notaio Dott. Imparato Giorgio del distretto di Viterbo del 26 ottobre 2004 Repertorio n. 45290/15933 trascritto in data 11 novembre 2004 ai numeri 18602/13423.
- c) Atto di compravendita tra [REDACTED] per ½ e [REDACTED] per ½ con [REDACTED] e [REDACTED] - Notaio Dott. Orzi Luigi del distretto di Viterbo del 7 settembre 1984 Repertorio n. 15375 trascritto in data 21 settembre 1984 ai numeri 10425/9004
- d) Denuncia di successione n. 90 volume 1128 del 27 settembre 2000 per morte di [REDACTED] [REDACTED] in parte a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] per 1/6 ciascuno
Ufficio del registro di Viterbo, devoluta per legge trascritta in data 01/09/2003 ai numeri 14379/11616

RISPOSTA AL QUESITO N. 4 - Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ricadenti sull'immobile censito nel Comune di Capranica (VT) Foglio 29 particella 309 sub 6

ISCRIZIONI

- 1) Nota di iscrizione del 21/06/2007
Registro Generale 11476 – Registro Particolare 2218
Pubblico ufficiale Bocca Loredana– Repertorio 17002/11627 del 13/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
A favore: Banca di Roma Spa
Contro: [REDACTED] e [REDACTED]

- 2) Nota di iscrizione del 30/03/2010
Registro Particolare 5373 – Registro Generale 811
Ruolo esattoriale n. 109161/125
IPOTECA LEGALE del 19 marzo 2010
A favore: Equitalia Gerit Spa
Contro: [REDACTED] per la quota di 1/2

TRASCRIZIONI

- 1) Nota di trascrizione del 21/12/2017
Registro Generale n. 14193 – Registro Particolare n. 12896
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio n. 1813 del 9/11/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
A favore: Unicredit Spa
Contro: [REDACTED] [REDACTED]

- 2) Nota di trascrizione del 09/02/2018
Registro Generale n. 1701 – Registro Particolare n. 1300
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in morte di [REDACTED]
Scaturita da atto notaio Giorgio Imparato del 26/10/2004 rep. n. 45290/15933
A favore: [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]
Contro: [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO N. 5 – Acquisizione mappe censuarie

Sono state acquisite presso i competenti uffici e allegati alla presente relazione i seguenti documenti:

- Planimetria catastale (allegato n. 2)
- Estratto Mappa (allegato n. 1)

RISPOSTA AL QUESITO N. 6 - Atto di matrimonio esegutati o certificato di stato libero

E' stato reperito presso il Comune di Viterbo l'estratto di nascita dell'esecutato [REDACTED]
[REDACTED].

RISPOSTA AL QUESITO N. 7 - Descrizione immobile pignorato

Il giorno 9 ottobre 2018 la sottoscritta CTU, alla presenza del Custode Dott. Andrea Usai, ha effettuato l'accesso agli immobili, giorno fissato con comunicazione alle parti interessate da parte del Custode. L'accesso avviene per mezzo di un portone in ferro e lamiera ad arco. Trattasi di un locale al piano terra sito in vicolo Malerba nel centro storico di Capranica. L'altezza interna è di ml 2,50. Lo stato di mantenimento interno è discreto. La superficie lorda interna degli immobili è la seguente:
Locale circa mq 36,00
I confini attuali sono con Vicolo Malerba, vicolo Chiuso.

RISPOSTA AL QUESITO N. 8 - Conformità attuale bene con pignoramento.

I dati attuali, del bene sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento e ne permettono l'esatta individuazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 9 - Corrispondenza descrizione del cespite nel titolo di provenienza con quella catastale e con lo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale e i dati catastali corrispondono al bene pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N. 10 - Segnalazione porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni e non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N. 11 - Precisazione su eventuali cessioni diverse da quelle poi pervenute al debitore e vincolata da pignoramento.

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

RISPOSTA AL QUESITO N. 12 - Variazioni e aggiornamento catastale.

L'immobile risulta regolarmente censito con planimetria catastale aggiornata.

RISPOSTA AL QUESITO N. 13 - Utilizzazione strumento urbanistico.

Urbanisticamente l'edificio ricade in Zona "A1 - CENTRO STORICO" secondo il vigente Piano Regolatore e secondo il testo aggiornato con le modifiche introdotte dalla D.G.R. n. 732/2004 approvato con d.C.C. n. 30 del 24 luglio 2006.

RISPOSTA AL QUESITO N. 14 - Conformità della costruzione alle autorizzazioni, concessioni amministrative, agibilità.

In seguito al sopralluogo effettuato la sottoscritta può affermare che l'immobile è situato zona centro storico ed essendo stato edificato prima del 1967 è sprovvisto di titolo edilizio e di certificato di abitabilità/agibilità.

RISPOSTA AL QUESITO N. 15 - Istanze di condono

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO N. 16 - Gravami derivanti da censo, livello o uso civico

Nessuno.

RISPOSTA AL QUESITO N. 17 - Spese fisse

Non è presente condominio e attualmente non sono previste spese di manutenzione e gestione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 18 - Costituzione di lotti separati

E' possibile procedere alla vendita in lotti separati perché i beni sono distinti e catastalmente differenziati. Gli immobili posti sotto pignoramento sono pertanto stati suddivisi in due lotti:
Lotto n. 1 comprendente i beni catastalmente individuati al Fg. 29 particella 297 sub 5 e 6
Lotto n. 2 comprendente il bene catastalmente individuato al Fg. 29 particella 309 sub 6.

RISPOSTA AL QUESITO N. 19 - Quota del pignoramento, divisibilità in natura.

L'immobile non è pignorato pro quota essendo intestato totalmente agli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 20 - Stato dell'immobile e acquisizione titolo legittimante possesso o detenzione.

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21 - Valore locativo del bene pignorato se non occupato dal debitore.

Bene occupato dal debitore.

RISPOSTA AL QUESITO N. 22 - Provvedimento di assegnazione in caso di immobile occupato da coniuge separato e ex-coniuge.

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione.

RISPOSTA AL QUESITO N. 23 - Indicazione di vincoli, oneri condominiali, esistenza di diritti demaniali o usi civici con eventuali oneri di affrancazione.

L'immobile pignorato è privo di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e di usi civici.

RISPOSTA AL QUESITO N. 21 e 25 - Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del metodo di stima.

LOTTO 2 - Appartamento Vicolo Malerba - Capranica (VT)

Fig. 29 - part. 309 sub 6

Nel determinare il valore venale al comune commercio, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, quale più probabile valore di mercato, si è tenuto conto non solo della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche sia intrinseche che estrinseche che sono stati recente oggetto di scambio e di cui sono noti i prezzi di vendita, ma sono stati valutati anche parametri diversi, trasformazione, la redditività netta prodotta o producibile dai beni, gli incrementi/decrementi insediativi del contesto urbano, eventuali costi addizionali, quantificabili con procedimenti sintetici ed analitici. Sono stati anche considerati i valori di vendita indicati dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, dal Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e con indagine diretta attraverso agenzie immobiliari del luogo. L'unità di misura adottata è il mq e il parametro di valutazione la superficie lorda.

STIMA

Tutte le considerazioni precedentemente esposte, relative alle verifiche dimensionali, allo stato di conservazione, alla conformità nella consistenza e nelle destinazioni d'uso, al godimento reale dei beni, portano ad esprimere la seguente valutazione complessiva ottenuta mediante criterio di stima sintetico, riguardante le unità immobiliari in oggetto:

il valore del bene è pari ad euro (euro quattromilacinquecento/00).

Locale sito nel Comune di Capranica al Foglio 29

part. 309 sub 6 posto al piano terra

Vicolo Malerba

€ 4.500,00

RISPOSTA AL QUESITO N. 26 - In caso di locazione segnalazione inadeguatezza del canone ex art. 2923 comma 3 c.c. considerandolo libero se sussiste tale ipotesi.

L'immobile attualmente non risulta concesso in locazione.

Viterbo, 12 giugno 2019

IL CTU
Arch. Elisabetta Perugi

