

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 105/2020

PROMOSSA DA:

----- (-----)

(Avv. GIUSEPPE LE FOSSE)

(Avv. ALESSANDRO CARAVELLO)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 24/06/2021

del G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 105/2020, promossa da ----- n.q. di ----- (Avv. Giuseppe Le Fosse e Avv. Alessandro Caravello) contro la -----
-----;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;

- che nell'udienza del 18/11/2020, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato 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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

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

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

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

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

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

stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;*

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 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;

alleggi, 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 www.astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

- che con lettere spedite per raccomandata con avviso di ricevimento alle parti il custode congiuntamente al sottoscritto comunicava che il giorno 21 giugno 2019 avrebbero effettuato sopralluogo sui beni pignorati, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale,

presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue:

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro -----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di piena proprietà dell'intera quota appartenente a ----- su immobili siti nel Comune di Capranica (VT) Loc. Vico Matrino s.n.c., censiti nel Catasto Terreni al Foglio 4 p.lla 201, Ente Urbano, e nel Catasto Fabbricati al Foglio 4 p.lla 201, sub. 2, categoria D/7, piano T-1, Rendita Catastale € 2.574,00.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione un unico cespite immobiliare, peraltro privo di accessori o pertinenze, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando del bene un lotto unico.

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO UNICO

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT):

- fabbricato per attività industriale sito in Loc. Vico Matrino s.n.c., piani T-1, individuato al Foglio 4 p.lla 201, subalterno 2, categoria D/7, Rendita € 2.574,00;

L'intera area su cui insiste il fabbricato, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT):

- terreno sito in Loc. Vico Matrino individuato al Foglio 4 p.lla 201, Ente Urbano, are 9,39, senza reddito;

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 4 p.lla 201, subalterno 2, categoria D/7, Rendita € 2.574,00, è derivato nella attuale ubicazione e consistenza catastale, per Variazione di Classamento del ---/---/-----, prot. n. -----
-----, in atti dal ---/---/----- (n. -----).

Con precedente Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), il bene veniva, inoltre, censito con gli attuali dati di classamento per ultimazione di fabbricato urbano.

Il subalterno 2 era stato introdotto con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), presentata per frazionamento relativo al trasferimento di diritti ed ampliamento, in variazione dell'unità immobiliare precedentemente censita con il mappale 201. Il mappale identificava l'unità immobiliare in corso di costruzione al piano terreno, già censita con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), presentata con dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà del ---/---/-----, prot. n. -----, per verifica dello stato dell'unità immobiliare.

Precedentemente il bene era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), introdotta per costituzione di unità immobiliare urbana in corso di costruzione (categoria catastale F/3).

La corrispondente Variazione al Catasto Terreni è stata introdotta con Tipo di Mappale del ---/---/-----, prot. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), mediante il quale l'appezzamento di terreno è stato identificato al rustico al Foglio 4 p.lla 201, ente urbano, are 9,39, senza reddito, derivandolo per soppressione dalle precedenti unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 4 p.lla 201, ente urbano, are 5,26, senza reddito, e p.lla 199, seminativo arborato, cl. 3, are 4,13, R.D. € 1,71 R.A. € 1,07.

La particella 201 già censita come seminativo arborato, cl. 3, are 5,26, R.D. € 2,17 R.A. € 1,36 era a sua volta derivata per lo stesso frazionamento, introdotto al Catasto Terreni con Tipo di Mappale del ---/---/-----, prot. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), dalla particella già censita al Foglio 4 p.lla 140, seminativo arborato, cl. 3, are 15,63 R.D. € 6,46 R.A. € 4,04, risultante per frazionamento introdotto al Catasto Terreni con Tipo di Mappale del ---/---/----- protocollo n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), dalla originaria particella già censita

all'impianto meccanografico al Foglio 4 p.lla 43, seminativo arborato, cl. 3, are 23,30 R.D. € 9,63 R.A. € 6,02.

La particella 199 era a sua volta derivata per lo stesso frazionamento, introdotto al Catasto Terreni con Tipo di Mappale del ---/---/-----, prot. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), dalla particella già censita al Foglio 4 p.lla 162, seminativo arborato, cl. 3, are 7,00 R.D. € 2,89 R.A. € 1,81, risultante per frazionamento, introdotto al Catasto Terreni con Tipo di Mappale del ---/---/----- protocollo n. -----, in atti dal ---/---/----- (n. -----), dalla originaria particella già censita all'impianto meccanografico al Foglio 4 p.lla 99, seminativo arborato, cl. 3, are 24,20 R.D. € 10,00 R.A. € 6,25.

I predetti beni immobiliari, al ventennio risultavano appartenere in diritto di piena ed esclusiva proprietà in regime di comunione legale dei beni ai signori ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- e ----- (----) nata a ----- (----) il ---/---/-----, agli stessi pervenuto dal sig. ----- (----) nato a ----- (----) il ---/---/-----, per atto di compravendita immobiliare a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Viterbo il ---/---/----- al n. -----, con precisazione che al medesimo atto interveniva quale acquirente il solo signor -----.

Con successivo atto di compravendita immobiliare a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il --/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Viterbo il ---/---/----- al n. -----, i predetti signori ----- e -----, vendevano i diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni al -----, C.F.-----.

Con atto di compravendita immobiliare a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Viterbo il ---/---/----- al n. -----, il Comune di ----- (----), C.F. -----, vendeva a sua volta i diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni alle società ----- con sede in ----- (----) e ----- con sede in ----- (----), che acquistavano in ragione della quota indivisa di ½ ciascuna.

Successivamente, con atto di divisione a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato

a Viterbo il ---/---/----- al n. -----, i diritti di piena ed esclusiva proprietà dei beni in parte oggetto di pignoramento, passavano alla società debitrice, -----

L'intera porzione immobiliare pervenuta alla società debitrice -----, infatti, veniva successivamente frazionata e, con atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., trasferita in parte al sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----; parte comunque esclusa dal pignoramento immobiliare in esame.

QUESITO 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);

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 4 p.lla 201 subalterno 2 con la relativa area di pertinenza, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 320.000,00 (capitale € 160.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro la ----- con sede in ----- (----), per la quota di piena proprietà per l'intero, con annotazione di restrizione di beni, riguardante porzioni immobiliari non oggetto del pignoramento esecutivo, presentata in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., ;
- ipoteca legale in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 363.510,30 (capitale € 181.755,15), a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro la ----- con sede in ----- (----), per la quota di piena proprietà per l'intero;
- atto di pignoramento esattoriale in data ---/---/-----, trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro la ----- con sede in ----- (----), per la quota di piena proprietà per l'intero;

- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/-----, trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro la ----- con sede in ----- (----), per la quota di piena proprietà per l'intero;

QUESITO 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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare risulta acquisito e depositato in atti l'estratto di mappa censuaria (Foglio 4, Comune di Capranica), è stato inoltre acquisita la relativa planimetria catastale allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

Il debitore esecutato è allo stato rappresentato da una società di capitali nella forma di Società a Responsabilità Limitata. Pertanto, trattandosi di un operatore imprenditoriale, è stata acquisita e depositata agli atti la relativa visura camerale, allegata altresì al presente elaborato.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare indipendente da cielo a terra con annessa area esterna di pertinenza esclusiva, destinata ad attività

industriale, individuabile nei registri del Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) Loc. Vico Matrino s.n.c., piani T-1, Foglio 4, p.lla 201, subalterno 2, categoria D/7, Rendita € 2.574,00, mentre l'intera area afferente al fabbricato nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) Loc. Vico Matrino, Foglio 4 p.lla 201, Ente Urbano, are 9,39, senza reddito.

La proprietà confina a Nord e ad Est con la proprietà -----, a Sud con la strada consortile, a Ovest con la proprietà -----.

L'immobile è situato in località Vico Matrino, in prossimità della SP147 (ex SS493) Claudia Braccianese, in zona periferica esterna destinata ad insediamenti produttivi in adiacenza dell'omonima stazione ferroviaria della linea Roma-Nord. Il contesto di ubicazione, posto al margine Nord-Ovest del territorio comunale di Capranica (VT), a circa 4,5 Km di distanza dal centro abitato, risulta dotato di urbanizzazioni primarie.

L'immobile è costituito da una porzione indipendente da cielo a terra, di un capannone industriale di recente costruzione, inserito in un comprensorio produttivo di recente formazione. Il fabbricato, prospettante su strada interna di penetrazione del comprensorio, è eretto con criteri costruttivi comuni alla tipologia edilizia, realizzato con struttura prefabbricata costituita da telaio, solai e pannelli di tamponatura in cemento armato precompresso.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra e composto complessivamente da tre distinte porzioni, ciascuna dotata di aree esclusive esterne con accesso pedonale e carrabile sulla strada consortile.

La finitura esterna è realizzata con pannelli in c.a.p. con finitura esterna in granigliato/ghiaietto. La copertura è realizzata in piano del tipo a terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato la porzione di testata posta sul lato Sud-Est, avente affaccio esterno sull'intero comprensorio produttivo; il cespite, articolato, su due livelli, è dotato di un'area esterna di pertinenza esclusiva direttamente accessibile dall'area cortilizia comune al subalterno 3, identificata in catasto con il subalterno 1, quale bene comune non censibile. L'area esclusiva si estende per una Superficie Complessiva di mq 139,00 circa al netto dell'area di sedime della porzione di fabbricato, e parimenti all'area cortilizia comune risulta completamente lastricata in battuto di cemento e recinta con muri di c.a. a vista sormontati da recinzione in ferro.

L'immobile, attraverso l'area cortilizia comune, è accessibile dalla pubblica strada attraverso cancellata pedonale e carrabile in ferro verniciato.

Al piano terra, l'unità immobiliare è composta da un vano di ingresso, tre vani ad uso ufficio, un magazzino, bagno ed un locale deposito a doppia altezza, con accesso carrabile frontale alla

cancellata di ingresso comune. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 195,90 mentre la Superficie Lorda Complessiva, comprensiva cioè delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 216,00 circa.**

Al primo piano, costituito da un solaio con struttura metallica portante ed accessibile internamente dal piano sottostante mediante la scala realizzata con profilati metallici dipartentesi dal vano di ingresso, l'unità è composta da un disimpegno, due vani ad uso ufficio con bagni interni, ed un locale ad uso magazzino con solaio costituito da pannelli grigliati metallici. La superficie utile netta complessiva è pari a mq 147,10 mentre la Superficie Lorda Complessiva è pari a mq. 164,20 circa.

Lo stato di manutenzione appare buono, trattandosi, peraltro, di una unità immobiliare di recente costruzione sottoposta a recenti opere di ristrutturazione e completamento.

L'altezza netta dei vani al piano terreno è pari a ml. 2,90 circa, ml. 6,00 per il locale deposito, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio, mentre quella dei vani al piano primo è pari a ml. 2,70 circa.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in ferro o alluminio verniciato
- porte interne in legno tamburato
- pavimentazione industriale in cemento nel locale deposito e vano magazzino al piano terreno
- solaio e pavimentazione in pannelli grigliati di ferro zincato nel locale deposito al piano primo
- pavimenti con piastrelle di grès porcellanato in tutti i restanti vani e bagni al piano terra e primo
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nei bagni
- finitura delle pareti interne allo stato rustico nel locale deposito
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura lavabile nei restanti vani
- bagni completi di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet, lavello
- impianto elettrico sottotraccia o con cablaggio esterno a vista
- impianto idrico completo per acqua fredda

L'immobile non risulta dotato di impianto di riscaldamento, ma presenta un'unità di condizionamento interno al piano terreno.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso esterno dell'immobile al piano stradale. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta parzialmente conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento consentono, inoltre, l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 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 (tompanatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere con esattezza allo stato attuale dei luoghi, non essendo state riscontrate difformità sostanziali di distribuzione interna.

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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;

L'immobile staggito, come precedentemente rappresentato, è pervenuto alla società esecutata per assegnazione in diritto di piena ed esclusiva proprietà quale capannone artigianale in corso di costruzione (categoria catastale F/3), realizzato direttamente in concorso alla società -----
----- con sede in ----- (----), con atto di divisione a rogito del Notaio -----
----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.

Il bene costituisce una porzione di un capannone a destinazione industriale che la società debitrice per quanto consta ha provveduto pro quota a realizzare su un appezzamento di terreno già distinto al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 4 p.lla 140, seminativo arborato, cl. 3, are 15,63 R.D. € 6,46 R.A. € 4,04 e p.lla 162, seminativo arborato, cl. 3, are 7,00 R.D. € 2,89 R.A. € 1,81, e dalla stessa acquistato con atto di compravendita a rogito del Notaio -----
----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., registrato a Viterbo il ---/---/----- al n. -----.

Conseguentemente la stessa società ha successivamente provveduto a frazionare la porzione immobiliare direttamente edificata in due distinte unità immobiliari identificate con i rispettivi

subalterni di individuazione catastale, delle quali l'unità identificata con il subalterno 3 conseguentemente ceduta a terzi.

Pertanto, mediante il sopraccitato atto di divisione a rogito del Notaio ----- di ----- - (----) del ---/---/-----, rep. n. ----- ed il successivo atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di ----- (----) del ---/---/-----, rep. n. -----, il debitore esecutato diveniva proprietario esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 4, p.lla 201, subalterno 2**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dalla originaria costruzione costituiscono pertanto porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate modifiche edilizie che comportino variazioni di identificazione catastale, suscettibili altresì di regolarizzazione mediante preventivo rilascio di titoli abilitativi da parte dei preposti uffici dell'amministrazione comunale, nei termini e modalità descritte nel presente elaborato.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione produttiva indipendente da cielo a terra comprensiva di accessori e pertinenze esterne dirette costituenti nell'intero un insieme unico ed indivisibile. L'intera area oggetto di pignoramento è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Capranica (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale di Capranica n. 103 del 07/10/1997 e definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 732 del 06/08/2004, in Zona "D" Produttiva, Sottozona D2, "Insediamenti Produttivi Industriali". Tale contesto è destinato alle attività produttive a carattere industriale. In tale ambito sono ammessi interventi di nuova

realizzazione e demolizione o modifica dei fabbricati esistenti compatibilmente con le destinazioni d'uso industriale, di residenza e servizi connessi alla produzione, di servizi pubblici o di uso pubblico, di depositi e magazzini, e di esercizi commerciali all'ingrosso. Sono consentite una Superficie Coperta massima del 50%, con lotto minimo di mq 2.500, ed un'altezza massima delle costruzioni di ml. 10,00.

QUESITO 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;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva costituisce, come precedentemente relazionato, una porzione indipendente da cielo a terra di un capannone a destinazione industriale-artigianale sito in località Vico Matrino, Zona P.I.P. lotto n. 3, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Capranica (VT) con **Permesso di Costruire n. 2543-2003 rilasciato in data 19/01/2004.**

Successivi interventi eseguiti sulla porzione oggetto di pignoramento, relativi ad opere di frazionamento immobiliare con relative tamponature interne e piccole varianti prospettiche, nonché di realizzazione di soppalchi per l'ampliamento della superficie di calpestio del primo piano delle rispettive unità immobiliari, sono stati autorizzati dal Comune di Capranica (VT) con **Permesso di Costruire n. 2778-2009 rilasciato in data 20/04/2009.**

La relativa Comunicazione di Fine Lavori delle predette opere, risulta presentata in data 28/04/2012, prot. n. 4691, mediante la quale sono stati dichiarati ultimati i lavori alla data del 12/04/2012.

Dalla conclusione delle opere di costruzione dell'edificio non è stata rilasciata alcuna certificazione di agibilità, né in merito risulta mai presentata alcuna istanza per l'ottenimento.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione grafica contenuta negli elaborati tecnici allegati alla Permesso di Costruire rilasciato in data 20/04/2009, non risultano rappresentate negli elaborati progettuali le tramezzature interne esistenti al piano terreno e al piano primo

dell'immobile, peraltro del tutto corrispondenti alla rappresentazione grafica della planimetria catastale associata; pertanto, le tramezzature divisorie dei vani interni non risultano preventivamente autorizzate.

Le difformità riscontrate consistenti, appunto, nella realizzazione delle tramezzature divisorie interne in assenza di preventiva autorizzazione, trattandosi comunque di opere interne non strutturali e di modesta entità, possono essere agevolmente regolarizzate mediante ricorso alla mancata Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata, rientrando nella tipologia degli interventi di cui all'art. 6 bis, D.P.R. 06/06/2001, n. 380, introdotto con D. Lgs 20/11/2016, n. 222.

La sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la mancata comunicazione è pari a € 1.000,00 cui vanno aggiunti € 50,00 per diritti di segreteria. Gli oneri professionali necessari per la redazione della pratica sono valutabili in € 950,00 circa.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 2.000,00 circa.

QUESITO 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;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Capranica ha attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene del debitore pignorato è di piena proprietà per l'intero.

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato è costituito, come precedentemente asserito, da una porzione indipendente di un capannone a destinazione industriale-artigianale. Non è stata, pertanto, costituita una gestione condominiale e non sono state riscontrate spese fisse di gestione o manutenzione, nonché spese straordinarie condominiali deliberate o non pagate relative alla gestione dell'intero capannone.

Il bene pignorato, tuttavia, è altresì ubicato all'interno di un comprensorio produttivo comprendente aree stradali e servizi comuni, derivante da un P.I.P di iniziativa pubblica, già realizzato direttamente dal Comune di Capranica che ha poi provveduto all'alienazione delle singole aree in base al regolamento speciale approvato con Delibera del C.C. del 29/12/2000, n. 93.

Pertanto, per l'amministrazione delle aree e servizi comuni dell'intero comprensorio risulta in essere una gestione consortile denominata Consorzio Vico Matrino, che interessa tutti i singoli beni inseriti all'interno del detto comprensorio. L'amministrazione della gestione consortile è assolta dal presidente pro-tempore del Consorzio.

Per la gestione ordinaria del Consorzio relativamente all'unità immobiliare distinta al Foglio 4 particella 201 sub. 2, risulta che **l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 245,76 complessivi.**

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque non preventivate all'attualità; parimenti non risultano in essere spese straordinarie già deliberate o non pagate.

Dalle risultanze contabili in riferimento al cespite staggito, emerge che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote consortili; tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che per l'unità distinta al Foglio 4 part. 201 sub. 2 **le spese di**

gestione consortile non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 491,52 complessivi.

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi ai beni pignorati.

QUESITO 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;

Il cespite oggetto di pignoramento è costituito da un'unica unità immobiliare con accessori e pertinenze direttamente connessi, pertanto la vendita può essere effettuata soltanto in un unico lotto:

LOTTO UNICO - Diritti di piena proprietà per l'intera quota su porzione immobiliare a destinazione industriale sita nel Comune di Capranica (VT) Loc. Vico Matrino s.n.c., censita nel Catasto Fabbricati al Foglio 4 p.lla 201, sub. 2, categoria D/7, piano T-1, Rendita Catastale € 2.574,00.

L'intera area su cui insiste il fabbricato, risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT) al Foglio 4 p.lla 201, Ente Urbano, are 9,39, senza reddito.

QUESITO 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;

I cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva non sono pignorati pro quota ma, per la piena proprietà dell'intero.

Pertanto, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

QUESITO 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;*

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 1,90 €/mq mensili.

Poiché la superficie utile netta complessiva determinata è pari a mq 343,00 il valore locativo complessivo del bene risulta:

VALORE LOCATIVO MENSILE IMMOBILE : mq 343,0 x 1,90 €/mq € 651,70

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in circa € 7.820,00 annui.

QUESITO 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);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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;*

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o di usi civici. La porzione di area su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione è gravata esclusivamente da vincoli di carattere urbanistico, come precedentemente riportato.

QUESITO 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;

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili rinvenuti presso la Camera di C.C.I.A.A. DI Viterbo ed il Borsino Immobiliare. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 400 €/mq.

La superficie lorda utile complessiva di calpestio, con gli opportuni ragguagli in relazione alle condizioni di utilizzo e di piano, è desumibile dalla tabella sottostante:

| | |
|--------------------------------|---|
| Locali al piano primo: | $\text{mq } 216,00 \times 1,00 = \text{mq } 216,00$ |
| Locali al piano terreno: | $\text{mq } 164,20 \times 1,00 = \text{mq } 164,20$ |
| Area esterna: | $\text{mq } 139,00 \times 0,15 = \text{mq } 20,85$ |
| Superficie complessiva: | Mq 401,05 |

La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 401,05 circa.

L'immobile è dotato di accessori esterni e pertinenze dirette computate nella superficie lorda determinata.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO UNICO risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 401,05 x 400 €/mq € 160.420,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 2.000,00; oltre alle spese di gestione consortile insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili complessivamente in € 491,52 pertanto, il valore venale del LOTTO UNICO risulta, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

VALORE VENALE LOTTO UNICO : € 160.420,00 - € 2.491,52 € 157.928,48

PREZZO BASE D'ASTA : € **157.900,00**

QUESITO 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 www.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;

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti residenziali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un'immobile a destinazione produttiva, in buono stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche simili correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato, ricorrendo quindi all'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo che, con riferimento al Comune di Capranica, fornisce per il Primo Semestre 2019, valori di contrattazione per locali destinati ad attività artigianali, riferiti alla superficie utile interna, compresi tra 200-300 €/mq; mentre il Borsino Immobiliare rileva nelle libere contrattazioni per immobili costituiti da Capannoni Produttivi, valori di mercato pari a 154,70-354,90 €/mq, per Capannoni Tipici, valori di mercato pari a 171,08-351,26 €/mq e per laboratori, valori di mercato pari a 218,40-436,80 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per capannoni tipici in normale stato conservativo, riferiti alla zona extraurbana, oscillanti tra 300-450 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di buona manutenzione.

QUESITO 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;

L'unità oggetto di pignoramento costituisce attualmente, una proposta immobiliare di difficile collocazione commerciale, soprattutto in virtù della specifica tipologia edilizia, peraltro di non

eccessive dimensioni per utilizzo produttivo, e del contesto di ubicazione relativamente marginale. L'immobile trova la sua agevole destinazione per una piccola attività imprenditoriale, in cerca di una destinazione maggiormente utile ai fini della rappresentanza ed utilizzo di locali per uso di ufficio. Il mercato immobiliare, attualmente, è appunto caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo medio taglio prevalentemente a destinazione residenziale, ancorchè disciplinato da una ridotta disponibilità di spesa.

Costituisce, certamente, una caratteristica dirimente per l'acquisto, l'attuale buono stato di manutenzione correlato alla qualità delle finiture interne.

QUESITO 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;

Il bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto di locazione, ma completamente libero.

La presente relazione si compone di n. 28 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- Visura con dati catastali aggiornati

- Planimetria catastale dell'immobile
- Estratto di mappa catastale
- Planimetrie attuali dell'immobile
- Permesso di costruire 2543-2004
- Copie elaborato P.d.C. 2543-2004
- Permesso di costruire 2778-2009
- Copie elaborato P.d.C. 2778-2009
- Comunicazione fine lavori P.d.C. 2778-2009
- Visura ipocatastale aggiornata
- Copia atto di provenienza
- Copia atto di provenienza ultraventennale
- Verbale di sopralluogo
- Visura camerale
- Certificato usi civici
- Documentazione fotografica

Viterbo, 16/02/2021

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci