



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 137/2019
G.E. DR. ANTONINO GERACI

PROMOSSA

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA Soc.
Coop.

CONTRO



RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone, luglio 2023

IL C.T.U.

Geom. Marco Carelli



1. PREMESSA

Con provvedimento del 07/02/2022, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli in sostituzione esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371 6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 04/03/2022 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

1) Verificai 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'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) Consultai i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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'art. 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) Consultai i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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 l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in



violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. 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 legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 (registrai 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 i 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 relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine 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;



28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimneto dell'incarico, l'esperto é tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della realzione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,** nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dell'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati



all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene
- b) la visura catastale attuale
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 11/10/2022 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Capranica (VT). In data 17/12/2022 sono proseguite le operazioni relative al secondo accesso ai luoghi di causa siti in Vetralla. Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Dei suddetti accessi sono stati redatti i relativi verbali.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI

ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della



documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore precedente consistente nella certificazione notarile "Dr. Rocco MANCUSO Notaio in Lecce del 25/07/2019 la stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come di seguito, si suddividono gli stessi in 2 lotti:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Classamento:

Rendita: Euro 790,18

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 12 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 185 m2 Totale escluse aree scoperte b): 173 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

2. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Particelle corrispondenti al catasto terreni



Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Classamento:

Rendita: Euro 4.010,70

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 301 m2

Foglio 15 Particella 1261

Indirizzo: STRADA DOGANELLA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 452 m2

Intestati catastali

1. [REDACTED]

nato a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2. [REDACTED]

nata a [REDACTED]

Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare REP 831/2019 del 04/06/2019 Trascritto il 15/07/2019 ai nn.10173/7814:

A FAVORE:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC. COOP. sede Roma C.F. 01275240586
quota 1/1

CONTRO:

[REDACTED] quota
1/2;

[REDACTED] quota
1/2.

IMMOBILI:

1) Comune di CAPRANICA (VT) B688

Fabbricato Foglio 27 particella 240 sub 9

A/2 ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Via Giuseppe Ungaretti, 12

2) Comune di VETRALLA (VT) L814

Fabbricato Foglio 15 Particella 1261

C/1 NEGOZI E BOTTEGHE

Strada Doganella snc

Da quanto sopra i dati identificativa indicati degli immobili oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.



6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si elencano i passaggi di proprietà a partire dal ventennio degli immobili oggetto della procedura.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2 EX 240 SUB 4

1) 23/03/1993 - REP 27686 - COMPRAVENDITA Notaio Dominici Giuseppe trascritto a Viterbo il 02/04/1993 ai n.3444/4260;

IMMOBILE: C.F. Fg.27 part.240 sub 4

DIRITTO: Per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: ISAPPALTI S.r.l. con sede in Vignanello

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

| PROVENIENZA CATASTALE IMMOBILE FG.15 PART.1261 VETRALLA | | | | | | |
|---|---|-----|-------|-------------|----------|--|
| PERIODO | CAUSALI AGGIORNAMENTO E ANNOTAZIONI | FG. | PART. | QUALITA' | SUP. MQ. | |
| dall'impianto meccanografico al 01/08/1986 | IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 01/10/1971 | 15 | 127 | PASCOLO | 89.470 | |
| 01/08/1986-13/01/1997 | FRAZIONAMENTO DEL 01/08/1986 IN ATTI DAL 17/12/1991 TF37/86(N.42935.1/1986) | 15 | 1045 | PASCOLO | 4.690 | |
| 13/01/1997-13/01/1997 | FRAZIONAMENTO DEL 13/01/1997 IN ATTI DAL 13/01/1997 (N.106.1/1997) | 15 | 1261 | PASCOLO | 1.167 | |
| Dal 13/01/1997 | TIPO MAPPALE del 13/01/1997 in atti dal 13/01/1997 (n. 107.1/1997) | 15 | 1261 | ENTE URBANO | 1.167 | |

2) 31/08/1995 REP 244662 COMPRAVENDITA Notaio D'Alessandro Luciano trascritto a Viterbo il 14/09/1995 ai nn.8505/11035:



IMMOBILI: C.T. FG. 15 PART.1045 (variato nel FG.15 PART. 1261 con nota di variazione n.107.1/1997 viene portato in carico a partita 1 "Ente Urbano")

DIRITTO: Utile Dominio

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

IMMOBILI: C.T. FG. 15 PART.1047 (variato nel FG.15 PART. 1261 con nota di variazione n.107.1/1997 viene portato in carico a partita 1 "Ente Urbano")

DIRITTO: Utile Dominio

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Le parti venditrici, ciascuna per proprio conto, garantiscono la buona proprietà e la libera disponibilità di quanto venduto ad esse pervenuto per DECRETO DI LEGITTIMAZIONE per Delibera della Giunta Regionale in data 21/03/1995 numero 2139 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 20/07/1995 n.20 parte prima.

3) 17/12/1996 REP 11286 AFFRANCAZIONE Notaio Imperato Giorgio trascritto a Viterbo il 12/02/1997 ai nn. 1402/1708:

IMMOBILI: C.T. FG. 15 PART.1045 (variato nel FG.15 PART. 1261 con nota di variazione n.107.1/1997 viene portato in carico a partita 1 "Ente Urbano")

DIRITTO: Diritto del Concedente

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: COMUNE DI VETRALLA

4) 14/01/1997 REP 11374 COMPRAVENDITA Notaio Imperato Giorgio trascritto a Viterbo il 10/02/1997 ai nn. 1622/1333:

IMMOBILI: C.T. FG. 15 PART.1262 EX 1045/b pascolo di are 35 e ca 23;

DIRITTO: Piena Proprietà

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

5) 07/10/1998 REP 16637 DONAZIONE Notaio Imperato Giorgio trascritto a Viterbo il 02/11/1998 ai nn. 11837/8442:

IMMOBILI: C.T. FG. 15 PART.1262 EX 1045/b pascolo di are 35 e ca 23;

DIRITTO: Nuda Proprietà

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

6) 14/09/2001 - REP 378301 COMPRAVENDITA Notaio D'alessandro Luciano trascritto a Viterbo il 25/09/2001 ai nn. 1220/9288;

IMMOBILE: C.T. Fg.15 part.1261 capannone agricolo con annesso terreno di mq.1.167

DIRITTO: Piena Proprietà



A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

7) 27/10/2005 rep 70879 PRELIMINARE DI VENDITA Notaio Dominici Giuseppe trascritto a Viterbo il 08/11/2005 ai nn. 20630/13622;

IMMOBILI: C.F. FG. 15 PART.1261 Locale ad uso commerciale sup cat.le 258 con annesso terreno di mq.1.167

DIRITTO: PIENA PROPRIETA'

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

8) 27/05/2009 - REP 77670 COMPRAVENDITA Notaio Dominici Giuseppe trascritto a Viterbo il 29/05/2009 ai nn.9733/7036;

IMMOBILE: C.F. Fg.15 part.1261

DIRITTO: Piena Proprietà pro quota indivisa Locale ad uso commerciale sup cat.le 258

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni (nominati acquirenti dalla società [REDACTED]

[REDACTED];

CONTRO: [REDACTED]

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240

Foglio 27 Particella 1442

Classamento:

Rendita: Euro 790,18

Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 12 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 185 m2 Totale escluse aree scoperte b): 173 m2

Dati di classamento



| | |
|---|---|
| <p>dal 13/07/1993 al 10/05/1991</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 4</p> <p>Partita: 50282</p> | <p>COSTITUZIONE in atti dal 13/07/1993</p> |
| <p>dal 10/05/1991 al 01/01/1992</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 4</p> <p>Rendita: Lire 1.410</p> <p>Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7,5 vani</p> <p>Partita: 5028</p> | <p>CLASSAMENTO AUTOMATICO del 10/05/1991 in atti dal 15/07/1993 (n. 5785/1991)</p> |
| <p>dal 01/01/1992 al 21/06/1999</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 4</p> <p>Rendita: Lire 1.350.000</p> <p>Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 7,5 vani</p> <p>Partita: 5028</p> | <p>Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992</p> |
| <p>dal 21/06/1999 al 30/06/2009</p> <p>Immobile predecessore</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 4</p> <p>Rendita: Euro 743,70</p> <p>Rendita: Lire 1.440.000</p> <p>Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8 vani</p> <p>Partita: 100318</p> | <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 21/06/1999 in atti dal 21/06/1999 (n. D00066.1/1999)□</p> |
| <p>dal 30/06/2009 al 15/04/2010</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9</p> <p>Rendita: Euro 743,70</p> <p>Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8 vani</p> | <p>VARIAZIONE del 30/06/2009 Pratica n. VT0102421 in atti dal 30/06/2009 AMPLIAMENTO-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 9435.1/2009)</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94</p> |
| <p>dal 15/04/2010</p> <p>Immobile attuale</p> <p>Comune di CAPRANICA (B688) (VT)</p> <p>Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9</p> <p>Rendita: Euro 790,18</p> <p>Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani</p> | <p>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/04/2010 Pratica n. VT0059916 in atti dal 15/04/2010</p> <p>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4552.1/2010)</p> <p>Notifica effettuata con protocollo n. VT0067983 del 30/04/2010</p> <p>Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)□</p> |

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1



Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Classamento:

Rendita: Euro 4.010,70

Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 301 m2

Foglio 15 Particella 1261

Indirizzo: STRADA DOGANELLA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 452 m2

Dati di classamento

| | |
|---|---|
| dal 19/06/2003 al 17/06/2004 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 3.437,74 Categoria C/1°, Classe 5, Consistenza 258 mq. | COSTITUZIONE del 19/06/2003 Pratica n. 90845 in atti dal 19/06/2003 COSTITUZIONE (n. 1093.1/2003)□ |
| dal 17/06/2004 al 25/02/2008 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 3.437,74 Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 258 m2 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/06/2004 Pratica n. VT0102148 in atti dal 17/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23766.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita validati |
| dal 25/02/2008 al 27/01/2009 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 3.570,99 Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 268 m2□ | AMPLIAMENTO del 25/02/2008 Pratica n. VT0034631 in atti dal 25/02/2008 AMPLIAMENTO (n. 2609.1/2008) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94 |
| dal 27/01/2009 al 30/04/2012 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 3.570,99 Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 268 m2 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/01/2009 Pratica n. VT0011016 in atti dal 27/01/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1009.1/2009) Annotazioni: classamento e rendita validati |
| dal 30/04/2012 al 11/03/2013 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 30/04/2012 Pratica n. VT0064245 in atti dal 30/04/2012 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI |



| | |
|--|--|
| Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 3.570,99 Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 268 m2 | INTERNI (n. 5314.1/2012) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) |
| dal 11/03/2013 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Rendita: Euro 4.010,70 Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 301 m2 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/03/2013 Pratica n. VT0023297 in atti dal 11/03/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4288.1/2013) Notifica effettuata con protocollo n. VT0048888 del 27/05/2013 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94) |

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.T FG.15 PART.1261

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/09/2022

Dati identificativi: Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.167 m2

Annotazione di immobile: SR

Dati di classamento

| | |
|---|--|
| dall'impianto al 01/08/1986 Immobile predecessore Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 127 Redditi: dominicale Euro 41,59 Lire 80.523 agrario Euro 18,48 Lire 35.788 Particella con qualità: PASCOLO di classe 02 Superficie: 89.470 m2 Partita: 1222 | Impianto meccanografico del 01/10/1971 |
| dal 01/08/1986 al 13/01/1997 Immobile predecessore Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1045 Redditi: dominicale Euro 2,18 Lire 4.221 agrario Euro 0,97 Lire 1.876 Particella con qualità: PASCOLO di classe 02 Superficie: 4.690 m2 Partita: 1222 | FRAZIONAMENTO del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991 TF37/86 (n. 42935.1/1986) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1054 Foglio 15 Particella 1053 Foglio 15 Particella 1050 Foglio 15 Particella 1043 Foglio 15 Particella 1039 Foglio 15 Particella 1049 Foglio 15 Particella 1040 Foglio 15 Particella 1044 Foglio 15 Particella 1042 Foglio 15 Particella 1037 Foglio 15 Particella 1052 Foglio 15 Particella 1041 Foglio 15 Particella 1038 Foglio 15 Particella 1036 Foglio 15 Particella 127 Foglio 15 Particella 1051 |



| | |
|---|---|
| | Foglio 15 Particella 1048 Foglio 15 Particella 1047 Foglio 15 Particella 1046 |
| dal 13/01/1997 al 13/01/1997 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Redditi: dominicale Euro 0,54 Lire 1.050 agrario Euro 0,24 Lire 467 Particella con qualità: PASCOLO di classe 02 Superficie: 1.167 m² Partita: 18137 | FRAZIONAMENTO del 13/01/1997 in atti dal 13/01/1997 (n. 106.1/1997) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1262 Foglio 15 Particella 1045 |
| dal 13/01/1997 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 Redditi: dominicale Euro 0,00 agrario Euro 0,00 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 1.167 m² Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 | TIPO MAPPALE del 13/01/1997 in atti dal 13/01/1997 (n. 107.1/1997) Annotazione di immobile: sr |
| dal 13/02/2008 Immobile attuale Comune di VETRALLA (L814) (VT) Foglio 15 Particella 1261 | Tipo Mappale del 13/02/2008 Pratica n. VT0027723 in atti dal 13/02/2008 (n. 27723.1/2008) Annotazione di immobile: sr |

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento in ordine cronologico ascendente:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

1. TRASCRIZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10173

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 831/2019 del 04/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

1. ISCRIZIONE del 04/03/2004 - Registro Particolare 505 Registro Generale 3236

Pubblico ufficiale IMPARATO GIORGIO Repertorio 38962 del 02/03/2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3272 del 03/12/2010 (CANCELLAZIONE TOTALE)



2. ISCRIZIONE del 13/10/2005 - Registro Particolare 3142 Registro Generale 19187 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 70696/18544 del 10/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 1238 del 15/06/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/06/2009.

Cancellazione totale eseguita in data 06/07/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

5. ISCRIZIONE del 29/05/2009 - Registro Particolare 1823 Registro Generale 9734

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 77671/22310 del 27/05/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

6. TRASCRIZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10173

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 831/2019 del 04/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 7814 Registro Generale 10173

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 831/2019 del 04/06/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

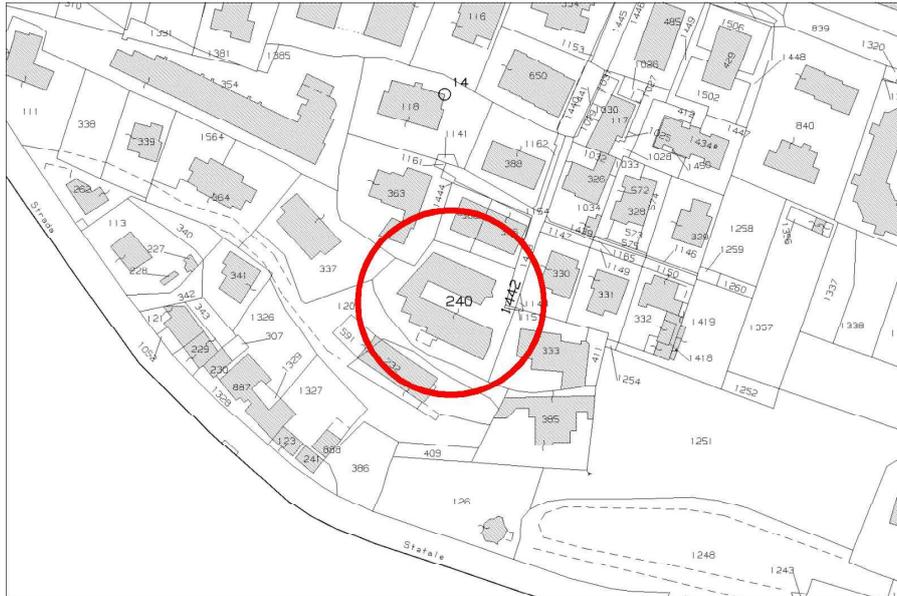
QUESITO: Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta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

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenziano i terreni oggetto della procedura:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - CF FG.27 PART.240 SUB 9 A/2





LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - CF FG.15 PART.1261 C/1



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO: Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati a nome degli esegutati:

1. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia;



2. Estratto di Matrimonio (nessuna annotazione);
3. Visure Camerali.

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO: 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

DESCRIZIONE

Comune di Capranica (VT) via Giuseppe Ungaretti, 12. L'edificio di cui è parte l'unità immobiliare oggetto della procedura è raggiungibile dalla Provinciale 35, Via delle Canicole e Via Ungaretti. E' composto da n. 7 unità abitative, n.1 magazzino, n.1 autorimessa. L'unità Immobiliare si sviluppa su 3 piani di cui uno seminterrato e n.2 piani fuori terra. Al piano seminterrato sono presenti un' autorimessa, un magazzino (utilizzato come taverna), un locale deposito (dove è presente un letto), un w.c.. (utilizzo non compatibile con la destinazione d'uso concessa), are esterna con tettoia in legno. Al piano terra sono presenti ingresso-soggiorno, cucina, w.c., balcone, portico. Al piano primo sono presenti 3 letti, w.c., disimpegno, 3 balconi. Tutti i vani risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti di cucina, bagno e w.c. in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni finestre sono in legno con persiana. Le porte in terne in legno tamburate ed il portone d'ingresso blindato. Termoautonomo con generatore a gas metano e terminali in radiatori di alluminio. Impianto elettrico dotato di salvavita. Finiture interne con idropitture. La superficie calpestabile è di mq.145,41 interni e mq. 23,14 di balconi.

CONFINI

Area condominiale, sub 3, part.120, sub 5.

DATI CATASTALI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240

Foglio 27 Particella 1442

Classamento:

Rendita: Euro 790,18



Categoria A/2a), Classe 2, Consistenza 8,5 vani

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

Indirizzo: VIA GIUSEPPE UNGARETTI n. 12 Piano S1-T - 1

Dati di superficie: Totale: 185 m2 Totale escluse aree scoperte b): 173 m2

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

DESCRIZIONE

Comune di Vetralla (VT) Strada Doganella snc. Edificio composta da un piano terra in parte seminterrato con locali commerciali ed un piano primo uffici attualmente utilizzati come alloggio.

Al piano terra sono presenti ingresso, 2 sale, 3 w.c. 2 antibagno, corridoio, salottino cucina, portico. Al piano primo ingresso sogg., n.2 locali, 1 con w.c..

Al piano terra si rileva la presenza di infiltrazioni nei vani del piano terra lungo le pareti verso il terrapieno con danneggiamento degli intonaci per umidità di risalita e si nota il ristagno di acqua sul pavimento. I pavimenti sono in marmo, i rivestimenti di cucina e w.c. in piastrelle ceramiche. La cucina appare in precario stato manutentivo. Gli infissi esterni finestre sono in legno con grate quelli ai piani raggiungibili. Le porte interne in legno tamburate ed il portone d'ingresso. Sono presenti condizionatori con pompa di calore. Impianto elettrico dotato di salvavita. Finiture interne con idropitture. Al piano primo tutti i vani risultano in buono stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti bagno in piastrelle ceramiche. Gli infissi esterni finestre sono in legno con grate. Le porte interne in legno tamburate ed il portone. L'edificio presenta un copertura a doppia falda di cui una con tegole in cotto e l'altra con pannelli di fibrocemento. La superficie calpestabile interna è di mq.283,02 e mq.34,52 tettoia.

CONFINI

Edificio confinante con la stessa particella 1261 corte esclusiva.

DATI CATASTALI

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

Classamento:

Rendita: Euro 4.010,70

Categoria C/1a), Classe 5, Consistenza 301 m2

Foglio 15 Particella 1261

Indirizzo: STRADA DOGANELLA n. SNC Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 452 m2

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO: 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP 831/2019 DEL 04/06/2019:

1. Appartamento di tipo civile sito nel comune di Capranica (VT) via Giuseppe Ungaretti n.12, censito al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al foglio 27 particella 240 sub.9 (già foglio 27 particella 240 sub.4), cat. A/2;
2. Negozio e bottega sito nel comune di Vetralla (VT) strada Doganella snc, censito al Catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 15 particella 1261 cat. C/1,

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1).

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

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

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

1) 23/03/1993 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notar Dominici Giuseppe Rep. n.27686 trascritto a Viterbo il 02/04/1993 al n. 3444 del registro particolare;

IMMOBILE: C.F. Fg.27 part.244 sub 4

DIRITTO: Per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

Descrizione cespite nel titolo di cui sopra:

"casa di abitazione in via Canicole distinta con il numero interno 3, sita ai piani terra, primo e sottostrada primo, composta da locale garage al piano sottostrada, un vano e accessori annessi al



piano terra, tre vani ed accessori al piano primo confinante con Perri, Gelli, dalla via ceduta al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 27 particella 240 sub 4 via Canicole snc PT-1-S1"

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente, fermo restando che in data 2009 in seguito ad aggiornamento catastale l'immobile ha assunto il nuovo subalterno 9.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

5) 27/05/2009 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notar Dominici Giuseppe Rep. n. 77670 trascritto a Viterbo il 29/05/2009 al n.7036 del registro particolare;

IMMOBILE: C.T. Fg.15 part.1261 (ente urbano)

DIRITTO: Piena Proprietà

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni;

CONTRO: [REDACTED]

Descrizione cespiti nel titolo di cui sopra:

"Locale uso commerciale in Frazione Le Croci in strada Doganella snc sito ai piani terra e primo, della superficie catastale di mq.268, [...] censito al catasto dei fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 15 particella 1261 categoria C1 cl.5 mq.268 P. Terra e primo R.C.E. 3.570,99"

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente agli immobili oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e pervenute alla parte esecutata senza frapporti frazionamenti.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO



QUESITO: 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 si rileva la necessità di procedere ad eseguire alcuna variazione catastale.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

L'unità immobiliare in base allo strumento urbanistico VARIANTE GENERALE AL P.R.G. approvata con D.G.R. n.732/2004 e approvata con D.C.C. n.30 del 24/07/2006 si trova in zona B sottozona B1. Per detta zona è previsto l'utilizzazione abitativa.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

L'edificio in base allo strumento urbanistico VARIANTE GENERALE AL P.R.G. approvata con D.G.R. n.436 del 16/05/2003 si trova in zona E sottozona E1.

In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Dati identificativi: Comune di CAPRANICA (B688) (VT)

Foglio 27 Particella 240 Subalterno 9

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi rilasciati copie in ALLEGATO 6:

1. CONCESSIONE EDILIZIA N.1270/1989 PRATICA 1119/1989 COSTRUZIONE VILLINO PLURIFAMILIARE;
2. CONCESSIONE EDILIZIA N.1447/1990 PRATICA 1286/1990 VARIANTE IN CORSO D'OPERA EDIFICIO PLURIFAMILIARE CI DUI ALLA CONCESSIONE 1270/1989;
3. PERMESSO N.105/2009 PRATICA 04/11/105 CONDONO-PERMESSO DI COSTRUIRE



IN SANATORIA INSTALLAZIONE DI TETTOIA SUP. MQ.18.40.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/09/2022

Dati identificativi: Comune di VETRALLA (L814) (VT)

Foglio 15 Particella 1261

In seguito ad accesso agli atti c/o gli uffici comunali sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi rilasciati copie in ALLEGATO 6:

1. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PRATICA 2495 DEL 05/02/2002 COSTRUZIONE EDIFICIO IN FRAZIONE TRE CROCI VIA DOGANELLA SNC;
2. TITOLO ABILITATIVO EDILIZIO IN SANATORIA PRATICA 3322 DEL 15/03/2017 PROT.139/2004 REALIZZAZIONE TETTOIA SU COSTRUZIONE PREESISTENTE IN VIA PONTARELLO, 89
3. CERTIFICATO DI AGIBILITA' PROT.6227 DEL 15/03/2017.

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e quanto rilevato nello stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

- PIANO SEMINTERRATO 1 - Diversa distribuzione interna ed utilizzo locali in difformità rispetto alla loro destinazione (deposito).

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Dal confronto tra i titoli edilizi rilasciati e quanto rilevato nello stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

1. Realizzazione di Tettoia in legno prospetto ovest piano terra in assenza di titolo edilizio;
2. Ripostiglio sotto balcone prospetto prospetto ovest;
3. Realizzazione di pensiline di protezione degli ingressi piano terra prospetto sud e piano primo prospetto ovest in difformità al titolo rilasciato;
4. Realizzazione di muretti parapetti interni piano terra di modesta entità e precari.

17.3 COSTI RIMOZIONE DIFFORMITA'

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Al fine della regolarizzazione degli immobili si prevedono i seguenti titoli in sanatoria:

- PIANO SEMINTERRATO 1 - Diversa distribuzione interna ed utilizzo locali in difformità rispetto alla loro destinazione (deposito).

Stesura del titolo in sanatoria con i passaggi ed i costi a seguire:

| TITOLO | SPESE TECNICHE | CASSA PREV.LE | I.V.A. | SPESE AMM.VE | SANZIONI | IMPORTI |
|--|----------------|---------------|----------|--------------|------------|------------|
| C.I.L.A. IN SANATORIA (DIV. DISTRIBUZIONE INTERNA) | € 1.000,00 | € 50,00 | € 231,00 | € 50,00 | € 1.000,00 | € 2.331,00 |



| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|------------------------|--|--------------|--------------|----------------|--------------------|--------------------|----------|----------|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| RIPORTO | | | | | | | | |
| LAVORI A MISURA | | | | | | | | |
| 1 A03.01.002.b | Demolizione di muratura di qualsiasi genere, forma e spessore nonché di volte e volticine compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni i ... rto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: muratura in pietrame locale o con ricorsi a mattoni RIPOSTIGLIO SOTTO BALCONE *(lung.=3,3+1,50) | | 4,80 | 0,210 | 2,500 | 2,52 | | |
| | SOMMANO m ² | | | | | 2,52 | 141,59 | 356,81 |
| 2 A03.01.007 | Smontaggio di impalcati in legno di solai, composti da listelli, travetti e tavolati, esclusa la grossa orditura portante, compresi la schiodatura, la smuratura, la cernita dell'ev ... di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile | | 5,45 | 4,350 | | 23,71 | | |
| | SOMMANO m ² | | | | | 23,71 | 26,41 | 626,18 |
| 3 A03.02.004.a | Smontaggio della grossa armatura in legno compresi ferramenta, smuratura delle strutture stesse, cernita del materiale riutilizzabile e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso: per strutture semplici quali arcarecci, travi, ecc. PILASTRI TRAVI | 4,00 4,00 | 0,15 0,15 | 0,150 0,150 | 1,300 4,500 | 0,12 0,41 | | |
| | SOMMANO mc | | | | | 0,53 | 116,08 | 61,52 |
| 4 A03.03.001.b | Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico se preventivamente autorizzato dalla D.L. compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a peso Vedi voce n° 2 [mq 23.71] Vedi voce n° 3 [mc 0.53] | | | 0,100 | 600,000 600,000 | 1'422,60 318,00 | | |
| | SOMMANO kg | | | | | 1'740,60 | 0,03 | 52,22 |
| 5 A03.03.005.a | Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunqu ... eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. compreso il carico a mano Vedi voce n° 4 [kg 1 740.60] | | | | 0,001 | 1,74 | | |
| | SOMMANO ton | | | | | 1,74 | 36,66 | 63,79 |
| 6 A03.03.005.b | Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunqu ... anici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica. compreso il carico effettuato da pale meccaniche Vedi voce n° 1 [mc 2.52] | | | | 1,500 | 3,78 | | |
| | SOMMANO ton | | | | | 3,78 | 13,05 | 49,33 |
| 7 A03.03.007.b | Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (... occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati mattoni (EER 17 01 02) a recupero Vedi voce n° 6 [ton 3.78] | | | | | 3,78 | | |
| | SOMMANO ton | | | | | 3,78 | 24,84 | 93,90 |
| A RIPORTARE | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 1'303,75 |



| Num.Ord. TARIFFA | DESIGNAZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI | | | | Quantità | IMPORTI | |
|---------------------|---|------------|-------|-------|--------|----------|----------|-----------------|
| | | par.ug. | lung. | larg. | H/peso | | unitario | TOTALE |
| | RIPORTO | | | | | | | 1'303,75 |
| 8 A03.03.007.h | Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (... o occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati legno (EER 17 02 01) a recupero Vedi voce n° 4 [kg 1 740.60] | | | | | 1'740,60 | | |
| | SOMMANO kg | | | | | 1'740,60 | 0,52 | 905,11 |
| | Parziale LAVORI A MISURA euro | | | | | | | 2'208,86 |
| | TOTALE euro | | | | | | | 2'208,86 |
| | Data, 22/01/2023 | | | | | | | |
| | Il Tecnico | | | | | | | |
| | A RIPORTARE | | | | | | | |



Punto 3-4: le difformità possono essere sanate con la stesura del titolo in sanatoria S.C.I.A si prevedono i seguenti costi:

| TITOLO | SPESE TECNICHE | CASSA PREV.LE | I.V.A. | SPESE AMM.VE | SANZIONI | IMPORTI |
|--|----------------|---------------|----------|--------------|------------|------------------|
| S.C.I.A. IN SANTORIA (REALIZZAIONE PENSILINE INGRESSI) | € 1.000,00 | € 50,00 | € 231,00 | € 50,00 | € 1.000,00 | €2.331,00 |
| VARIAZIONE CAT.LE (MURETTI INTERNI) | €600 | €30,00 | €138,60 | € 60,00 | | €828,60 |
| TOTALE COSTI | | | | | | €3.159,60 |
| TOTALE COSTI ARROTONDATI | | | | | | €3.150,00 |

TOTALE COSTI RIPRISTINO DIFFORMITA' LOTTO 2 IMMOBILE IN VETRALLA _____ €5.850,00

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO: Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Come da comunicazione degli uffici comunali l'immobile non risulta gravato da usi civici. (ALL.7)

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Come da comunicazione degli uffici comunali l'immobile non risulta gravato da usi civici. (ALL.7)

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE



PIGNORATO

QUESITO: 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.

20 TRIBUTI

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

In risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU all'ufficio Tributi del comune di Capranica (VT) (ALLEGATO 8) si riassumono le spese pregresse per l'unità immobiliare a carico della parte esecutata:

SITUAZIONE DEBITORIA TRIBUTI 2019-2020-2021-2022 = €855,00

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell 0,3% del valore degli immobili stimati pertanto:

PREZZO DI STIMA €124.300,00 x 0,3%=€372,90

Non risulta la presenza di amministratore nè spese deliberate.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell 0,3% del valore degli immobili stimati pertanto:

PREZZO DI STIMA €217.400,00 x 0,3%=€652,20

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in due distinti lotti come segue:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - CF FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - CF FG.15 PART.1261 C/1

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. 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 risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

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

STATO IMMOBILI

LOTTO 1 CAPRANICA (VT): All'atto dell'accesso avvenuto in data 11/10/2022 c/o l'immobile, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità della parte esecutata.

LOTTO 2 VATRELLA (VT): All'atto dell'accesso avvenuto in data 17/12/2022 c/o l'immobile il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità dell' Affittuario.

TITOLO POSSESSO

I titoli legittimanti la detenzione dei beni sono i seguenti:

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

23/03/1993 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notar Dominici Giuseppe Rep. n.27686 trascritto a Viterbo il 02/04/1993 al n. 3444 del registro particolare;

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

27/05/2009 - ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito Notar Dominici Giuseppe Rep. n. 77670 trascritto a Viterbo il 29/05/2009 al n.7036 del registro particolare;

CONTRATTI DI LOCAZIONE

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Nessun contratto di locazione presente.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

In seguito alla richiesta all'ufficio del Registro Ufficio Territoriale di Viterbo con risposta del 26/09/2022 risulta la presenza di un contratto di locazione registrato il 06/05/2019 al n.4158 mod/serie 3T nome della parte esecutata. (ALLEGATO 13).



Il suddetto contratto di locazione risulta registrato in data anteriore all'atto di pignoramento della presente procedura notificato dall'Uff. Giudiziario in data 04/06/2019 trascritto con nota n.13 del 15/07/2019 ai reg gen.le n.10173 e reg.part.n. 7814 pertanto opponibile alla procedura. La durata prevista in contratto è di SEI anni a partire dal 01/05/2019.

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

Si riporta il valore locativo dell'immobile Lotto 2 in Vetralla attualmente locato con contratto opponibile alla procedura. Si prendono a riferimento i valori O.M.I. Agenzia delle Entrate per la Superficie netta calpestabile omogeneizzata:

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Si procede alla valutazione del GIUSTO PREZZO DEL CANONE LOCATIVO dell'immobile prendendo come riferimento i dati dell'O.M.I. Agenzie delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VETRALLA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - TRE CROCI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|------|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,9 | 2,8 | N |
| Negozi | NORMALE | 1000 | 1500 | L | 5,5 | 10,5 | N |

P.U. MEDIO DI LOCAZIONE MENSILE AL MQ. (5.50+10.50)/2=€/MQ.8,00.

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del



pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Gli immobili oggetto della procedura non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti reperiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: **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.

Su richiesta agli uffici comunali nè è scaturita la risposta ALLEGATO 9 riassumendo:

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Su richiesta agli uffici comunali ricevuta risposta vie brevi in attesa di formale comunicazione (ALLEGATO 7):

- ASSENZA USI CIVICI;
- ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- NON PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Su richiesta agli uffici comunali ricevuta risposta vie brevi in attesa di formale comunicazione (ALLEGATO 7)

- ASSENZA USI CIVICI;
- ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- NON PRONUNCIA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: **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 i 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.**

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili



relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

| N. | FONTI |
|----|--|
| 1 | O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate |
| 2 | Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo |
| 3 | Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo |
| 4 | Agenzie Immobiliari locali |

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).



Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità



immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

27 VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 10.

| LOTTO 1 - IMMOBILE 1 IN CAPRANICA (VT) VIA GIUSEPPE UNGARETTI, 12 FG.27 PART.240 SUB 9 A/2 | |
|---|---------------------|
| VALORE STIMATO | € 127.345,64 |
| A DETRARRE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | -€ 3.025,40 |
| VALORE STIMATO NETTO | € 124.320,24 |
| VALORI STIMATO ARROTONDATO | € 124.300,00 |

(eurocentoventiquattromilatrecentovirgolazero)

| LOTTO 2 IMMOBILE IN VETRALLA (VT) STRADA DOGANELLA SNC FG.15 PART.261 C/1 | |
|--|---------------------|
| VALORE STIMATO | € 222.421,37 |
| A DETRARRE COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | -€ 5.850,00 |
| VALORE STIMATO NETTO | € 216.571,37 |
| VALORI STIMATO ARROTONDATO | € 216.600,00 |



(euroduecentosedicimilaseintovirgolazero)

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE €340.900,00

(eurotrecentoquarantamilanovecentovirgolazero).

28 RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Medie possibilità di collocamento sul mercato.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

Scarse possibilità di collocamento sul mercato data dalla localizzazione in zona agricola.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: 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.

LOTTO 1 - IMMOBILE IN CAPRANICA (VT) - C.F. FG.27 PART.240 SUB 9 A/2

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Viterbo ALLEGATO 13 non vi sono registrati contratti di locazione per gli immobili.

LOTTO 2 - IMMOBILE IN VETRALLA (VT) - C.F. FG.15 PART.1261 C/1

E' presente un contratto di locazione regolarmente registrato ed in corso di validità con il canone mensile di €1.000,00.

VALUTAZIONE DEL GIUSTO CANONE

| DESCRIZIONE | SUP. NETTA (mq.) | P.U. | IMPORTO CANONE | COFF. APP.TA' RIDOTTA ZONA AGRICOLA | IMPORTO CANONE | RIDUZIONE MAX 1/3 DEL CANONE |
|---|------------------|--------|----------------|-------------------------------------|----------------|------------------------------|
| CALCOLO GIUSTO CANONE LOCAZIONE MENSILE | 284,75 | € 8,00 | € 2.278,00 | 0,80 | € 1.822,40 | € 1.214,93 |

VALUTAZIONE CONGRUITA' CANONE GIUSTO PREZZO CON CANONE LOCAZIONE IN CORSO

| CANONE LOCAZIONE IN CORSO | CANONE GIUSTO PREZZO | DIFF.ZA |
|---------------------------|----------------------|----------|
| €1.000,00 | €1.214,93 | -€214,93 |

Per quanto sopra visto il contratto di locazione ALL.13 registrato all'ADE essendo lo stesso inferiore 1/3 rispetto al giusto canone si può ritenere lo stesso non opponibile alla procedura.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
- o) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO



6. TITOLI EDILIZI
 7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
 8. SPESE CONDOMINIALI
 9. VINCOLI E USI CIVICI
 10. STIMA IMMOBILI
 11. VERBALI DI ACCESSO C.T.U.
 12. CONI OTTICI E FOTO
 13. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
 14. QUADRO SINOTTICO
 15. ESTRATTO PERITALE
 16. DESCRIZIONE DEL BENE
- Montefiascone luglio 2023

Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli



INDICE

Documenti

| | | |
|--|------|-------------------|
| 1) PREMESSA | pag. | 2 |
| 2) ELENCO QUESITI | pag. | 2 |
| " 1) 1 | pag. | 2 |
| " 2) 2 | pag. | 2 |
| " 3) 3 | pag. | 2 |
| " 4) 4 | pag. | 2 |
| " 5) 5 | pag. | 2 |
| " 6) 6 | pag. | 2 |
| " 7) 7 | pag. | 2 |
| " 8) 8 | pag. | 3 |
| " 9) 9 | pag. | 3 |
| " 10) 10 | pag. | 3 |
| " 11) 11 | pag. | 3 |
| " 12) 12 | pag. | 3 |
| " 13) 13 | pag. | 3 |
| " 14) 14 | pag. | 3 |
| " 15) 15 | pag. | 4 |
| " 16) 16 | pag. | 4 |
| " 17) 17 | pag. | 4 |
| " 18) 18 | pag. | 4 |
| " 19) 19 | pag. | 4 |
| " 20) 20 | pag. | 4 |
| " 21) 21 | pag. | 4 |
| " 22) 22 | pag. | 5 |
| " 23) 23 | pag. | 5 |
| " 24) 24 | pag. | 5 |
| " 25) 25 | pag. | 5 |
| " 26) 26 | pag. | 5 |
| " 27) 27 | pag. | 5 |
| " 28) 28 | pag. | 6 |
| " 29) 29 | pag. | 6 |
| " 30) 30 | pag. | 6 |
| " 31) 31 | pag. | 6 |
| " 32) 32 | pag. | 6 |
| " 33) 33 | pag. | 6 |
| " 34) 34 | pag. | 7 |
| " 35) 35 | pag. | 7 |
| 3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA | pag. | 7 |
| " 1) PRIMO ACCESSO | pag. | 7 |
| " 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI | pag. | 7 |
| 4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C. | pag. | 7 |
| 5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO | pag. | 8 |
| " 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE | pag. | 8 |
| " 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO | pag. | 9 |
| 6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI | | |



| | | |
|--|------|--------------------|
| DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE | pag. | 10 |
| " 1) PASSAGGI DI PROPRIETÀ | pag. | 10 |
| " 2) VARIAZIONI CATASTALI | pag. | 12 |
| 7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI | pag. | 16 |
| 8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU | pag. | 17 |
| 9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA | pag. | 18 |
| 10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI | pag. | 19 |
| 11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITÀ DATI PIGNORMANETO | pag. | 20 |
| 12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI | pag. | 21 |
| 13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE | pag. | 22 |
| 14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA | pag. | 22 |
| 15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO | pag. | 22 |
| 16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO | pag. | 23 |
| 17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITÀ COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI | pag. | 23 |
| " 1) ELENCO TITOLI EDILIZI | pag. | 23 |
| " 2) CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ AI TITOLI EDILIZI | pag. | 24 |
| " 3) COSTI RIMOZIONE DIFFORMITÀ | pag. | 24 |
| 18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO | pag. | 28 |
| 19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI | pag. | 28 |
| 20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO | pag. | 28 |
| 21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI | pag. | 29 |
| 22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA | pag. | 29 |
| 23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI | pag. | 30 |
| 24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI | pag. | 31 |
| 25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE | pag. | 31 |
| 26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI | pag. | 32 |
| 27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI | pag. | 32 |
| 28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA | pag. | 36 |
| 29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO | pag. | 36 |
| 30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C. | pag. | 36 |
| 31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE | pag. | 37 |

