

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Es.ne imm.re N.69/2019

BCC c/o XXX + 1

Giudice Antonino Geraci

udienza del 04/02/2021

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso che Nell'udienza del 12/09/2019 il Giudice nominava il sottoscritto Ing. Massimo Paccosi (con sede in Viterbo Via della Pescheria 8) Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma c/o XXX + 1, conferendo il seguente incarico :

- 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 prima titolo di*



provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

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

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), 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, interne, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile



e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, 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 (tampagnatura o altro) all'uopo;

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

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua



correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

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

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

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

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o use 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 e possibile vendere i beni pignorati in uno o piu lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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



svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove (immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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 ai medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie a servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella Commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:

21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di



bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;

21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

26) indichi quali 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 conferimento dell'incarico, l'esperto è 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 relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato,



almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

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

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere



pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrate e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su interne);

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) allegare alla relazione:

a. la planimetria del bene,

b. la visura catastale attuale,

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Lo scrivente, avuta legale partecipazione del mandato suddetto il giorno 12/09/2019 e prestato il giuramento di rito, fatte le preventive verifiche circa l'efficacia dell'atto di pignoramento con esito positivo, riceveva comunicazione dal Custode della data fissata per il primo sopralluogo di accesso per il 16/10/2019 alle ore 16,30 presso il primo dei due immobili pignorati, sito nel Comune di Capranica Via C. A. Dalla Chiesa 1 . In tale data il sottoscritto



CTU ha proceduto ad effettuare sopralluogo nei due immobili oggetto di pignoramento (garage in Via C. A. Dalla Chesa e terreno lungo la S. P. Capranica Sutri , come da verbale (allegato n.4), procedendo al rilievo fotografico e metrico dello stesso (allegati n.4 e n.1).

Con PEC in data 23/11/2019 il sottoscritto c.t.u. presentava inoltre istanza presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capranica per verifiche e acquisizione documenti relativi agli immobili oggetto di perizia, e con PEC in pari data presentava istanza presso l'Ufficio Stato civile del Comune di Capranica per ottenere copia del certificato di matrimonio con annotazioni marginali dei debitori eseguiti .

A seguito delle verifiche effettuate gli uffici comunali del comune di Capranica il sottoscritto CTU acquisiva dal settore Affari generali in data 25/11/2019 copia del certificato di matrimonio richiesto . Il sottoscritto acquisiva inoltre in data 6/12/2019 dal settore tecnico del medesimo comune quanto segue:

- Concessione Edilizia n.2399 del 16/06/2001 rilasciata alla soc.XXX per costruzione di fabbricato di civile abitazione sul lotto NCT fogl 26 part 440
- DIA prot n.4806 del 20/06/2002 presentata da XXX per variazioni prospettiche e dlla distribuzione interna degli appartamenti e dei garage.
- DIA prot n.9374 del 28/11/2002 presentata da XXX per variazioni prospettiche e della distribuzione interna degli appartamenti.
- Autorizzazione di agibilità dell'edificio ad uso civile abitazione rilasciata IN DATA 03/07/2007 a XXX . riferito alla
Concessione Edilizia n.2399 del 16/06/2001
DIA prot n.4806 del 20/06/2002
DIA prot n.9374 del 28/11/2002
- Certificato di destinazione urbanistica in bollo prot. n. 15799 del 06/12/2019 relativo al



terreno distinto NCT Comune di Capranica foglio 36 part 71

In base a quanto verificato in sede di sopralluogo ed alle valutazioni tecniche fatte anche sulla base di atti acquisiti il sottoscritto CTU redige la seguente:

RELAZIONE

Risposta al quesito n.1:

La verifica della completezza della documentazione di cui all' art. 567, 2° comma c.p.c ha dato esito positivo per quanto attiene certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Risposta al quesito n.2:

In base alle visure aggiornate effettuate presso l'Ufficio del Catasto, (allegato n.2) si è potuta verificare la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dell'immobile oggetto di pignoramento nella fattispecie:

Immobilabile n.1- Terreno in Capranica distinto NCT al Fgl. 36 pc. 71 di Are 23 Ca 30

classe 003 reddito dominicale euro 38,51 reddito agrario euro 9,36

in piena proprietà 1/1 di XXX.

Immobilabile n.2- Locale in Capranica alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa distinto NCEU al

Fgl.26 part. 926 sub 15 piano sotterraneo categoria C/6 classe 4 consistenza mq. 57 superficie

catastale 66mq rendita catastale di Euro 73,59

in piena proprietà 1/1 di XXX in comunione legale con XXX .

Risposta al quesito n.3:

Dalla consultazione degli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto (allegati n.5) trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari riportata nel certificato notarile in atti, i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati ed i frazionamenti e le



variazioni catastali intervenuti in tale intervallo risultano i seguenti

Immobile n.1

- Al ventennio l'immobile era già intestato a XXX per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto per effetto della morte di XXX avvenuta il 25/01/1995 per successione presentata il 15.10.1996 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo repertorio n. 88/961 e successivamente trascritta d'ufficio il 21/01/1999 al n. 821 del registro particolare (allegato n.6) , e per successiva divisione per atto a rogito Notar Giorgio Imparato del 13.12.1996 (allegato n.6) trascritta a Viterbo il 10.01 .1997 al n. 320 del registro particolare;

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti

Il terreno risulta, sin dalla data dell'atto di provenienza ultraventennale, distinto NCT Comune di Capranica Fgl. 36 pc. 71 , unica variazione intervenuta risulta essere la Revisione degli elementi censuari in atti dal 27/10/1993.

Immobile n.2

- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne fa parte, distinto nel NCT al Fgl. 26 pc. 440, era intestato alla XXX con sede in [REDACTED] pervenuto a tale società da XXX [REDACTED] a Capranica in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gustavo Palmieri rep 37233 del 02.12.1987 e trascritto a Viterbo il 21 .12.1987 al n. 11255 del registro particolare (allegato 6)

-L'immobile passa dalla XXX c [REDACTED] alla XXX con sede in [REDACTED] per la piena proprietà a seguito di compravendita per atto a rogito Notar Atlante Nicola rep 13741 del 16.07.2001 trascritto a Viterbo il 19.07.2001 al n. 7311 del registro particolare;

- la XXX [REDACTED] diviene XXX c [REDACTED] con atto trasformazione di società (rogito Notar Anderlini Leonello rep 45273 del 21 .06.2002 trascritto a Viterbo il 18.07.2002 al n. 8266 del registro



Si fa presente che questo passaggio non è riportato nel certificato notarile ed è stato individuato tramite visura presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo riportata con le altre visure in allegato.

- la XXX [REDACTED] diviene XXX con sede in [REDACTED] (mantenendo stessa sede sociale e stesso codice fiscale) con atto per mutamento di denominazione o ragione sociale (rogito Notar Anderlini Leonello rep 45273/1 del 21/06/2002 trascritto a Viterbo il 18.07.2002 al n. 8267 del registro particolare) e per effetto di tale atto il terreno entra nella disponibilità della nuova società;

- Alla data di costituzione del 19.11.2002 n.2324.112002 protocollo n. 162115 sul terreno risulta già regolarmente accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne è parte con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl.26 pc.926 sub 15

- l'immobile oggetto della procedura passa dalla XXX a XXX per la piena proprietà in comunione legale con XXX in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Imperato Giorgio rep 33830/13704 del 26.02.2003 trascritto a Viterbo il 11.03.2003 al n. 3999 del registro particolare (allegato 6);

Si è provveduto ad acquisire, poiché non presenti nel fascicolo, il più recente atto di provenienza ed il titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, gli atti sono contenuti nell'allegato n.6.

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti

Il terreno risulta, alla data dell'atto di provenienza ultraventennale, distinto NCT Comune di Capranica Fgl. 26 part. 440 (originato da frazionamento in data antecedente n.7090.3/1985 del 16/03/1985.

- In base a nota di variazione (tipo mappale) del 29.10.2002 n.2838.1/2002 protocollo n.



147907 la part. 440 del Fgl. 26 viene soppressa per dare origine alla part.. 926 dello stesso Fgl.

26 e con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 Ente Urbano.

- Con Costituzione in catasto il 19.11.2002 n.2324.112002 protocollo n. 162115 sul terreno viene accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne è parte con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl.26 pc.926 sub 15

- con variazione del 19/11/2002 protocollo n. 95215 in atti dal 01/07/2003 avviene variazione classamento da classe 1 a classe 4

- con variazione del 09/11/2015 avviene l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il manufatto subastato insiste sulla s ex- particelle di terreno distinta NCT Comune di Capranica

Fgl. 26 part. 440

Risposta al quesito n.4:

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative al compendio pignorato in base al certificato notarile in atti ed alle visure effettuate presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo risultano essere le seguenti:

Immobile 1 (terreno agricolo)

1) Ipoteca Volontaria registro generale n. 7435 registro particolare n.1195 del 05.05.2010 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Olivares N..1 e contro XXX per la piena proprietà - atto imparato Giorgio del 28.04.2010 per Euro 180.000,00 di cui Euro 90.000,00 per sorte capitale. Durata 20 anni.

2) Pignoramento Immobiliare registro generale n. 4097 registro particolare n. 3127 del 26.03.2019 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Viterbo alla via Domenico Corvi n. 25 presso e nello studio dell'Avv.to Alessandro Feliziani e contro XXX nato a XXX il XXX (c.f. XXX),



per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 22.02.2019, sino alla concorrenza di Euro 83.785,48 oltre interessi e spese.

Immobile 2 terreno su cui è realizzato il fabbricato

ISCRIZIONE del 26/09/2001 - Registro Particolare 1812 Registro Generale 12287 Pubblico ufficiale ATLANTE NICOLA Repertorio 14116 del 21/09/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 979 del 08/05/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 980 del 08/05/2004 (RIDUZIONE DI SOMMA)
3. Annotazione n. 981 del 08/05/2004 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 982 del 08/05/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)
5. Annotazione n. 1556 del 11/08/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
6. Comunicazione n. 260 del 19/02/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/02/2018. - Cancellazione parziale eseguita in data 05/03/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
7. Comunicazione n. 1489 del 15/11/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/10/2018. - Cancellazione parziale eseguita in data 03/12/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

Immobili attuali

Immobile 2 fabbricato

1) Ipoteca Volontaria registro generale n. 7435 registro particolare n 1195 del 05.05.2010 a favore Banca di Capranica-Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Olivares N.1 e contro XXX e XXX per la quota di 1/2 cadauno della piena proprietà - atto Imperato Giorgio del 2 del 28.04.2010



per Euro 180.000,00 di cui Euro 90,000,00 per sorte capitale Durata 20 anni.

2) Pignoramento Immobiliare registro generale n. 4097 registro particolare n. 3127 del 26.03.2019 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Viterbo alla via Domenico Corvi n. 25 presso e nello studio dell'Avv.to Alessandro Feliziani e contro XXX e XXX per la quota di 112 cadauno della piena proprietà in regime di comunione dei beni - Notifica Ufficiale Giudiziario avvenuta il 22.02.2019, sino alla concorrenza di Euro 83.785,48 oltre interessi e spese.

Risposta al quesito n.5:

Non essendo state depositate, sono state acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione dei terreni che si allegano alla presente relazione come allegato n.2;

E' stato inoltre acquisito il certificato di destinazione urbanistica in bollo prot. n. 15799 del 06/12/2019 relativo al terreno distinto NCT Comune di Capranica foglio 36 part 71 (allegato n.3)

Risposta al quesito n.6:

E' stato acquisito l'atto di matrimonio con annotazioni marginali (allegato n.7) per i due eseguiti XXX e XXX .

Dall'atto si desume che i due coniugi sono passati dal regime di comunione dei beni alla data del matrimonio [REDACTED] al regime di separazione dei beni in data [REDACTED] con rogito del Notaio [REDACTED]

Risposta al quesito n.7:

descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:

immobile 1

Terreno agricolo nel comune di Capranica, in località Pagliarello ;

Esso presenta le seguenti caratteristiche :



Trattasi di appezzamento di terreno coltivato a nocciolo raggiungibile dalla strada provinciale Capranica Sutri attraverso un breve tratto di strada vicinale che dalla stessa si diparte.

Il terreno confina a nordovest con le particelle 566 e 568 del medesimo foglio catastale, a sudovest con la particella 72, a nordest con la particella 633 e 491 (a cavallo del confine vi è servitù di passaggio carrabile) e a sudest con le particelle 542 e 76 (lungo tale confine è presente servitù di passaggio).

Il terreno si presenta pianeggiante in posizione soleggiata e attualmente ospita un nocciolo in buono stato di manutenzione. (foto da n.2 a n.48)

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Il terreno ha superficie di Are 23 Ca 30 (mq 2330)

i dati catastali attuali risultano essere i seguenti:

Comune di Capranica NCT al Fgl. 36 pc. 71 di Are 23 Ca 30 classe 003 reddito dominicale euro 38,51 reddito agrario euro 9,36

immobile 2

locale autorimessa nel comune di Capranica, in Via Carlo Albergo dalla Chiesa 1 al piano seminterrato di edificio condominiale multipiano;

Esso presenta le seguenti caratteristiche interne ed esterne:

Trattasi di locale garage al piano seminterrato (foto da n.55 a n.74) all'interno di un edificio condominiale (foto 4950 e 51) comprendente oltre allo stesso anche altri locali garage e cantina allo stesso piano ed appartamenti ai piani superiori.

Il Vano garage confina a nordovest e a sudovest con rampa di accesso condominiale (foto da n.52 a n.60), a nordest con spazi interni condominiali e cantina di altra proprietà e a sudest con spazi interni condominiali.

L'edificio di cui l'immobile fa parte è costituito da struttura portante in calcestruzzo armato, con



orizzontamenti di piano in elementi di solaio in cls prefabbricato e copertura a lastrico solare. Si accede da Via Carlo Albero dalla chiesa transitando in discesa attraverso una rampa interna carrabile condominiale che da accesso al piano seminterrato e sulla quale affaccia l'ingresso al garage. Le pareti esterne sono intonacate. L'interno del garage è pavimentato in battuto di cemento su vespaio, le pareti sono sostituite da blocchi di tamponatura con leggera rasatura e tinteggiatura ed i soffitti sono costituiti da elementi di solaio prefabbricati in calcestruzzo facciavista. Sul soffitto sono appese a vista le tubazioni di scarico condominiali. Il Garage non è dotato di impianto di riscaldamento né di impianto elettrico (sono presenti parti di cavidotti incompleti). (foto 74)

All'ingresso sono visibili i segni di ristagno di acqua e detriti derivante da scarsa manutenzione della griglia condominiale di raccolta delle acque della rampa e del canaletto che collega l'ingresso alla griglia, che va periodicamente ripulita e disostruita.

Poichè l'immobile fa parte di un edificio condominiale, ad esso sono associate tutte le parti comuni dell'edificio con quota millesimale (tabella A) di 12,71 millesimi.

La consistenza dell'immobile è la seguente:

Il Garage ha superficie (calpestabile) interna di mq 57

i dati catastali attuali risultano essere i seguenti:

Comune di Capranica Fgl.26 part.926 sub 15 categoria C/6 classe 4 consistenza mq. 57 rendita catastale di Euro 73,59

Risposta al quesito n.8:

la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento

Risposta al quesito n.9:

immobile n.1

Vi è corrispondenza tra



-la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di divisione)

-quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale,

-tra questa e lo stato attuale del luoghi

immobile n.2

Vi è corrispondenza tra

-la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza (atto di compravendita)

-quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale,

-tra questa e lo stato attuale del luoghi

Risposta al quesito n.10:

per entrambi gli immobili:

- L'identificativo catastale non include ("infia") anche porzioni aliene, comuni .

- Gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultino fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Risposta al quesito n.11:

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

Risposta al quesito n.12:

Non necessitano variazioni catastali;

Risposta al quesito n.13:

Immobile n.1

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è agricola ordinaria (Zona E).

Immobile n.2

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa (Piano di lottizzazione in località "Valle Santa").

Risposta al quesito n.14:



Immobile n.2

La costruzione è parzialmente difforme dalle autorizzazioni o concessioni amministrative rilasciate in particolare la DIA prot n.9374 del 28/11/2002 nella quale si autorizzava la divisione del locale in box auto di mq 46 e cantina di mq 11,58 con la realizzazione di una tramezzatura interna. Allo stato attuale tale tramezzatura è assente.

La avvenuta rimozione della tramezzatura nella attuale normativa si configura come attività edilizia libera soggetta a Dichiarazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) che potrà comunque essere presentata postuma con il versamento di una sanzione come meglio descritto nella risposta al successivo quesito.

Esiste dichiarazione di agibilità dell'edificio ad uso civile abitazione rilasciata in data 03/07/2007 a XXX riferito alla

Concessione Edilizia n.2399 del 16/06/2001

DIA prot n.4806 del 20/06/2002

DIA prot n.9374 del 28/11/2002.

Risposta al quesito n.15:

Interpellato in tal senso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica non risultano relativamente all'immobile oggetto di esecuzione procedure di Condono edilizio.

L'aggiudicatario potrà presentare Dichiarazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) per attività edilizia libera di modifica divisioni interne senza dover ricorrere a sanatoria non sarà pertanto necessaria la applicazione dell' art.40, comma sesto della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo per la regolarizzazione della difformità viene stimato come segue:

Spese tecniche per ricorso a professionista per presentazione CILA euro 1.000,00



Sanzione per presentazione postuma della CILA euro 1,000,00

Diritti di segreteria per presentazione CILA al Comune di Capranica euro 20,00

Spesa totale prevista euro 2,020,00

Risposta al quesito n.16:

- Il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

- Interpellato in tal senso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica come risulta dalla dichiarazione rilasciata prot. 15788 del 06/12/2019 :

- l'area distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 36 Particella n. 71 e l'Immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 26 Particella n. 926 sub. 15, non sono gravati da usi civici come da nota della Regione Lazio — Assessorato Agricoltura e Foreste- Caccia e Pesca — Diritti Collettivi ed Usi Civici- prot. n. 12308 del 06.12.1988 che richiama il Decreto Commissariale del 04.04.1934;

Risposta al quesito n.17:

Le spese annue di gestione e manutenzione del locale autorimessa si stimano in euro 100,00/anno

Per quanto attiene le spese condominiali, nonostante le ricerche esperite presso agenzie di amministrazione condominiale e alcuni dei condomini svolte per lungo tempo non abbiano consentito di individuare l'amministratore condominiale, recentemente viceversa è stato possibile acquisire nominativo e recapito dell'amministratore condominiale e dallo stesso acquisire le necessarie informazioni come da mail in data 29/09/2019 (allegato 10).

Non risultano esservi spese straordinarie già deliberate

Le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni risultano essere le seguenti:

euro 36,00 anno 2018

euro 36,00 anno 2019



tot euro 72,00

non risultano procedimenti giudiziari per il recupero delle somme

Risposta al quesito n.18:

E' possibile possibile vendere il bene pignorato in più lotti che potranno essere formati come segue:

LOTTO 1

Terreno agricolo coltivato a nocciolo in Comune di Capranica

di superficie di Are 23 Ca 30 (mq 2330)

distinto NCT Comune di Capranica al Fgl. 36 part. 71

classe 003 reddito dominicale euro 38,51 reddito agrario euro 9,36

LOTTO 2

Autorimessa in Capranica Via C.A. Dalla Chiesa 1

di superficie (calpestabile) interna di mq 57

distinta NCEU Comune di Capranica Fogl.26 part.926 sub 15

categoria C/6 classe 4 consistenza mq. 57 rendita catastale di Euro 73,59

Risposta al quesito n.19:

L'immobile non è pignorati pro quota .

Risposta al quesito n.20 n.21 e n.22

immobile 1 (terreno)

l'immobile non risulta occupato, lo stesso è utilizzato dal proprietario per coltivazione a nocciolo

immobile 2 (autorimessa)

l'immobile non risulta occupato, lo stesso è utilizzato dal proprietario come magazzino

Risposta al quesito n.23:



vincoli artistici, storici

Interpellato in tal senso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica come risulta dalla dichiarazione rilasciata prot. 15788 del 06/12/2019 :

- sugli immobili non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico di cui al D. Lgs n. 42/04 e s.m.i., ad eccezione del rischio archeologico presente sull'area distinta al Catasto Terreni al Foglio 36 Particella n. 71, comunicato dal MIBAC S.A. con nota prot. n. 6230 del 17.05.2019 che, comunque, non rientra tra le fattispecie di vincolo indicate nel citato D. lgs.

Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

Dall'esame degli atti di provenienza dei beni e dei gravami riportati nel certificato notarile non risultano Vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

vincoli o oneri di natura condominiale

L'immobile n. 2 (autorimessa) è assoggettato all'onere della servitù di attraversamento a soffitto dei condotti di scarico condominiali.

usi civici

Come relazionato nella risposta al quesito n.16, Interpellato in tal senso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica come risulta dalla dichiarazione rilasciata prot. 15788 del 06/12/2019 :

- l'area distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 36 Particella n. 71 e l'Immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 26 Particella n. 926 sub. 15, non sono gravati da usi civici come da nota della Regione Lazio — Assessorato Agricoltura e Foreste- Caccia e Pesca — Diritti Collettivi ed Usi Civici- prot. n. 12308 del 06.12.1988 che richiama il Decreto Commissariale del 04.04.1934;

Risposta al quesito n.24:

Calcolo del valore degli immobili- determinazione del valore di mercato

Immobile n.1 (Terreno)

- superficie dell'immobile 2330 mq

valore per metro quadro euro 6,50

valore complessivo = euro 15.145,00

somma adeguamenti e correzioni della stima seguenti:

riduzione del valore di mercato praticata per

- *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto* -0,00%

- *oneri di regolarizzazione urbanistica* -0,00%

- *lo stato d'uso e di manutenzione,* -0,00%

- *lo stato di possesso,* -0,00%

- *i vincoli e gli oneri giuridici non*

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo -0,00%

prezzo a base di vendita euro 15.145,00

Immobile n.2 (autorimessa)

- superficie dell'immobile 57 mq

valore per metro quadro euro 500

valore complessivo = euro 28.500,00

riduzione del valore di mercato praticata per

- *l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto* -5,00% pari a euro 1.425,00

- *oneri di regolarizzazione urbanistica* euro 2.020,00

- *lo stato d'uso e di manutenzione,* -0,00%

- *lo stato di possesso,* -0,00%

- *i vincoli e gli oneri giuridici non*

eliminabili nel corso del procedimento esecutivo -0,00%

- *eventuali spese condominiali insolute* non determinabili (leggasi risposta al



quesito n.17)

prezzo a base di vendita euro 25.055,00

Risposta al quesito n.25:

il criterio di stima adottato per entrambi gli immobili è quello del valore venale al comune commercio determinato con criterio di stima per analogia con immobili simili.

Le fonti specifiche utilizzate sono :

- banche dati nazionali specificamente: indagini di mercato e a statistiche sul mercato immobiliare dell'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile come segue:

Immobile n.1 (terreno)

Tenuto conto che nella zona in cui è localizzato l'immobile i prezzi di vendita variano

per terreni uso coltura "noccioletti" da euro 5,00 a euro 7,00 per mq. utile

tenuto conto che il terreno si trova in zona pianeggiante sufficientemente soleggiata, facilmente raggiungibile dalla vicina Strada Provinciale e che il terreno è attualmente popolato da piante di nocciolo correttamente mantenute si è adottato nella stima il valore di euro 6,50 per mq.

Immobile n.2 (autorimessa)

Tenuto conto che nella zona in cui è localizzato l'immobile i prezzi di vendita variano

per box auto da euro 500,00 a euro 600,00 per mq. utile

tenuto conto che l'immobile si trova in stato di conservazione medio, ed è dotato di rifiniture interne di livello medio-basso ed ha una dotazione limitata di impianti (mancanza di impianto elettrico) si è adottato nella stima il valore di euro 500 per mq. utile

Risposta al quesito n.26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza degli immobili



Per l'Immobile n.1 (terreno)

Visto l'attivo mercato agricolo della nocciola nella provincia di Viterbo in particolare per la zona dei Monti Cimini e zone limitrofe si ritiene vi siano buone prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato.

Per l'Immobile n.2 (autorimessa)

Essendo l'immobile posizionato nella zona urbana di Capranica, Comune discretamente sviluppato economicamente, si ritiene che vi vi siano discrete prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato del locale autorimessa anche se la dimensione elevata del vano, più del doppio di quella di un normale box auto potrebbe costituire un elemento di minore interesse per gli acquirenti.

Risposta al quesito n.27:

Non vi sono in essere contratti di locazione

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al mandato conferitogli.

Risposta al quesiti n.29 e 30:

La relazione e gli allegati come sin qui radatti sono stati inviati

- a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R al debitore in data 07/10/2020

- a mezzo pec, al creditore procedente ed al custode eventualmente nominato in data 09/10/2020

assegnando alle parti termine per il 26/10/2020 per far pervenire note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Poichè entro il termine fissato non sono pervenute comunicazioni dalle parti, si procede al deposito della relazione e degli allegati nella forma comunicata alle parti.

Dott.Ing. Massimo Paccosi

allegati:



1. planimetrie dei beni,
- 2 visure catastali, piante catastali, mappe catastali, attuali
- 3 copia delle concessioni o delle licenze edilizie, certificato di destinazione urbanistica, vincoli, certificato di agibilità
- 4 verbale d'accesso contenente i sommario resoconti delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese
- 5 visura ipotecaria (trascrizioni + iscrizioni) e visure catastali storiche
- 6 copia ultimo atto di provenienza e atto di provenienza in data antecedente il ventennio
- 7 Certificati di matrimonio con annotazioni marginali dei debitori eseguiti;
- 8 documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato in versione integrale
- 9 quadro sinottico dei lotti costituenti il compendio pignorato ;
- 10 comunicazione dell'amm.re condominiale con dati per la risposta al quesito n.17 e n.7
- 11 elaborato peritale in versione privacy
- 12 documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato in versione privacy

