



Geom. GIUSEPPE DURANTI - Via Sandro Pertini, n. 23 - 01037 Ronciglione (VT)
email: geom.duranti@tiscali.it - pec: giuseppe.duranti@geopec.it - tel. 0761/627153 - cell. 3258662811

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare

R.G.E.I n. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: dott. ANTONINO GERACI

(Udienza in data 11.02.2021)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI

CUSTODE : dr. Giuliano BELLACHIOMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



L'INCARICO

In data 14.04.2020, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Antonino Geraci, nominava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Capranica (VT) identificato all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati al foglio n.17, mappale 313.

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 10.07.2020, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c., il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato dott. Giuliano BELLACHIOMA, con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 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 dell'esatta identificazione;
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5. acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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. 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. descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a)** se i dati indicati nel 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 attuale del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura 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 alla autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni 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 sei beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. **ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. **ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (



l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 di allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), 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. alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze 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 anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
- 34. provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35. alleggi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - copia atto di provenienza,
 - quadro sinottico in triplice copia,
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

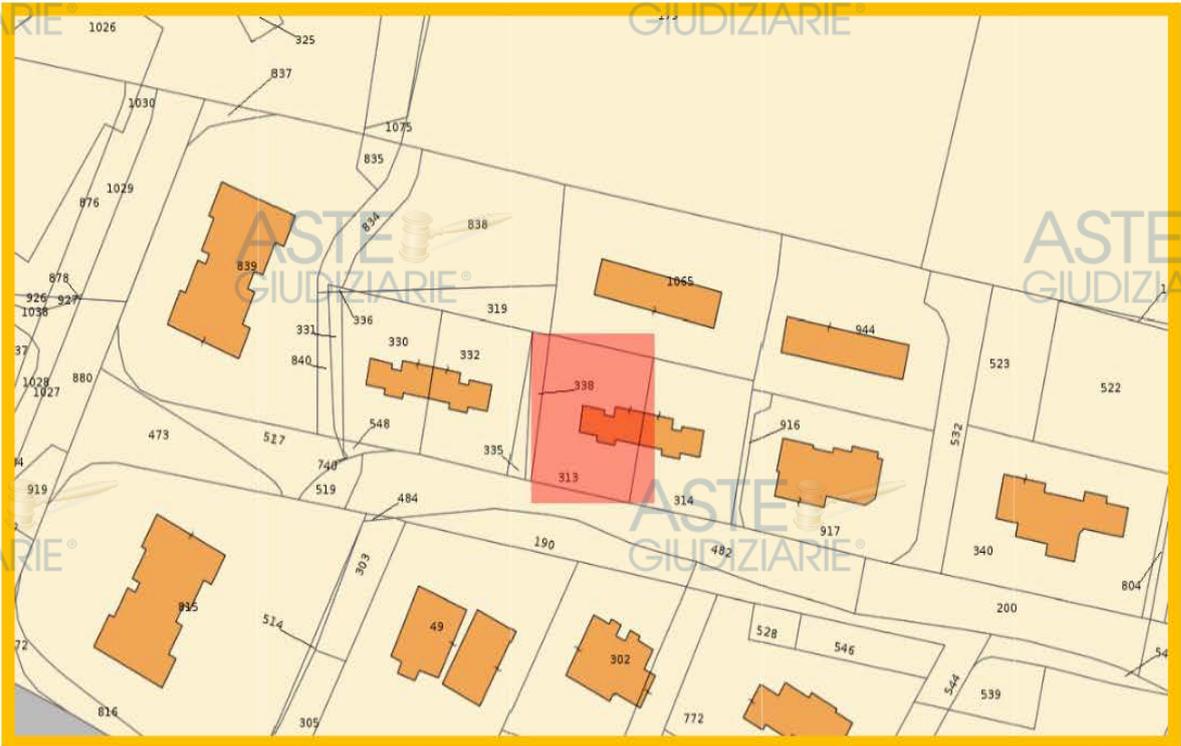
Il bene oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, è ubicato in Comune di Capranica, (VT) [REDACTED]

[REDACTED], così come descritto nell'atto di pignoramento:

- Piena proprietà per 1/2 della Sig.ra [REDACTED] e Piena proprietà per 1/2 del sig. [REDACTED]: abitazione di tipo civile** in Comune di Capranica, Località [REDACTED], censito al NCEU di detto Comune, al **foglio 17, part.313**, categoria A/2, vani 9,5, piano S1-T;
Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.



Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 10.07.2020 - Accettazione dell'incarico e giuramento con deposito atto nel fascicolo telematico;
- 14.07.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, visura storica fabbricati e terreni, acquisizione della planimetria dell'immobile;
- 23.07.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Tecnico, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 23.07.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato storico di residenza, Estratto atto di matrimonio;
- 25.07.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, acquisizione via Pec certificati storici di residenza, Estratto atto di matrimonio;
- 30.07.2020 - Inizio operazioni peritali di accesso con sopralluogo in Comune di Capranica (VT) nell'immobile in [REDACTED], distinto al foglio 17, part. 133; Rilievo metrico e fotografico digitale;
- 07.08.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Tecnico, integrazione via Pec richiesta di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 11.08.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Tecnico, acquisizione di alcuni documenti della Concessione Edilizia assentita;
- 10.09.2020 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 21.09.2020 - Tribunale, concessione proroga di 60 giorni per il deposito della CTU;
- 15.10.2020 - Accesso con sopralluogo in Comune di Capranica (VT) nell'immobile in [REDACTED], distinto al f. 17, part. 133; Rilievo metrico-fotografico;
- 14.11.2020 - Accesso con sopralluogo in Comune di Capranica (VT) nell'immobile in [REDACTED], distinto al f. 17, part. 133; Verifiche rilievo;
- 28.10.2020 - Comune di Capranica, Ufficio Tecnico, ulteriori accertamenti e verifica atti amministrativi;
- 17.11.2020: Notaio [REDACTED], ritiro Atto di Compravendita del [REDACTED], [REDACTED];
- 18.11.2020 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria per immobile e stampa nota di trascrizione Atto pubblico Dr. [REDACTED] del [REDACTED];



- 23/11/2020: Ufficio Tecnico Comune di Capranica , accesso atti per verifiche e accertamenti urbanistici;
- 01.12.2020 - Comune di Roma (Roma), Ufficio dello Stato Civile, acquisizione estratti per riassunto dal registro degli Atti di matrimonio.

PREMESSA

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Dott. Giuliano Bellachioma con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso per il sopralluogo il 30.07.2020, alle ore 10,00.

Il giorno 30.07.2020, il sottoscritto CTU geom. Duranti Giuseppe nominato dal G.E, unitamente al Custode Dott. Giuliano Bellachioma, effettuava il sopralluogo nell' immobile pignorato. In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare l'abitazione sita in [REDACTED], grazie anche al confronto diretto con la mappa e la planimetria catastale, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto accertato dall'esterno ed all'interno del bene stesso; si constatavano inoltre le buone condizioni generali dell' immobile. L'immobile risultava occupato dagli esecutati che ci risiedono stabilmente, trattandosi per loro di prima casa.

L'immobile è parte integrante di un edificio bifamiliare adibito a civile abitazione, che si sviluppa al piano interrato, terra, primo e secondo, con annessa corte esterna esclusiva.

Per maggiori accertamenti e verifiche, il sottoscritto CTU chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 05.12.2020.

In data 15.10.2020 e il 14.11.2020 il sottoscritto previo appuntamento preventivamente concordato con gli esecutati accedeva nuovamente all'immobile per eseguire ulteriori rilievi metrici-fotografici.

Di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso, redatti dal Custode nominato Dott. Giuliano Bellachioma e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (c.f.r. All.n.1 documentazione fotografica - All.n.9 - verbali di accesso).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanzze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 15 gennaio 2020 ai numeri 545/431. Agli atti risulta allegato il certificato notarile depositato in Cancelleria attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di Viterbo redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., dal notaio Dott. [REDACTED], il 21.01.2020.

Inoltre, in data 18.11.2020, il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con la relativa visura di iscrizioni e trascrizioni , sulla particella del catasto



fabbricati oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 17.11.2020 ispezione ipotecaria n° VT55414/3 del 18.11.2020 (c.f.r All. n.3.1).

Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli e documenti:

- Atto di Compravendita del Notaio [redacted] del [redacted], Rep. n. [redacted] Racc. n. [redacted] (c.f.r All. n. 4);
- Nota di trascrizione dell'Atto di Compravendita del Notaio [redacted] del [redacted], Rep.n. [redacted] (c.f.r All. n.3.2).

Risposta al quesito n.2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 14.07.2020 e 20.10.2020 ha effettuato visure storiche dello stesso e richiesto planimetria, con acquisizione delle relativa scheda catastale e mappa di inquadramento generale, indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi ,foglio e particella, riportati nelle visura per immobile , risultano completamente corretti, mentre si rileva che nella sezione indirizzo risultano indicati i piani S1-T-1 anziché S1-T-1-2.- (c.f.r. mappa – All. n. 2.1 - planimetria catastale All.n. 2.2 – All. n. 2.3, visura storica per immobili catasto fabbricati - All. n. 2.4 visura storica per immobili catasto terreni , p.lla 313 - All.n. 2.5, visura per soggetto).

Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione dei beni oggetto di stima

L' immobile pignorato è costituito da un'unità immobiliare destinata a abitazione (A/2), insistente in un fabbricato bifamiliare composto da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato. Risulta in carico al Catasto Fabbricati , Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di Capranica ed è identificato :

Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
17	313				A/2	2	9,5 vani	171 m²	Euro 883,14
Altre informazioni		Indirizzo: [redacted] piano : S1-T-1;							

L' immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/2
Dati derivanti da VOLTURA D'UFFICIO del 24/10/2003 protocollo n. VT0104749 Voltura in atti dal 07/07/2008 Repertorio n.62270 Registrazione: Sede: RETT. NOTA DI TRASCR. N.15295/03 (n.10137.1/2008)		

I beni sono meglio individuati dall'estratto di mappa (c.f.r. All.n. 2.1), dalla planimetria catastale depositata (c.f.r. All. n. 2.2) e dalle visure catastali (c.f.r. All. n. 2.3, 2.4 e 2.5) che si allegano alla presente.

Estremi degli atti di provenienza e atti catastali (Ventennio)

Il bene sito in in [redacted], località La Villetta è pervenuto ai sig.ri [redacted] e [redacted] per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà, giusto Atto di Compravendita, rogante [redacted]



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

[redacted], del [redacted], repertorio n. [redacted] e trascritto a Viterbo il [redacted] ai numeri [redacted]. (c.f.r. Atto di Compravendita - All. n.4.).

Sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale, dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione notarile sostitutiva dei certificati storici-ipotecari ventennale in atti, redatta in data 21.01.2020 dal Notaio Dott. [redacted] (c.f.r. - All. n. 5.) si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà interessanti l'immobile, così come di seguito riportati:

- 1- Oltre il ventennio l'immobile era intestato a [redacted] nata in [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) coniugi proprietari per ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a loro pervenuto per acquisto dalla Società [redacted] con sede in Roma, con atto ricevuto dal Notaio [redacted] di Roma in data [redacted] e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo- Territorio in data [redacted] - Registro Particolare n. [redacted] Registro Generale n. [redacted]. (c.f.r. Nota di trascrizione - All. n. 3.2).
- 2- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted] del [redacted], Repertorio n. [redacted], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio [redacted] - Registro Particolare n. [redacted], Registro Generale n. [redacted] l'immobile predetto oggetto della presente procedura, dai Sig.ri [redacted] passa in proprietà ai Sig.ri, [redacted] nata a [redacted] il [redacted], cod. fisc. [redacted] e [redacted] nato a [redacted] il [redacted], cod. Fisc. [redacted] (c.f.r. Atto di compravendita - All. n. 4).

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Catasto Fabbricati

Con COSTITUZIONE in atti dal 13.07.1993 l'immobile è stato accatastato con scheda planimetrica n. [redacted], presentata in data [redacted] e a tutt'oggi la stessa è l'unica planimetria in atti. (c.f.r. Scheda catastale All. n. 2.2)

Il bene è un'unità immobiliare classificata con categoria A/2 - Abitazioni di tipo civile. Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di Capranica, al foglio n.17, particella 313, piano seminterrato ,terra e primo, cat. A/2, classe 2°, vani 9,5, Rendita € 883,14.

Non risulta essere stato oggetto di modifiche rispetto alla sua consistenza originaria dell'anno 1990.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Catasto Terreni

Con FRAZIONAMENTO al catasto terreni (n.35996.1/1990) del 22.08.1990 in atti dal 19.09.1991 TF1166/90.16399 il terreno distinto con il fg.17 particella di Ha 00.16.20. viene diviso originando la particella n.313 di Ha. 00.04.90, così identificato:

- Foglio 17, particella 313, seminativo, classe 3, Ha. 00.04.90, Reddito Dominicale € 1,90, Reddito Agrario € 1,01
- Ditta intestata : [redacted] con sede in Roma - Proprietà per 1000/1000 fino al 24.10.2003 (c.f.r. All. n.2.4)

Con VARIAZIONE D'UFFICIO del 18.04.2006 protocollo n. VT0045545 in atti dal 18.04.2006 PASSAGGIO ALL'URBANO PER ALLINEAMENTO MAPPE (n.881.1.2006) il terreno viene caricato a partita 1 Area di Enti Urbani e Promiscui , così identificato;

- Foglio 17, particella 313, ENTE URBANO, Ha. 00.04.90

Ditta intestata (dal 24.10.2003):

- 1 - [redacted] nata a Roma il [redacted] - Proprietà per 1/2 fino al 18.04.2006
- 2 - [redacted] nato a Poggio Mirteto il [redacted] - Proprietà per 1/2 fino al 18.04.2006

Dati derivanti da: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24.10.003. Nota presentata con Modello unico in atti dal 06.11.2003 Repertorio [redacted] Rogante: [redacted] Sede:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

a) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da verbale di pignoramento immobili del ██████████, Tribunale di Viterbo, rep. n° ██████████, a favore della ██████████ con sede in Siena - codice fiscale ██████████ e contro i signori ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ e ██████████ nato a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ avente per oggetto piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313

b) IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da concessione a garanzia di mutuo del ██████████ ai rogiti del Notaio ██████████ da Vetralla, rep. n° ██████████ a favore della ██████████ con sede in Siena - codice fiscale ██████████, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n.3e contro i signori ██████████ nato a ██████████ codice fiscale ██████████ e ██████████ codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 350.000,00 ed un capitale di € 175.000,00. Durata 30 anni avente per oggetto piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313

- Terreno in Capranica foglio 17 particella 313

c) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da sentenza di divorzio del ██████████, Tribunale di Roma, rep. n° ██████████, a favore della signora ██████████ codice fiscale ██████████, domicilio ipotecario eletto C/o Avv.de ██████████ e contro il signor ██████████ codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 24.000,00 ed un capitale di € 24.000,00 avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313

- Terreno in Capranica foglio 17 particella 313

d) IPOTECA GIUDIZIARIA, iscritta il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da verbale di separazione omologato del ██████████, Tribunale di Roma, rep. n° ██████████, a favore della signora ██████████ codice fiscale ██████████ domicilio ipotecario eletto C/o Avv. ██████████ e contro il signor ██████████ codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 40.000,00 ed un capitale di € 40.000,00 avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313

- Terreno in Capranica foglio 17 particella 313

e) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da verbale di pignoramento immobili del ██████████, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. n° ██████████, a favore della signora ██████████ codice fiscale ██████████



██████████ e contro il signor ██████████
 ██████████ codice fiscale ██████████ avente oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di:

- Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313
- f) IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE iscritta il ██████████ ai nn. ██████████, nascente da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del ██████████ rep. ██████████, a favore di ██████████, con sede in Roma – codice fiscal ██████████ domicilio eletto Via Monte ,31, Viterbo e contro la signora ██████████ codice fiscale ██████████, per un montante ipotecario di € 62.213,24 ed un capitale di € 31.106,62 avente per oggetto quota pari a 1/2 di piena proprietà di:
 - Abitazione di tipo civile (A2) in Capranica foglio 17 particella 313

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dal certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell'art. 567 C.P.C. i in data 21.01.2020, dal notaio Dott. ██████████, per /oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 18.11.2020 (c.f.r. *Ispezione ipotecaria All. n 3.1.*) con visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che:

a tutto il ventennio (dal 01.04.1987 al 17.11.2020), l'immobile oggetto di procedura esecutiva, è stato oggetto delle seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio ██████████ del ██████████ -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio ██████████ del 23/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
 GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio ██████████ del ██████████ ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del ██████████ Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
 Repertorio ██████████ del ██████████ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO
5. ISCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA
 Repertorio ██████████ del ██████████ IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI
 SEPARAZIONE OMOLOGATO
6. TRASCRIZIONE del ██████████ Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
 Repertorio ██████████ del ██████████ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
 IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████
 Repertorio ██████████ del ██████████ IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da
 AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO



8. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO
Repertorio [REDACTED] del [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

Risposta al quesito n.5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, le planimetrie catastali degli immobili e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- consultazioni per soggetto e storiche per immobile n° T342927 – T343262 - T379305 -
- planimetria immobile n° VT0031327
- mappa Immobile n° T230648/2020
- Ispezione ipotecaria per immobile n° VT55414/3/2020
- Ispezione ipotecaria per rilascio nota di trascrizione n° VT55414/4/2020

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

Da quanto possibile constatare dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato dallo Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Roma e di Capranica, richiesto via PEC, si accerta che:

- il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] il [REDACTED].

Con Atto in data [REDACTED] n. [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] del distretto notarile di Tivoli gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Annotazione apposta su atto di matrimonio il [REDACTED].

Come riportato nell'Annotazione eseguita il [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Roma in data [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (c.f.r. All. n.6.1);

- La Sig.ra [REDACTED] ha contratto Matrimonio con il Sig. [REDACTED] in data [REDACTED].

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Come riportato nell'Annotazione eseguita il [REDACTED] con sentenza del Tribunale di Roma in data [REDACTED] è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

(c.f.r. All. n.6.1)

Si accerta inoltre che Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] hanno contratto matrimonio tra loro in Capranica il [REDACTED] e con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. (cfr. All.n. 6.2)

Da quanto si evince dai Certificati di Residenza, ricevuti via mail rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Capranica, si accerta che gli esecutati risultano iscritti nello schedario della Popolazione, come segue:

- [REDACTED], nato a [REDACTED], residente in Capranica in [REDACTED]; (cfr. All.n. 6.3)
- [REDACTED], nata a [REDACTED], residente a in [REDACTED]; (cfr. All.n. 6.3)

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il bene immobile oggetto della presente stima è costituito da un'abitazione costituente parte un villino bifamiliare, che si articola su quattro livelli - piano seminterrato, terra, primo e secondo-sottotetto, collegati tutti tra loro tramite una scala interna, con annessa un'area scoperta di corte esclusiva in cui sono



ubicati anche un garage, una tettoia e un vano totalmente interrato per deposito gusci di nocciole. L'immobile si trova ubicato in Comune di Capranica (VT), in località [REDACTED], in zona semi periferica, poco distante dal centro del paese, caratterizzata da insediamenti residenziali, con presenza di vari nuclei abitativi mono e plurifamiliari, adiacenti alla zona artigianale. Dista dal centro del paese di Capranica circa Km. 1,500. Vi si accede dalla SR2, percorrendo poi Via del Vignola, Viale della Cacciatella fino a Viale dei Castagni e subito dopo [REDACTED] immettendosi direttamente, sull'accesso pedonale dell'area di corte esclusiva sulla quale si affaccia l'ingresso dell'abitazione, nonché mediante accesso carrabile elettrificato insistente nella adiacente strada a confine con il lato ovest della proprietà. La strada risulta identificata al Catasto Terreni con le particelle n.335 e n.338 intestate ai Sig.ri [REDACTED] prop. per 1/2 e [REDACTED] prop. per 1/2.

L'edificio bifamiliare in cui insiste l'abitazione è stato costruito con Concessione Edilizia n. [REDACTED] (c.f.r. All. n.7.1). E' stato realizzato con struttura portante verticale mista in cemento armato e muratura in blocchi portanti di cemento tipo cellubloc o similari, mentre le strutture orizzontali e inclinate di copertura con solai in latero cemento con travetti precompressi e blocchi interposti di laterizio gettati in opera. La copertura è a tetto composto da più falde, con sovrastante manto di tegole in laterizi del tipo portoghesi.

All'esterno il fabbricato è intonacato con intonaco del tipo tradizionale in malta di calce e tingeggiato con colore tenue, tranne la parete al piano seminterrato che è a faccia vista in blocchetti di tufo. Il fabbricato si trova attualmente nel suo complesso in buono stato di manutenzione e conservazione.

In base al vigente P.R.G. del Comune di Capranica l'immobile ricade in zona C/a - già sottoposta a pianificazione attuativa "Lottizzazione Villetta II" approvata con Delibera Consigliare n. [REDACTED] del [REDACTED] e Variante al P.L. approvato dal Consiglio Comunale con Atto n. [REDACTED], per adeguamento al P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. [REDACTED] del [REDACTED].

Descrizione :

ABITAZIONE

L'abitazione si articola su tre livelli fuori terra oltre un livello seminterrato. Il piano seminterrato attualmente si compone di taverna abitabile con angolo cottura e camino, camera da letto, bagno e sottoscala. Una scala interna da accesso al piano terra che si compone di ingresso, soggiorno, cucina, bagno e terrazzo. Sempre la scala interna da accesso al piano primo che si compone di disimpegno, tre camere da letto, bagno, oltre un terrazzo e un balcone. Dal piano primo attraverso una scala interna in ferro e legno si accede al piano secondo (sottotetto) che si compone di una stanza mansardata utilizzata a camera da letto con adiacente sottotetto non praticabile.

La superficie utile complessiva attuale è pari a mq. 162,46 per l'immobile abitazione e mq. 14,83 per le superfici accessorie dei balconi e terrazzi, La superficie lorda complessiva utilizzabile attuale di tutti i piani dell'abitazione è di mq. 208.84.-

Il progetto approvato prevedeva locali accessori al piano seminterrato (garage, magazzino, deposito e c.t.), vani destinati alla residenza al piano terra e primo e un sottotetto-soffitta al piano secondo

Le rifiniture interne consistono in una pavimentazione di tutti gli ambienti in monocottura di gres ceramico tranne alcuni ambienti al piano primo e quello al piano secondo che è in parquet, gradini della scala in cotto, quelli della scala dell'ultimo piano in legno, battiscopa in ceramica, pareti e soffitti intonacati con intonaco di tipo civile; tinteggiatura per tutti gli ambienti ad eccezione delle pareti del bagno al piano seminterrato rivestite interamente e degli altri bagni e della cucina, che risultano rivestite in parte con maiolicato di ceramica (h. circa ml. 1,60/2,20) e parte di una parete dell'angolo cottura nella taverna che presenta una piccola fascia rivestita sempre in maiolicato di ceramica (circa h. ml.1,00); i servizi igienici sono completati da apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato. Il portoncino d'ingresso è in legno con pannello bugnato, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono con finestre e porte finestre con telaio in alluminio anodizzato e vetro con persiane in ferro verniciato del



tipo alla romana, ad eccezione delle finestre al piano seminterrato che sono sempre in alluminio prive di scuri ma con grata di protezione in ferro e della porta d'ingresso della taverna che è in ferro e vetri.

L'abitazione è dotata di impianto idrico con approvvigionamento dall'acquedotto comunale, fognante-igienico sanitario, elettrico e di riscaldamento con caldaia alimentata con gusci di nocciole e elementi radianti in alluminio preverniciato.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono buone..

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n. 1 - c.f.r. rilievo dell'immobile nello stato di fatto - All. n. 8)

Completa la proprietà, la corte di pertinenza ad uso esclusivo dell'immobile della superficie complessiva di mq. 490,00 (catastali) tra coperto e scoperto, censita come Ente Urbano. Sul lato nord l'area è pavimentata con lastre di pietra irregolari, sul lato sud invece è adibita a giardino. Nell'area al livello del piano seminterrato dell'immobile insistono inoltre un garage, una tettoia e un deposito interrato, non rappresentati graficamente nell'unica scheda planimetrica catastale depositata in Catasto Urbano nel 1990.

L'immobile è interamente delimitato con recinzione costituita da muretti di tufo, in parte con sovrastante ringhiera in ferro e in parte in pannelli con telaio in metallo e vetri.

La superficie commerciale dell'area di pertinenza esclusiva, quantificata al netto della superficie coperta del corpo di fabbrica è pari a circa mq. 429,00.-

GARAGE

Il locale garage di forma regolare è ubicato sul lato ovest del villino, lungo l'adiacente intercapedine che divide gli stessi. Presenta un solo lato scoperto e risulta totalmente interrato. All'interno del locale garage è ubicata una caldaia di riscaldamento alimentata a gusci di nocciole, separata dal locale solo da un tramezzo divisorio, che alimenta il riscaldamento dell'abitazione.

L'accesso al garage avviene dalla corte di pertinenza al piano seminterrato.

Presenta una superficie lorda di mq. 40,10 e una superficie utile complessiva di mq. 30,60 compreso il vano caldaia. Il garage è stato realizzato con struttura verticale in muratura di blocchetti di tufo e malta di calce e pozzolana, in quella di copertura con solaio piano in latero cemento con travetti precompressi e blocchi interposti di laterizio gettato in opera. Il solaio di copertura è ricoperto da terreno coltivato a pratino e risulta calpestabile.

Le rifiniture interne consistono in, pavimento in ceramica, pareti e soffitto intonacate e tinteggiate. La porta d'ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata. Esternamente la facciata principale risulta a faccia vista con blocchetti di tufo mentre la piccola parte laterale scoperta risulta intonacata e tinteggiata.

Risulta dotato di impianto idrico ed elettrico realizzato fuori traccia. Lo stato di manutenzione e conservazione è normale nonostante la presenza di tracce di umidità sul soffitto dovuto ad infiltrazioni d'acqua piovana.

Per la costruzione del locale garage non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta abusivo.

TETTOIA

La tettoia insiste nell'area di corte e precisamente nell'angolo lungo il confine nord est dell'immobile. Presenta una superficie lorda di circa mq. 36,00 e una superficie utile di circa mq. 34,20. E' stata realizzata con struttura portante verticale mista in legno e muratura composta di nr. 2 pilastri di sezione 200x200 mm in legno massello-lamellare fissati al pavimento attraverso piastre in ferro e di nr. 5 pilastri di sezione di circa 40 x 30 mm poggianti sul muro di recinzione anch'esso in blocchetti di tufo. La copertura è realizzata interamente in legno con tavolato e sovrastanti tegole con pannelli plastificati del tipo portoghesi, poggia su travetti di sezione 100 x 100 mm, a loro volta fissati perpendicolarmente a tre travi di sezione 200 x 200 mm fissate alle estremità dei pilastri.



La tettoia risulta chiusa su due lati con pareti in blocchetti di tufo per un'altezza di circa ml. 1,00 e soprastante chiusura fissa con pannelli in metallo vetrati.

Il pavimento è in lastre di pietra irregolari. La tettoia è dotata di impianto elettrico. Lo stato di manutenzione e conservazione è buono.

Per la costruzione della tettoia non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta abusiva.

DEPOSITO

Il vano deposito è costituito un vano rettangolare totalmente interrato di circa ml. 2,70 x ml. 3,70 e un'altezza di circa ml. 3,00, come dichiarato dagli esecutati, perché impossibilitato a rilevare la misurazione per la presenza di gusci all'interno. È accessibile da una botola posta sul pavimento e tramite una scala fissa a pioli in ferro. Il deposito è stato realizzato con struttura verticale in muratura/cemento armato, in quella di copertura con solaio piano in latero cemento con travetti precompressi e blocchi interposti di laterizio gettato in opera. Il solaio di copertura risulta calpestabile.

Per la costruzione del deposito non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta abusivo.

CONFINI

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi del 30.07.2020, 15.10.2020 e 14.11.2020, l'immobile contraddistinto con il foglio 17, particella 313, confina:

a nord proprietà [REDACTED] (part. 1065), a ovest con strada (part. 335 e 338 di proprietà [REDACTED]), a sud con strada [REDACTED] (part. 482 di proprietà [REDACTED]), a est con proprietà [REDACTED] (part. 314), salvo altri.

Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione dei beni riportata nel pignoramento, identifica esattamente l'ubicazione dell'immobile, l'indirizzo, nonché i dati catastali seppur incompleti, il tutto consentendo in maniera inconfutabile l'individuazione del bene ma non lo stato attuale dei luoghi, pertanto non si ritiene con ciò accertata la conformità.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEI CESPITI (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

La descrizione dell'unità immobiliare riportata nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED] risulta conforme e individua correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione e i dati catastali anche se sia nella descrizione dell'atto, sia nella visura per immobile, vengono indicati solo i piani S1-T-1 anziché piani S1-T-1-2.-

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetrie catastali poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria dell'abitazione depositata in catasto risulta discordante dall'effettivo stato dei luoghi sia per una diversa destinazione d'uso del piano seminterrato (da locale garage a vano abitabile con bagno adiacente) sia per la mancata rappresentazione del locale garage, della tettoia e del deposito, anche se di fatto non sono legittimati e quindi abusivi.
3. nella scheda planimetrica catastale manca la rappresentazione grafica dell'area esterna di pertinenza.



Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Dalla verifica eseguita, sovrapponendo lo stato rilevato degli immobili presenti nell'area di corte con la mappa censuaria, gli stessi risultano tutti ubicati all'interno della particella n.313 del Catasto Urbano corrispondente all'identificativo pignorato. Si precisa che la stessa particella n.313 del foglio 17 risulta censita al Catasto Terreni come Ente Urbano che non risulta espressamente citata nel pignoramento.

L'immobile non include porzioni aliene.

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

L'immobile staggito, nella storia catastale, è stato costituito con accatastamento presentato in data 12.10.1990, pertanto non deriva da beni di maggiore consistenza.

Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Il sottoscritto, avendo evidenziato imprecisioni ed omissioni nella scheda catastale dell'abitazione in atti, deposita in data 12 ottobre 1990, prot. n. 11147 (cfr. All. n. 2.2) così come descritto al quesito n.9, ritiene necessaria la variazione catastale per l'aggiornamento planimetrico della stessa al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi:

- Variazione catastale per aggiornamento destinazioni d'uso di alcuni ambienti e inclusione del terreno di pertinenza nella planimetria per una migliore rappresentazione grafica.

Operazione di aggiornamento però possibile dopo averne acquisito il titolo abilitante (SCIA in Sanatoria) e dopo aver provveduto alla demolizione e ricostruzione per ripristino delle opere edilizie realizzate in difformità come meglio riportato in risposta al quesito n.14.

Tali adeguamenti catastali per una più corretta rappresentazione dei luoghi, saranno predisposti su esplicito mandato del Giudice Esecutore.

Per una migliore comprensione delle opere da ripristinare, si rimanda allo schema di massima demolizioni e ripristini redatto dal sottoscritto (c.f.r. All. n. 8.1)

Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato risulta avere categoria catastale A/2 – Abitazione di tipo civile. Si è verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale in data 28.10.2020 accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:

L'unità immobiliare, secondo il P.R.G. vigente, ricade in un'area del Comune di Capranica individuata come zona " C/a "- Nel PTPR adottato dalla Regione Lazio l'immobile ricade nell'ambito del "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Per accertare la regolarità dei beni in oggetto, il sottoscritto ha rivolto formale istanza via Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica per l'accesso a documenti amministrativi e effettuato vari accessi al Comune, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi e eventuali condoni edilizi. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente sugli immobili, con la diretta assistenza del Responsabile del Servizio dell'Area Tecnica, Arch. [REDACTED], risulta:



che l'abitazione sopra descritta insiste in un villino bifamiliare ricompreso all'interno del " Piano di Lottizzazione " Villetta II ", costruito in forza del seguente provvedimento autorizzativo:

- Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (pratica n. [REDACTED]) per la costruzione di un villino bifamiliare (c.f.r. All.n. 7.1), rilasciata alla Soc. Samip S.r.l. con sede in Roma.

Oltre quanto sopra, vi sono, sulla particella 313 altri manufatti che risultano quali opere abusive perchè realizzati in assenza di titolo abilitativo. Detti manufatti consistono in un garage (con caldaia interna) realizzato in adiacenza dell'intercapedine sul lato ovest dell'abitazione e in una tettoia aperta su due lati realizzata sul confine lati nord est del lotto. Sia il garage che la tettoia non possono essere legittimati perchè in contrasto con le norme urbanistiche vigenti. Inoltre nell'area esterna a nord dell'immobile è stato realizzato un deposito interrato in assenza di titolo ma conforme alle norme urbanistiche.

Alla luce di quanto sopra, dall'analisi delle planimetrie acquisite nonché dalla documentazione visionata e dalla copia dell'elaborato grafico assentito con la Concessione Edilizia n. 848/1984 acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, dal confronto con il rilievo dello stato attuale, il sottoscritto CTU ha riscontrato la non conformità urbanistica per realizzazione di interventi edilizi in difformità e/o assenza di titoli abilitativi, risultanti a oggi abusivi e consistenti:

ABITAZIONE

1. Piano Seminterrato :

- 1.1 – Ampliamento circa mq. 1,10 sul lato nord est del fabbricato in continuità della prevista originaria C.T., la cui superficie è ricompresa nell'attuale camera letto. Tale opera può essere sanata esclusivamente nella destinazione d'uso servizi-accessori, quindi previo ripristino della originaria destinazione d'uso di cui al punto 1.4 (Opera sanabile)
- 1.2 – Ampliamento sul lato sud per la realizzazione di un bagno e di un angolo cottura di circa mq. 9,40, realizzati in parte all'interno della superficie dell'intercapedine e in parte in ampliamento sul terrapieno. (Opera non sanabile) Ripristino
- 1.3 - Diversa realizzazione dell'intercapedine e conseguente piccolo aumento di superficie utilizzabile;
- 1.4 - Cambio di destinazione d'uso da locali accessori, garage, magazzino, deposito e c.t. a vani abitabili, taverna con angolo cottura, camera e bagno. (Opera non sanabile) Ripristino delle originarie destinazione d'uso assentite;

2. Piano Terra:

- 2.1- Realizzazione di minor superficie abitabile per restringimento dell'ingresso nel prospetto principale sul lato sud dell'immobile con conseguente realizzazione minore di superficie coperta assentita; (Opera sanabile)
- 2.2 - Diversa distribuzione degli spazi interni; (Opera sanabile)
- 2.3 - Mancata realizzazione del terrazzo sul lato nord dell'immobile;
- 2.4 – Mancata realizzazione del terrazzo sul lato sud con eliminazione del pilastro laterale;

3. Piano Primo :

- 3.1 Modesto aumento di superficie coperta pari ad appena poco più di 1,00 mq. (Opera Sanabile)
- 3.2- Lievi spostamenti di tramezzi interni; (Opera sanabile)
- 3.3 Mancata realizzazione del terrazzo sul lato sud limitrofo ad altra unità immobiliare;

4. Piano Secondo (Sottotetto):

- 4.1- Lieve innalzamento della quota di imposta della copertura più grande , di circa ml. 0,50, e di colmo della stessa, di circa ml.0,90 , della copertura più piccola, di circa ml.0,50 e di colmo di circa ml. 0,30, con conseguente aumento dell' altezza alla linea di gronda di circa ml. 0,50 (da ml. 6,20



assentita a circa ml. 6,70). La maggiore altezza del fabbricato è stata determinata anche da un maggior spessore e più idoneo spessore di solai realizzati in cm. 30 anziché gli esigui cm.15 previsti nel progetto di massima.

Opera da ripristinare come da progetto perché non conforme agli strumenti urbanistici vigenti; (Opera non sanabile)

L'alternativa al ripristino è l'applicazione dell'art. 34 del DPR 380/01 che consente di non demolire la copertura in caso di pregiudizio per il resto della struttura restando l'opera comunque abusiva. Nel caso la sanzione sarà calcolata dal Comune nell'ambito delle disposizioni legislative vigenti.

4.2 – Cambio di destinazione d'uso di parte del sottotetto-soffitta (zona centrale) utilizzato a residenziale (camera da letto avente altezza minima di ml. 0,98 e massima di ml. 2,82); (Opera non sanabile).

5. Variazioni prospettiche per lievi spostamenti e differenza delle dimensioni delle aperture, con chiusura e/o apertura e trasformazione di alcune finestre e porte finestre, diversa realizzazione della copertura a livello del piano primo, realizzato in continuità anche sulla parete ovest dell'abitazione, copertura del terrazzo sul lato nord del piano terra e realizzazione di piccoli tettini a protezione dei vani porta e finestra al piano seminterrato, scala esterna... (Opere sanabili)

6. Garage realizzato in assenza di titolo abilitativo (Opera non sanabile)

7. Tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo (Opera non sanabile)

8. Deposito interrato realizzato in assenza di titolo (Opera sanabile)

Presso l'ufficio tecnico non è stata rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità per l'immobile suindicato.

Le opere realizzate in difformità del titolo edilizio suindicato di cui ai punti, 1.1, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 3.1, 3.2, 3.3, 5 e 8, risultano sanabili con la presentazione di una S.C.I.A in Sanatoria in quanto rientrano negli interventi che di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, con pagamento di sanzione amministrativa di circa € 2.000,00 più i diritti comunali pari a € 70,00, oltre a spese tecniche per progettazione, direzione lavori, autorizzazione sismica, dichiarazione di conformità-collauda, autorizzazione, agibilità ecc., quantificabili in circa € 7.500,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 9.570,00.-

Le opere realizzate in difformità del titolo abilitativo di cui ai punti 1.2, 1.4, 4.1 e 4.2, risultano non sanabili perché non conformi agli strumenti urbanistici vigenti, pertanto si è provveduto al calcolo dei presunti costi di demolizione e ripristino, quantificabili in circa € 31.000,00 + IVA.

Quelle realizzate in assenza di titolo di cui ai punti 6 e 7, risultano anch'esse non sanabili perché non conformi agli strumenti urbanistici vigenti e i costi presumibili di demolizione per ripristino sono stimati in circa € 5.800,00 + IVA.

A seguito del ripristino e dell'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento del tipo mappale, le cui spese ammontano a € 44,00 per l'estratto ed € 65,00 per la variazione del mappale, nonché all'aggiornamento della planimetria catastale con Docfa le cui spese ammontano a circa € 50,00 oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare le relative pratiche catastali che si stimano in complessivi € 1.200,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 1.359,00.-

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Per l'immobile non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, D.L.G.S. n.269/2003 e L.R. n.12/2004 o altro.



Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI..

L'immobile è un'abitazione civile indipendente, occupata stabilmente dai proprietari. Non ci sono spese condominiali, né servitù in atto.

Risposta al quesito n.18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene - sarà venduto come LOTTO UNICO , considerate le caratteristiche tipologiche di villino autonomo.

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'intera proprietà in esame risulta di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno pro indiviso in regime di separazione dei beni. All'epoca dell'acquisto del bene immobile, il Sig. [REDACTED], già in separazione dei beni , risultava divorziato per la cessazione degli effetti civili del matrimonio con la Sig.ra [REDACTED] dal [REDACTED], come riportato nell'annotazione del [REDACTED] nell'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio. La Sig.ra [REDACTED], già in separazione dei beni, risultava divorziata per la cessazione degli effetti civili del matrimonio con il Sig. [REDACTED] dal [REDACTED], come riportato nell'annotazione del [REDACTED] nell'estratto per riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio. (c.f.r. atto di compravendita- All. n.4), (c.f.r. estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio con annotazioni - All. n.6.1 e 6.2).

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Come verificato in sede di sopralluogo, in data 30.07.2020, 15.10.2020 e 14.11.2020, si è accertato che l'immobile risulta occupato dagli esecutati che ci risiedono stabilmente, trattandosi per loro di prima casa.

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA.

Il bene risulta occupato dai debitori esecutati e costituisce per loro prima casa pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Non risultano provvedimenti di assegnazione a coniugi separati a carico del bene pignorato

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.



Per il bene in oggetto non si rilevano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Consistenza Immobiliare dei Beni

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione e conservazione del bene **abitazione**, accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore degli immobili che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. schede catastali - All. n° 3.2 e 3.3- c.f.r. rilievo degli immobili - All. n°4).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state rilevate direttamente presso lo immobile pignorato, nel corso dei sopralluoghi effettuati in data 30.07.2020, 15.10.2020 e 14.11.2020. Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso assentite, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98, applicando i seguenti coefficienti:

CONSISTENZA IMMOBILE					
Tipologia dell'unità immobiliare	Tipologia degli ambienti	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
				Coeff. di ragguaglio	Superficie ragguagliata
			(a)	(b)	⊗ = (a) x (b)
ABITAZIONE	A	Vani principali e accessori diretti	Mq. 108,49	1,00	Mq.108,49
	B	Vani accessori (garage, deposito, magazzino, soffitta ecc..)	Mq. 63,69	0,50	Mq. 31,84
	C	Pertinenze escusive : (balconi – terrazzi)	Mq. 15,60	0,30	Mq. 4,68
	D	Pertinenza esclusiva : (Area scoperta)	Mq. 172,00 Mq. 257,00	0,10 0,02	Mq. 17,20 Mq. 5,14
	E	Accessori non comunicanti : (deposito interrato)	Mq. 14,35	0,25	Mq. 3,59
TOTALE					Mq. 170,94

La superficie commerciale dell'abitazione in esame è di mq. 170,94, arrotondata a **MQ. 171,00.-**

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare che negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà:



UNITA' IMMOBILIARE	Superficie Commerciale S.U.L.	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
ABITAZIONE Foglio 17, Particella n. 313, Categoria A/2, Classe 2, Vani 9,5, Rendita €232,41 Capranica (VT) Viale delle Vigne, n.7 – Piano S1-T-1-2.	Mq. 171,00	€ 1.100,00/mq	€ 188.100,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO			€ 188.100,00

L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato di superficie, di Euro 1.100,00/mq per l'abitazione. L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in stato di manutenzione buono. I beni che sono risultati abusivi e insanabili non sono stati oggetto di valutazione, piuttosto hanno inciso sulla valutazione complessiva per i costi di demolizione e ripristino come sotto indicato.

Il valore stimato pertanto risulta pari a: € 188.100,00

da tale valore vanno decurtati:

- | | |
|---|-------------|
| a) Costo demolizioni opere per ripristino stato dei luoghi | € 36.800,00 |
| b) Onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, autorizzazione sismica, conformità, collaudo, agibilità, variazione catastale ,ecc..... | € 8.859,00 |
| c) Sanzione amministrativa, diritti di Segreteria..... | € 2.070,00 |
| <i>Sommano (a+b+c)</i> | € 47.729,00 |

per cui

il **VALORE DI MERCATO** dei beni oggetto di stima, viene definito: € 188.100,00 – 47.729,00= € 140.371,00

arrotondato a **€ 140.400,00**

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore:

LOTTO UNICO – PREZZO A BASE D'ASTA € 140.400,00 (Euro Centoquarantamilaquattrocento/00)

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativa, tenuto conto della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale lorda.

La valutazione espressa, è risultata quale **media ponderata** sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del mercato immobiliare provincia di Viterbo C.C.I.A.A.-
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

- A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari.**

Valori riferiti al 1° Semestre - Anno 2020

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 900,00 - Max. €/mq 1200,00



- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 1300,00 - Max. €/mq 1600,00

VILLE E VILLINI

- Stato conservativo normale – valore di mercato Min. €/mq 1100,00 - Max. €/mq 1400,00
- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 1400,00 - Max. €/mq 1600,00

B) Osservatorio Valori dei Immobiliari – Camera di Commercio di Viterbo

Valori riferiti al 1° Semestre – Anno 2019

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

ABITAZIONI

- Abitazioni nuove o ristrutturate – compravendita Min. €/mq 1200,00 - Max. €/mq 1300,00
- Abitazioni in buono stato abitabili - compravendita Min. €/mq 600,00 - Max. €/mq 700,00
- Abitazioni da ristrutturare - compravendita Min. €/mq 400,00 - Max. €/mq 450,00

C) Borsino Immobiliare

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

ABITAZIONI CIVILI

- Appartamenti in stabili di 1° fascia – Min. €/mq 931,84 - Medio €/mq 1.087,45 - Max €/mq 1.243,06
- Appartamenti in stabili di 2° fascia – Min. €/mq 793,52 - Medio €/mq 927,29 - Max. €/mq 1.61,06
- Ville e villini – Min. €/mq 963,69 - Medio €/mq 1.071,98 - Max. €/mq 1.180,27

I valori indicati nelle fonti sopra riportate, sono stati ponderati in base alla vetustà, allo stato di manutenzione e conservazione, al tipo di finiture interne degli immobili, applicando le opportune deduzioni derivanti dai lavori necessari sopra indicati.

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene pignorato è ubicato, a circa Km. 1,400 dal centro abitato di Capranica, è di facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico residenziale, dotato di tutti i servizi (fognature, acqua, luce).

Investimento economico appetibile.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

L'intera proprietà risulta nella piena disponibilità degli esecutati.

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 05.12.2020, a tutte le parti sotto indicate:

- al creditore procedente [redacted], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [redacted];
- [redacted], all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [redacted];



- al custode giudiziario, Dott. BELLACHIOMA Giuliano, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, giulianobellachioma@pec.it

- al debitore esecutato, [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED]

- alla debitrice esecutata, [REDACTED], mediante Raccomandata A.R. spedita dall'U.P. di Ronciglione;

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 11.02.2021, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi Catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Planimetria catastale abitazione f.17, part.313;
 - 2.3 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, foglio 17, part. 313;
 - 2.4 - Visura storica per immobile Catasto Terreni, foglio 17, part. 313;
 - 2.5 - Visura Catasto Fabbricati per soggetto;
- 3 - Documenti Agenzia Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 3.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, foglio 17, part.313;
 - 3.2 - Nota di Trascrizione Atto Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED];
- 4 - Atto Di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. [REDACTED];
- 5 - Certificazione notarile storico-ipotecaria ventennale - Notaio [REDACTED];
- 6 - Certificati Stato Civile e Anagrafe:
 - 6.1 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del Comune di Roma;
 - 6.2 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del Comune di Capranica;
 - 6.3 - Certificato di Residenza Storico del Comune di Capranica;
- 7 - Documenti Comune di Capranica:
 - 7.1 - Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED];
 - 7.2 - Stralcio Progetto costruzione villino, Concessione edilizia n. [REDACTED];
- 8 - Rilievo stato attuale dell'immobile;
- 9 - Verbali di Accesso;
- 10 - Quadro Sinottico;

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con il Dott. Bellachioma Giuliano, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale del primo sopralluogo redatto dal custode, dallo stesso sottoscritto ed ai successivi verbali del CTU allegati, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.23 pagine oltre gli allegati.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 05.12.2020

In fede

Il C.T.U.

Geom. Giuseppe Duranti

