



TRIBUNALE DI VITERBO

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

cl [REDACTED]

(Udienza in data 19.09.2024)

C.T.U. : geom. Duranti Giuseppe
CUSTODE : dott. Giuliano Bellachioma

G.E.: dott. FEDERICO BONATO

QUADRO SINOTTICO AGGIORNATO

<p>UBICAZIONE E NATURA DEI BENI</p>	<p>UBICAZIONE Il bene immobile è costituito da un'abitazione costituente parte di 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] - [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. E' accessibile da [REDACTED] che immette direttamente nell'area di corte esclusiva al piano terra sulla quale si affaccia l'ingresso della abitazione, nonché vi si accede anche dall'adiacente strada privata collegata direttamente perpendicolarmente a Viale delle Vigne, che immette nell'area di corte pertinenziale del piano seminterrato dell'immobile. Risulta in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di Capranica ed è identificato:</p>																																																	
<p>IDENTIFICAZIONE CATASTALE E SITUAZIONE GIURIDICA</p>	<p style="text-align: center;">IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA</p> <p>Piena proprietà per la quota di 1/2 dei debitori esegutati, relativamente a:</p> <table border="1" data-bbox="247 1339 1524 1556"> <thead> <tr> <th colspan="3">Dati Identificativi</th> <th colspan="7">Dati di Classamento</th> </tr> <tr> <th>Foglio</th> <th>Particella</th> <th>Sub</th> <th>Zona Cens.</th> <th>Micro Zona</th> <th>Categoria</th> <th>Classe</th> <th>Consistenza</th> <th>Superficie Catastale</th> <th>Rendita</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>17</td> <td>313</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>A/2</td> <td>2</td> <td>9,5 vani</td> <td>171 m²</td> <td>Euro 883,14</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Altre informazioni</td> <td colspan="8">Indirizzo: LOCALITA' [REDACTED] piano : S1-T-1;</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'immobile risulta intestato a:</p> <table border="1" data-bbox="231 1653 1540 1832"> <thead> <tr> <th>DATI ANAGRAFICI</th> <th>CODICE FISCALE</th> <th>DIRITTI E ONERI REALI</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> <td>Proprietà per 1/2</td> </tr> <tr> <td>[REDACTED]</td> <td>[REDACTED]</td> <td>Proprietà per 1/2</td> </tr> </tbody> </table> <p>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)</p> <p>SITUAZIONE GIURIDICA e DISPONIBILITA' DEL BENE Il bene sito in [REDACTED] è pervenuto ai Sig.n. [REDACTED] nata a Roma (RM) il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Poggio Mirteto (RI), il [REDACTED] per 1/2 ciascuno pro indiviso dai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], con Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED], trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio il 05.11.2003 - Registro Particolare n. [REDACTED], Registro Generale n. [REDACTED], quale bene dei debitori esegutati, secondo quanto riportato nell'atto di Compravendita del bene pignorato, risultavano entrambi di stato civile liberi, così come si evince anche dalle annotazioni riportate negli Estratti per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio rilasciati dall' Ufficiale dello Stato Civile - Anagrafe del Comune di Roma. Al momento dell'acquisto del diritto del bene pignorato, gli ulteriori accertamenti svolti a richiesta del G.E. dal sottoscritto, confermano che i debitori esegutati erano entrambi divorziati dai rispettivi precedenti coniugi così come si evince anche dagli Estratti</p>	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 m ²	Euro 883,14	Altre informazioni		Indirizzo: LOCALITA' [REDACTED] piano : S1-T-1;								DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
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 m ²	Euro 883,14																																									
Altre informazioni		Indirizzo: LOCALITA' [REDACTED] piano : S1-T-1;																																																
DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI																																																
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2																																																
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2																																																



per Riassunto dell'Atto di Nascita degli esecutati. Attualmente i Sig.ri [redacted] e [redacted] risultano sposati per aver contratto matrimonio tra loro in Capranica il 18.06.2005 e si trovano in regime di separazione dei beni.

L'abitazione è occupata dagli esecutati che ci risiedono stabilmente, trattandosi per loro di prima casa.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

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

1. TRASCRIZIONE del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del [redacted] Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO
5. ISCRIZIONE del [redacted] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio [redacted] del [redacted] IPOTECA GIUDIZIALE derivante da VERBALE DI SEPARAZIONE OMOLOGATO
6. TRASCRIZIONE del [redacted] Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted] del [redacted] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del [redacted] R.P. [redacted] R.G. [redacted] Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio [redacted] del [redacted] 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

DESCRIZIONE DEI BENI

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.

DESCRIZIONE
E CONSISTEN-
ZA

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.

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. Nell'area di corte catastale è ricompresa anche la **striscia di terreno lasciata a strada** di dimensioni di circa ml. 2,30 per ml. 25,15, che corre lungo il confine con la particella 338 e che risulta **gravata da un diritto di passaggio** per l'accesso alla residua proprietà dell'allora venditrice [redacted] (part. 315,317,322 e 323) e gli aventi causa, così come riportato nell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. [redacted] del [redacted], rep. n. [redacted].

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.

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

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 poggiati 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.

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. È accessibile da una botola posta sul pavimento e tramite una scala fissa a pioli in ferro. Per la costruzione del deposito non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta abusivo.

CONFINI

L'immobile contraddistinto con il foglio 17, particella 313, confina:

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

Considerato che, l'accesso alla corte del piano seminterrato dell'immobile eseguito avviene transitando la strada privata, costituita dall'unione di una striscia di terreno di proprietà degli esecutati [redacted] e [redacted], con la striscia di terreno di proprietà dei Sig.ri in [redacted] e [redacted], per assicurare il totale transito sulla strada, si ipotizza l'istituzione di un'apposita servitù di passaggio carraio per meglio garantire l'accesso al bene eseguito, servitù gravante sulla striscia di terreno ricompresa nelle particelle, n.335/ parte e n.338/parte, del foglio 17 del Catasto Terreni, di proprietà [redacted] per 1/2 e [redacted] per 1/2, a favore dell' immobile pignorato oggetto di cessione di proprietà. Tale servitù sarà estesa per una superficie di circa mq.57,85.

DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA'

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".

L'abitazione 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 [redacted], con sede in Roma.

Oltre quanto sopra, vi sono, sulla particella 313 altri manufatti che risultano quali opere abusive perché 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 perché 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. [redacted] 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



	<p>piccoli tetti a protezione dei vani porta e finestra al piano seminterrato, scala esterna... (Opere sanabili)</p> <p>6. Garage realizzato in assenza di titolo abilitativo (Opera non sanabile)</p> <p>7. Tettoia realizzata in assenza di titolo abilitativo (Opera non sanabile)</p> <p>8. Deposito interrato realizzato in assenza di titolo (Opera sanabile)</p> <p>Presso l'ufficio tecnico non è stata rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità per l'immobile suindicato.</p> <p>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-collaudato, autorizzazione, agibilità ecc., quantificabili in circa € 7.500,00 compresi oneri fiscali, per un costo totale complessivo di € 9.570,00.-</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>A seguito del ripristino e dell'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento del tipo mappale/frazionamento, le cui spese ammontano a € 44,00 per l'estratto ed € 65,00 per la variazione del mappale/frazionamento, 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.</p>
STIMA	<p>VALUTAZIONE</p> <p>Il più probabile valore di mercato del lotto A, al netto delle detrazioni di € 52.129,00 (per il ripristino dei luoghi, demolizioni, oneri tecnici e sanzione amministrativa per SCIA in Sanatoria, autorizzazione sismica, conformità, collaudo, agibilità, variazione catastale...) costituzione servitù di passaggio, risulta pari a:</p> <p style="text-align: center;"><u>A - LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA € 136.000,00</u></p> <p>(Euro Centotrentasemila/00), in esso avendo già decurtato i costi di demolizione pari a € 36.800,00, oltre a spese tecniche per l'espletamento delle autorizzazioni, variazione catastale, diritti, ecc. quantificabili in circa € 8.859,00, sanzione amministrativa più diritti di segreteria pari a € 2.070,00, oltre i costi di costituzione servitù stimati in € 4.400,00, per un costo totale complessivo di € 52.129,00.-</p>

Ronciglione li 28.03.2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti