

Ing. Raffaele Pellegrino
Via E. Morelli,6
01033 Civita Castellana (VT)
Tel. 0761-516197
ing.raffaele.pellegrino@gmail.com



TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 126/2020



PARTE CREDITRICE:

Soc.Purple SPV Srl-Conegliano (TV)

contro



Parte debitrice: XXXXXXXXXXXX



Custode : Dott.Pietro Benucci

Consulenza tecnica d'ufficio per l'udienza del
16/09/2021



Premesso:

che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n.126/2020 promossa dalla

Soc.Purple SPV Srl

- che il G.E. in data 29/10/2020 ha nominato il sottoscritto ing. Raffaele Pellegrino con studio tecnico in Civita Castellana, Via E.Morelli,6, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato, coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, rispondendo ai seguenti quesiti:

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa risulta completa e copre il ventennio.

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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione e si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente l'immobile.

Esso risulta distinto catastalmente come segue:

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio 7 P.IIa 79, categoria A/7, classe U, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 355 mq ,rendita 1477,07 Euro.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile oggetto del pignoramento è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Capranica (VT) al Foglio7 P.IIa 79, categoria A/7, classe U, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 355 mq ,rendita 1477,07 Euro.

Indirizzo: Loc.Valle Prato,8. Si riporta una prima foto dell'immobile.



L'immobile è di proprietà XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX E XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

L'immobile oggetto del pignoramento è di proprietà degli
esecutati,XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX dal 21/09/2006 per Disposizioni delle
Autorità,rep.n.722,Rogante Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Viterbo,registrato al
n.12998.1/2006.

Oltre il ventennio

Dal 19/01/1995 detto immobile era intestato De Angelis Anna e Terziani Franco,ai quali era
pervenuto tramite atto di acquisto a rogito del notaio Giuliani rep n.23162, registrato a Viterbo al
n.905 del 08/02/1995 e proveniente da Speranza Antonio CF=SPRNTN24E30B688K.

Frazionamenti e variazioni catastali

- Inserimento nell'impianto meccanografico del 14/04/1988 con il seguente identificativo catastale:
Comune di Capranica, Foglio 7 particella 79, intestato a Speranza Antonio fino al 19/01/1995 ; dal
14/04/1988 al intestato a Lanzalonga Mario;

Variazione del quadro tariffario del 07/11/1996 da cui si ha la seguente identificazione catastale:
Comune di Capranica, Foglio 7, particella 79,per ultimazione fabbricato urbano, rendita € 1477,07;

-Variazione catastale del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie e attuale visura:
Comune di Capranica, Foglio 7, particella 79, Rendita Euro 1477,07.

**Quesito n. 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)**

Risposta al quesito n. 4

Dalla visura del servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo in atti l'immobile oggetto del
pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità:

Elenco sintetico delle formalità

1-TRASCRIZIONE del 19/04/1988 - Registro Particolare 3761 Registro Generale 4645 Pubblico
Ufficiale: D'alessandro Luciano repertorio 91586 del 14/04/1988, atto tra vivi – compravendita;

2-TRASCRIZIONE del 03/02/1995 - registro particolare 1233 registro generale 1564 pubblico
ufficiale: Giuliani Pietro Lelio repertorio 23162 del 19/01/1995 atto tra vivi – compravendita;

3-ISCRIZIONE del 19/06/1995 - Registro Particolare 953 Registro Generale 7637

Pubblico ufficiale: Giuliani Pietro Lelio repertorio 23820 del 09/06/1995

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato
documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 88 del 07/02/1997 (erogazione a saldo)
2. annotazione n. 2084 del 27/09/2007 (restrizione di beni);

4-ISCRIZIONE del 29/10/1997 - Registro Particolare 1793 Registro Generale 11657

Pubblico ufficiale: Imparato Giorgio repertorio 13652 del 27/10/1997

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

1. annotazione n. 2085 del 27/09/2007 (restrizione di beni)
2. comunicazione n. 1649 del 11/12/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 01/03/2000. Cancellazione totale eseguita in data 12/01/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

5-ISCRIZIONE del 08/02/2000 - registro particolare 255 registro generale 1572

pubblico ufficiale: Imparato Giorgio repertorio 21590 del 04/02/2000

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2086 del 27/09/2007 (restrizione di beni)
2. Iscrizione n. 125 del 30/01/2020;

6-TRASCRIZIONE del 05/10/2000 - Registro Particolare 9132 Registro Generale 12177 Pubblico

ufficiale: Ufficiale giudiziario repertorio 392 del 25/08/2000 atto esecutivo o cautelare - verbale di
pignoramento immobili Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2087 del 27/09/2007 (restrizione dei beni);

7-TRASCRIZIONE del 06/02/2002 - registro particolare 1479 registro generale 1823 pubblico

ufficiale: Ufficiale giudiziario tribunale repertorio 437 del 20/12/2001 atto esecutivo o cautelare -
verbale di pignoramento immobili documenti successivi correlati:

1. annotazione n. 2088 del 27/09/2007 (restrizione dei beni);

8-TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - registro particolare 12998 registro generale 18556 pubblico

ufficiale: Giudice esecuzione tribunale repertorio 722 del 21/09/2006 atto giudiziario - decreto di
trasferimento immobili;

9-ISCRIZIONE del 22/09/2006 - registro particolare 2858 registro generale 18564

pubblico ufficiale: Tedeschi Porceddu Federico repertorio 21189/10096 del 21/09/2006 ipoteca
volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

10-ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 18794 Pubblico

ufficiale: Giudice esecuzione tribunale Repertorio 722 del 21/09/2006;

11-ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - Registro Particolare 2085 Registro Generale 18795

Pubblico ufficiale: Giudice esecuzione tribunale repertorio 722 del 21/09/2006 annotazione a
iscrizione - restrizione di beni formalità di riferimento: iscrizione n. 1793 del 1997;

12-ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - registro particolare 2086 registro generale 18796

pubblico ufficiale: Giudice esecuzione tribunale repertorio 722 del 21/09/2006 annotazione a
iscrizione - restrizione di beni formalità di riferimento: iscrizione n. 255 del 2000;

13-ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - registro particolare 2087 registro generale 18797

pubblico ufficiale: Giudice esecuzione tribunale repertorio 722 del 21/09/2006

annotazione a trascrizione - restrizione dei beni formalità di riferimento: trascrizione n. 9132 del 2000;

14-ANNOTAZIONE del 27/09/2007 - registro particolare 2088 registro generale 18798
pubblico ufficiale: Giudice esecuzione tribunale repertorio 722 del 21/09/2006
annotazione a trascrizione - restrizione dei beni formalità di riferimento: trascrizione n. 1479 del 2002;

15-ISCRIZIONE del 25/07/2012 - registro particolare 1100 registro generale 10388
pubblico ufficiale: Dominici Giuseppe repertorio 81703/25139 del 23/07/2012
ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

16-ISCRIZIONE del 04/11/2016 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 15119
Pubblico ufficiale: Equitalia servizi di riscossione spa repertorio 1202/12516 del 03/11/2016 ipoteca
conc.amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;

17-ISCRIZIONE del 06/06/2017 - Registro Particolare 1092 Registro Generale 7603
Pubblico ufficiale: Equitalia servizi di riscossione spa repertorio 1551/12517 del 05/06/2017
ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo;

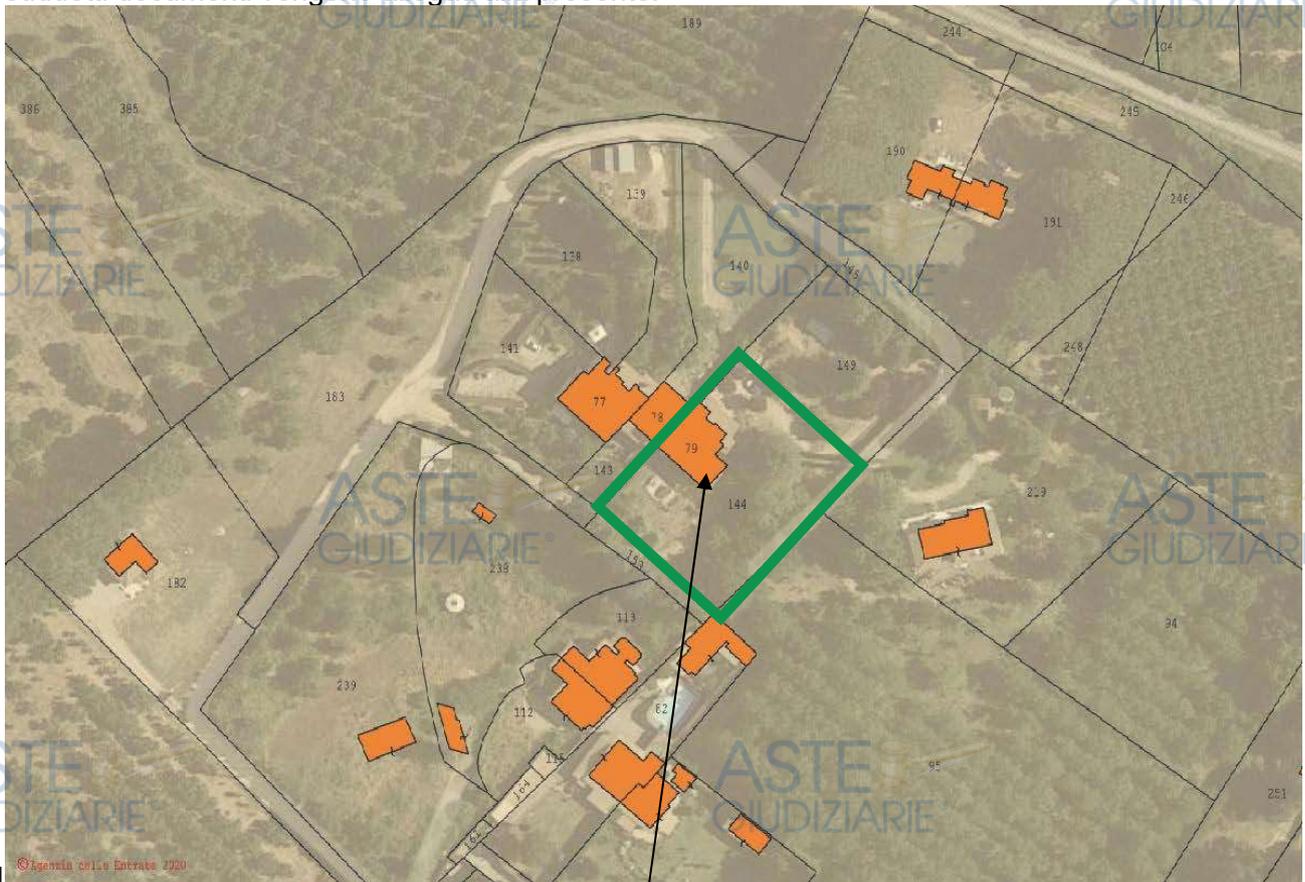
18-TRASCRIZIONE del 23/07/2020 - Registro Particolare 6809 Registro Generale 8719
Pubblico ufficiale: Ufficiale giudiziario tribunale di Viterbo repertorio 787 del 09/07/2020 atto
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento di immobili.

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

Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa del bene pignorato oltre alla planimetria catastale del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.



Immobile in oggetto

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 6

È stato acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Capranica il certificato di Matrimonio e residenza di XXXXXXXXXXXXXXXX. Per XXXXXXXXXXXXXXXX è stato acquisito solo il certificato di Matrimonio in quanto dal 10/12/2020, l'interessata ha chiesto il trasferimento di residenza dal comune di Vetralla al comune di Capranica e quindi al momento il certificato di residenza non è rilasciabile.

Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato l'accesso presso gli immobili procede con la descrizione dello stato dei luoghi.



Descrizione degli immobile:

Trattasi di una villa di testa su tre livelli facente parte di una costruzione trifamiliare edificata negli anni 80 inserita in un lotto di terreno di mq 50.980; successivamente il terreno è stato frazionato. La struttura è in muratura mista, con tetto a falde inclinate, copertura a tegole portoghesi e discendenti in lamiera zincata. Ad oggi alla villa in oggetto è stata assegnata una superficie di terreno di mq 2.240 individuati al Catasto terreni con la part.Ila144 del Fg.7. Questo terreno è sistemato a giardino con alberature. L'immobile è servito da una strada sterrata, il lotto di terreno è un rettangolo, esso ha una notevole pendenza, tra i lati corti di questo rettangolo vi è un dislivello superiore a tre metri, su questi due lati vi sono gli accessi carrabili, come indicato dalle frecce nell'immagine soprastante.

Al piano " sottostrada " si accede anche dall'ingresso sud-ovest che si trova in quota con il piano campagna nella parte più bassa del terreno. Il piano che catastalmente non ha una destinazione d'uso residenziale, attualmente è un'abitazione ed è così suddiviso:

Piano " Sottostrada "		
N.	Ambiente	mq
1	Soggiorno	62,9
2	Studio	12,96
3	Camera	13,32
4	W.C.	3,7
5	Cucina	17,15
6	Magazzino	25,7
7	Bagno	6,24
8	Ripostiglio1	2,42
9	Ripostiglio2	22,17
10	Locale Tecnico	2,3
11	Porticato	27.60
	(mq.168,86+mq.27.60)	
	Totale	196,46

Da questo piano si scende, mediante una scala in ferro, ad una cantina di mq 20,70 che si trova ad una quota inferiore di circa 2,80 mt rispetto al piano "sottostrada".

Dal piano seminterrato "Sottostrada" si sale al piano terra mediante una scala interna a due rampe, l'accesso carrabile è quello posto nella parte alta del terreno sul lato Nord, questo piano è così suddiviso:

Piano Terra		
N.	Ambiente	mq
1	Camera	13,61
2	Bagno	7,86
3	Soggiorno	54,86
4	Cucina	15,72
5	Porticato	102,10
	(mq.92,05+mq.102,10)	
	Totale	194,15

La scala che porta al piano interrato prosegue fino al primo piano, è realizzata con gradini in ceramica e balaustra in legno. Il piano primo è così suddiviso:

Piano Primo		
N.	Ambiente	mq
1	Soggiorno	24,90
2	Bagno1	4,38
3	Camera1	18,50
4	Camera2	13,45
5	Camera3	14,76
6	Bagno2	8,37
	Totale	84,36
7	Terrazzino1	5,70
9	Terrazzino2	3,70
10	Magazzino	15,46
	Totale	109,22

Le altezze interne dei vari livelli sono di mt 2,90.

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il fabbricato è intonacato ma non tinteggiato. Internamente i vari livelli sono tinteggiati. Il bagno è maiolicato e la cucina è parte maiolicata e parte tinteggiata. I pavimenti dei vari ambienti sono tutti in gres, solo il bagno ed il magazzino al piano interrato sono stati trovati senza pavimento. In particolare il magazzino Sud è stato trovato in fase di ristrutturazione con lavori in corso. E' stato aperto un vano sulla muratura portante in tufo di circa 140x60 cm senza la prescritta autorizzazione sismica del Genio Civile, al momento del sopralluogo si stavano posando gli impianti.

Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato di buona fattura, le finestre sono in legno, con persiane alla romana in discrete condizioni. In generale gli infissi sono in buone condizioni.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento.

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso l'immobile internamente si trova in un buono stato di manutenzione.

Si rilevano pavimenti in buone condizioni, anche se essi sono diversi nei vari ambienti. Si nota che qualche pavimento di recente probabilmente è stato rifatto.

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

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale consentendo l'individuazione del bene, allo stato attuale sono evidenti delle difformità rispetto al catastale.

Quesito n. 9 - Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Confrontando i dati catastali che identificano l'immobile nel titolo di provenienza, il decreto di trasferimento del Tribunale del 21/09/2006, con i dati catastali attuali si può affermare che questi coincidono. La planimetria catastale dell'immobile in atti non è conforme allo stato dei luoghi.

Difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

- A partire dal **piano "sottostrada"** una parte di porticato e l'ingresso al garage sono stati tamponati per circa mq 32,00 ricavando una camera ed un bagno, inoltre il magazzino ha una destinazione d'uso residenziale: è stato ricavato un soggiorno, una cucina ed uno studio. Il garage non esiste più. Nel locale destinato a magazzino sono in corso lavori indicati al punto. Inoltre è stato trovato in corso di costruzione un locale tecnico, in adiacenza all'autorimessa, di mq 2,30.
- Al **piano terra** è stata eliminata una scala esterna per la discesa al piano interrato, ricavando in quella posizione un locale tecnico. All'interno i locali sono conformi alla planimetria catastale.

- Al **piano primo** non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale dell'immobile non include porzioni comuni o non pignorate però include porzioni aliene in quanto il locale sottotetto non è indicato nella planimetria catastale.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Risposta al quesito n. 11

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 12

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme rispetto allo stato dei luoghi ma non è possibile procedere con la sua correzione in quanto sono necessari titoli abilitativi.

Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile oggetto di pignoramento ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona agricola ordinaria "E", ed ha destinazione residenziale.

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

Risposta al quesito n. 14

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capranica il sottoscritto CTU ha reperito la concessione edilizia n.851 del 05/11/1984 rilasciata all'allora proprietario. Il progetto per questa concessione, prevedeva la costruzione di una villa trifamiliare su un' area di mq 50.980. Le varie unità abitative erano state indicate con le lettere A-B-C. Il compendio oggetto dell'esecuzione riguarda la villa contrassegnata dalla lettera "C".

Al piano "sottostrada" da progetto, era previsto un garage, tre magazzini, un lavatoio, un locale tecnico per la caldaia ed una cantina al piano interrato a circa -2,80 mt da questo.

Al piano terra era previsto un magazzino con accesso solo dall'esterno, un bagno, un cucinino, sala pranzo, salotto, cucina ed un ripostiglio, oltre ad un ampio porticato sul lato Sud.

Al piano primo la zona notte con tre camere e due bagni, oltre a due terrazzini.

Confrontando le piante del progetto autorizzato con lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità che qui si elencano:

Al piano interrato, il magazzino lato sud è stato trasformato parzialmente in portico. Tutti gli ambienti hanno una diversa destinazione d'uso; in sostanza questo piano è stato trasformato in appartamento, benché sprovvisto dei necessari requisiti igienici e sanitari di cui all'art.5 del DL 5/7/1975. L'ingresso al garage è stato chiuso, ricavando una camera con bagno ed uno studio. Sono stati eliminati tutti i magazzini a beneficio di una cucina e di un ampio soggiorno.

Pertanto tali difformità devono essere sanate. A tal fine è necessario presentare al Comune di Capranica una SCIA in quanto sono stati modificati anche i prospetti. Tuttavia non avendo i requisiti dell'abitabilità, l'intero piano deve essere comunque destinato a servizi accessori quali, magazzini, garage, cantine etc. e non ad abitazione.

Al piano terra, gli ambienti hanno cambiato destinazione d'uso. Inoltre è stata riscontrata una loro diversa distribuzione; in particolare un magazzino è diventato una camera. Qui infatti la superficie prevista a magazzino agricolo di mq 4,60*3,60 pari a mq 16,56 è stata invece destinata ad uso residenziale. Nel progetto approvato si accedeva al magazzino solo dall'esterno, attualmente è stata realizzata una porta per un accesso diretto anche dalla sala. Questo piano è sanabile con una CILA.

Al piano primo un terrazzo è stato chiuso, ricavando una camera. Dal pianerottolo di riposo della scala è stata aperta una porta che permette l'accesso ad un ripostiglio nella parte più alta del sottotetto per una altezza media di 2,00 mt. Una camera da letto è diventata un soggiorno con aumento di volume, con la contemporanea riduzione del terrazzo antistante.

Complessivamente è stata ricavata una maggiore superficie abitabile di circa 15,79 mq ed un volume di circa 194,49mc.

La notevole differenza tra la maggiore superficie abitabile acquisita ed il maggior volume realizzato dipende dalle seguenti considerazioni:

- In progetto non era stato computato (giustamente) il volume del magazzino al piano terra;
- In progetto la scala chiusa al primo piano non era stata computata (ingiustamente) ai fini del volume;
- Non sono stati computati (ingiustamente) i terrazzi che sono chiusi da tre lati;

In conclusione come innanzi detto, per la regolarizzazione dell'immobile occorre presentare una SCIA al comune di Capranica che dovrà prevedere:

Al Piano interrato: Variazione della distribuzione degli ambienti con ripristino della destinazione d'uso originaria come da progetto, cioè magazzini e garages non abitabili;

Al piano terra: Chiusura porta di accesso diretto dalla sala alla camera, cambio destinazione d'uso e diversa distribuzione degli ambienti;

In corrispondenza del pianerottolo di riposo della scala: chiusura porta di accesso al magazzino;

Al piano primo: Demolizioni dei volumi realizzati e ripristino della pianta di progetto

Inoltre al Genio Civile di Viterbo occorre chiedere l'autorizzazione sismica in sanatoria per l'apertura del vano di 1,50 mt sulla parete portante del magazzino Sud al piano interrato.

Quesito n. 15 - verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero 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;

Risposta al quesito n. 15

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Capranica, non risultano presentate istanze di condono.

Le difformità riscontrate tra la planimetria catastale in atti e lo stato dei luoghi, consistenti in variazione dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni, dovranno essere regolarizzate anche in Catasto urbano.

Da stima effettuata il costo per la regolarizzazione è pari ad € 14.200,00 +IVA occorrenti per opere da demolire, da ricostruire, trasporto a discarica, ripristini murari, impianti e tinteggiature. Inoltre sono da prevedere spese per oneri tecnici pari ad € 7000,00+Iva per Progettazione SCIA, Direzione lavori,

oneri della sicurezza, aggiornamento catastale, pratica OpenGenio, per un totale complessivo di lavori e spese tecniche di 24.440,00. (Iva compresa)

Quesito n. 16 - Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno di suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

Il bene pignorato non è soggetto a censo, livello o uso civico.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 17

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 18

Il bene oggetto del pignoramento è un'unica unità immobiliare vendibile in un unico lotto.

Quesito n. 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 e 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

Risposta al quesito n. 19

L'immobile è pignorato per intero essendo stato pignorato:

- alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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

Risposta al quesito n. 20

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato ed abitato dagli esecutati.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 21

L'immobile pignorato è occupato ed abitato dai debitori.

Quesito n. 22 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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).

Risposta al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 23

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale. Non sono presenti usi civici.

Quesito n. 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 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

Risposta al quesito n. 24

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vengono considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq, la superficie dei vani accessori non comunicanti viene computata nella misura del 25%. I porticati al 30%.

Metodo DPR 138/98 allegato C

Dal rilievo effettuato risulta:

- Superficie Piano 2° interrato mq 13,30*25%	mq	3,32
- Superficie Porticato piano 1° interrato: mq 196,46*0,30	mq	58,94
- Superficie Piano interrato: mq 140,86 x0,30	mq	49,11
- Superficie locale tecnico: mq 2,30x25%	mq	0,57
- Superficie Piano terra: mq 92,05	mq	92,05
- Superficie Porticato piano terra (87,10+15,00)*0,30	mq	30,63
- Superficie piano primo mq 84,36	mq	84,36
- Superficie magazzino mq 15,46x25%	mq	3,86
-Superficie terrazzi primo piano (5,70+3,70)*0,30	mq	2,82
Totale superficie commerciale	mq	325,66

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto:

- Dei prezzi per le abitazioni civili indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e di quelli dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso l'agenzia immobiliare Castrovecchio e Casa Europa di Capranica; pertanto valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, del suo stato d'uso e manutenzione, della sua ubicazione, si ritiene congruo applicare un prezzo pari a **650,00 Euro/mq** da cui si ha:
- Superficie totale commerciale **325,66 mq x 650,00 Euro/mq = 211.679,00 Euro**

Dal valore stimato vanno sottratti i costi per la regolarizzazione delle difformità riscontrate al piano interrato, al piano terra ed al piano primo ed ancora il successivo aggiornamento della planimetria catastale, che sono pari ad Euro 24.440,00. Si evidenzia che la costruzione è stata edificata in forza alla concessione richiamata invocando l'art.55 della L.R. Lazio n.38/1999 per l'edificazione in zona agricola. Inoltre si evidenzia che le difformità sopra elencate coincidono in buona sostanza con quelle elencate nel decreto di trasferimento del 21/09/2006 e mai sanate.

Pertanto il valore complessivo dell'immobile è pari ad

Euro 211.679,00
 - 24.440,00 (costo per la regolarizzazione e spese tecniche)

187.239,00 (centottantasettemiladeuecentotrentanove/00 euro)

Quesito n. 25 - Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conformemente a quanto riportato nella risposta al quesito n.24, il criterio di stima è stato quello per comparazione di altri beni simili nella zona, consultando le agenzie immobiliari locali, i professionisti locali, nonché l'Ufficio tecnico del Comune di Capranica.

Quesito n. 26 - indichi quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, sebbene si sia riscontrato il buono stato di manutenzione e conservazione, la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile, si ribadisce che l'acquirente non potrà utilizzare l'intero volume costruito, in quanto alcune parti vanno demolite ed altre trasformate come indicato nella risposta al quesito n.14.E' anche molto distante dal centro abitato (circa 7Km) e quindi privo di servizi nelle vicinanze.

Pertanto si ritiene che il bene abbia scarse possibilità di collocazione sul mercato, ma potrebbe essere appetibile da coloro che preferiscono la zona agricola, anche considerando l'ampio terreno circostante di mq 2240 su cui è realizzato l'immobile.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 27

Dalle indagini effettuate è emerso che non risultano contratti di locazione registrati a nome della parte debitrice, in quanto l'immobile è abitato dalle esecutate.

Quesito n. 28 - Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e 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 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);

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

Quesito n. 29 - Invia a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 30 - Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta

eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 31

Il sottoscritto CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 16/09/2021.

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

Risposta al quesito n. 32

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008).

Quesito n. 33 - Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- 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)

Risposta al quesito n. 33

Il sottoscritto CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento

Risposta al quesito n. 34

Il sottoscritto CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale.

Quesito n. 35 –

Allegli alla relazione:

- a) Piante dell'immobile pignorato
- b) La visura catastale attuale
- c) Copia della concessione edilizia
- d) Titolo legittimante la detenzione
- e) Verbale d'accesso;
- f) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
- g) Copia atto di provenienza
- h) Quadro sinottico in triplice copia
- i) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Perizia Privacy
- All. 2 Piante dell'immobile pignorato
- All. 3 Estratto di mappa
- All. 4 Quadro sinottico
- All. 5 Visura storica
- All. 6 Copia atto di provenienza
- All. 7 CDR XXXXXXXXXXXXX
- All. 8 Atto Matrimonio XXXXXXXXXXXX
- All. 9 CDR XXXXXXXXXXXXX
- All. 10 Foto esterne appartamento
- All. 11 Foto interne appartamento
- All. 12 Verbale sopralluogo

Civita Castellana, lì 21.01.2021

IL CTU
(Ing. Raffaele Pellegrino)