

Dott. Ing. Fabrizio Purchiaroni
Strada Fonte, 4
01100 Viterbo

ORIGINALE PER USO PUBBLICA CONSULTAZIONE

ORIGINALE PER L'UFFICIO

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI CIVILI

Via G. Falcone e P. Borsellino

Procedura esecutiva immobiliare n° 90/2006

promossa da:

CAPITALIA S.p.A.

contro:

•

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 18 ottobre 2007

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare predetta e che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **Fabrizio Purchiaroni, ingegnere, con studio in Viterbo in Strada Fonte n. 4**, cod. fisc. PRC FRZ 69H10 M082C, e - nell'udienza del 7 maggio 2007 - gli ha affidato i seguenti quesiti:

"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà cdi compiere presso Pubblici uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art.555 cod. proc. Civ.).

IN CASO DO ESITO POSITIVO DI TALE ACCERTAMENTO SI PROCEDERA' ALLE ULTERIORI ATTIVITA' DI SEGUITO ELENcate:

1) Sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati, descritta ed accertata la loro consistenza, assunte opportune informazioni, anche presso i competenti Uffici, proceda l'esperto alla individuazione catastale degli immobili (partita, pagina, foglio, particella, mappale, confini, reddito) e ne indichi il valore venale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

2) *Ove sia necessario, possibile e conveniente proceda alla formazione di lotti separati previa individuazione catastale di ciascuno di essi (ove essi siano già dotati di separata identificazione catastale, in caso contrario procedendo a frazionamento previa richiesta di autorizzazione).*

3) *Se trattasi di immobile appartenente a più soggetti per quote, accerti la entità della quota spettante al debitore esecutato e ne stabilisca di conseguenza il valore; indicando se sia possibile la separazione in natura del bene, mediante divisione, o se sia conveniente una vendita unitaria.*

4) *Accerti la eventuale esistenza di diritti e pretese sui beni pignorati specificandone la natura e la portata (limitazioni legali, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario, possesso senza titolo, usufrutto, occupazione, con particolare riguardo alla presenza divincoli di "usi civici" da accertarsi presso le università agrarie competenti e il Commissariato Usi Civici di Roma).*

5) *Acquisisca l'atto originario di acquisto o di provenienza a favore del debitore esecutato accertando il suo stato coniugale al momento dell'acquisto e a quello dell'effettuazione della stima (tenendo presente le norme in materia di comunione legale tra coniugi per indicare se trattasi di bene personale o appartenente alla comunione).*

6) *Accerti il C.T.U., per edifici, o loro parti gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria (ora permesso a costruire); in mancanza di tali concessioni, dica se il permesso a costruire (già concessione in sanatoria) sia ottenibile ai*

sensi dell'art. 13 legge 28 febbraio 1985 n. 45, e succ. modif. (D.P.R. 6.06.2001 n. 380 ed ogni altro provvedimento legislativo nazionale o regionale sopravvenuto) e con quali oneri prevedibili per l'aggiudicatario in sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art. 40, comma 6°, legge n. 47/85 (aggiunto alla L. 13.3.1988 n. 68) e del capo IV della medesima legge e succ. modifiche. Accerti l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile. Per i terreni, acquisisca il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (aggiornando quello già in atti), accertando se vi siano stati abusi nella eventuale lottizzazione.

7) Predisporre ed allegare alla relazione un separato quadro sinottico contenente la descrizione sommaria dei singoli beni che si potranno porre in vendita, e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che dovranno essere riportati nella ordinanza di vendita (proprietà esclusiva comproprietà, descrizione sintetica del bene con estremi catastali, e prezzo base d'asta.

8) Controllare la documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e verificare se la stessa copra i venti anni anteriori alla data del pignoramento; in caso di mancanza procedere alla immediata segnalazione a questo G.E."

- che, con avviso spedito per lettere raccomandata con avviso di ricevimento ai debitori esecutati il 29 giugno 2007 il sottoscritto comunicava che avrebbe effettuato sopralluogo sui beni pignorati il giorno 16 luglio 2007 alle ore 10.00;
- che, accertatosi dell'avvenuto ritorno dell'avviso di ricevimento della raccomandata, in tale data si recava in Vasanello (VT), nella

zona artigianale in loc. "Le Piane" lotto n. 12 di P.d.L. ove incontrava il signor ... ed effettuava sopralluogo sul bene pignorato scattando alcune foto;

- che pertanto riferisce quanto segue.

STORIA VENTENNALE DELL'IMMOBILE

L'immobile sito nel Comune di Vasanello in Provincia di Viterbo distinto al N.C.T. al foglio 7 con le particelle 229, 303 e 341.

Il terreno distinto al N.C.T. foglio 7 part. 229 (derivata da frazionamento della particella 101, a sua volta derivata da frazionamento della particella 73), al ventennio si spettavaCon atto privato autenticato nelle firme dal notaio Giuseppe Togandi in data 23 aprile 1996 rep. n. 69261 trascritto a Viterbo il 2 maggio 1996 al n. 5473 di formalità Nella vendevano a ..., che dichiarava di essere in regime di comunione legale dei beni

Il terreno distinto al N.C.T. foglio 7 part. 303 (derivata da frazionamento della particella 133, a sua volta derivata da frazionamento della particella 73), al ventennio si spettava a.... Detto terreno era stato acquistato da (foglio 7 part. 103 ex 73/g di are 49.60) dal "Consorzio Vasanellese" con sede in Vasanello con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Togandi in data 31 marzo 1978 rep. n. 9316 trascritto a Viterbo il 12 aprile 1978 al n. 2999 di formalità.

Il terreno distinto al N.C.T. foglio 7 part. 341 (derivata da frazionamento della particella 102, a sua volta derivata da frazionamento della particella 73), al ventennio si spettava a,

che l'aveva acquistato in maggior superficie (foglio 7 part. 102 di are 51.60) da.....con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Togandi in data 4 maggio 1982 rep. n. 20548 trascritto a Viterbo il 4 maggio 1982 al n. 4695 di formalità.

GRAVAMI

Dall'esame della documentazione ipotecaria in atti, il bene oggetto di stima risulta gravato da:

1. ipoteca volontaria n. 1343 del 16 dicembre 1986 per lire 320.000.000 a favore del Banco di Santo Spirito con sede in Roma e controa garanzia di mutuo di lire 180.000.000 di durata 10 anni, atto notaio Carlo Pennazzi Catalani del 5 dicembre 1986 rep. 979 sul terreno in Vasanello loc. "Le Piane" di complessivi ha 1.60.20, foglio 7 partt. 100 e 101;
2. ipoteca volontaria n. 692 del 6 maggio 1996 per lire 900.000.000, a favore di Banca di Roma, contro...., atto notaio Giuseppe Togandi del 29 aprile 1996 rep. 69235 sul terreno in Vasanello foglio 7 partt. 229, 303 e 341;
3. trascrizione n. 6364 del 26 maggio 2006 di pignoramento immobiliare, a favore Trevi Finance n. 3 S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 03527590263, elett.te domiciliata presso lo studio dell'avv. Antonio Calandrelli in Viterbo Piazza Fontana Grande 6, contro .., atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 6 maggio 2006 cron. N. 157 su terreno in Vasanello foglio 7 partt. 229, 303 e 341, unitamente all'erigendo capannone artigianale.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, SUA VALUTAZIONE

L'immobile interessato della esecuzione di cui trattasi, di proprietà ... 1/2 cadauno pro indiviso, è ubicato nella zona artigianale del comune di Vasanello (Provincia di Viterbo) loc. "Le Piane" lotto n. 12.

L'edificio si eleva su due livelli: il piano terreno adibito a laboratorio di falegnameria, deposito, uffici e servizi della superficie di 936 mq; il piano primo adibito ad esposizione della superficie di 641 mq e con un portico di 299 mq.

L'immobile non risulta ancora censito al N.C.E.U. ma il **terreno di proprietà dei debitori esecutati** su cui insiste è distinto al N.C.T. al foglio 7 del comune di Vasanello partt. 229 e 341 della superficie complessiva di 1967 mq; confinante con strada di lottizzazione per due lati, salvo se altri, con la seguente identificazione:

- foglio 7 part. 229 qualità incolto prod. Sup. 877 mq redd. dom. € 0,27 redd. agr. € 0,09 località Le Piane intestato a... proprietario per 1000/1000 in regime di comunione legale dei beni;
- foglio 7 part. 341 qualità seminativo Cl. 2 Sup. 1090 mq redd. dom. € 6,19 redd. agr. € 3,38 località Le Piane intestato a ...proprietaria per 1000/1000.

L'edificio artigianale, con copertura a terrazzo, ha struttura portante in cemento armato e tamponatura in blocchi isolanti con facciate intonacate e tinteggiate. Il piano terra ha pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento in battuto di cemento finito al

quarzo nella zona del laboratorio e in monocottura negli uffici, porte e finestre in legno; il piano primo risulta mancante della pavimentazione e di parte di impianti, il vano scala risulta allo stato "rustico" privo di rivestimento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario, fognante, telefonico e termico.

Dal lato urbanistico risulta che il fabbricato è stato edificato a seguito di rilascio da parte del Sindaco del Comune di Vasanello di Concessione Edilizia n. 4 del 20 gennaio 1995 e successiva variante n. 4/96 del 9 febbraio 1996.

In data 9 dicembre 2004 il sig.... ha presentato al comune di Vasanello domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi per il "cambio di destinazione d'uso da attività artigianale ad attività commerciale" sulla superficie complessiva di 1.578,61 mq.

Valutazione

Sulla base degli elementi di cui sopra; fatti gli opportuni accertamenti e verifiche; sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili ed eseguite le dovute proporzioni; tenute presenti la consistenza dei beni, e la loro ubicazione, nonché le condizioni tutte intrinseche ed estrinseche e quanto altro influente sul giudizio di stima; il sottoscritto ha ritenuto che il valore venale in comune commercio da attribuire, in via prudenziale, ai beni di cui trattasi sia di complessive euro **1.380.000,00** (diconsi euro unmilionetrecentoottantamila/00).

Detto valore riflette le quote di parti comuni e condominiali
come per legge.

Conteggio estimativo

• mq. 936 capannone p. t, a 900 €/mq.	euro	842.400,00
• mq. 641 capannone p. 1°, a 700 €/mq.	euro	448.700,00
• mq. 299 portico p. 1°, a 300 €/mq.	euro	<u>89.700,00</u>
Valore complessivo	euro	1.380.800,00

In cifra tonda euro 1.380.000,00

Viterbo lì, 3 settembre 2007

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Fabrizio Purchiaroni)