

mediante l'esame della documentazione in atti; da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo dell'ufficio; -----

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

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte



dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

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

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

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, 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'identificazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria



catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo; -

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

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

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



delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -----

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o 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 condominiale 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978,



n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

22) ove 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 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 al metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

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



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

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo; -----

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;-----

29) invii, a mezzo di servizio postale con racc. 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **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; -----

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 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

33) 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 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); -----

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: -----

- a. la planimetria del bene; -----
- b. la visura catastale attuale; -----
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----



OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode avv. Serena Santi comunicava alle parti e al sottoscritto che il giorno 14 gennaio 2022 , alle ore 10.30, sarebbe avvenuto l'accesso all'immobile pignorato.

Il verbale, a cura del Custode, è rimesso in allegato (all. n. 1).

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 18/10/2021 a cura del dott. Rocco Mancuso, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Quanto al quesito n. 2

Il compendio pignorato è costituito da n.1 immobile così contraddistinto al Catasto Fabbricati di Capranica:

- Locale Garage : foglio 26, p.la 925, sub.10, di categoria C6, Strada Antica della Valle dei Santi, n.29.

La visura catastale storica, aggiornata alla data del 18/02/2022, è rimessa in allegato, all. n. 2.



Quanto al quesito n. 3

STORIA IPOTECARIA – PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire la provenienza ultraventennale e quella:

TITOLO UTILE ULTRAVENTENNALE:

- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a [REDACTED] con sede in Ronciglione [REDACTED] per la piena proprietà, ad essa pervenuto da [REDACTED] con sede in Capranica [REDACTED] in virtù di compravendita per atto rogito Notar Giorgio Imparato del 31.07.2000 trascritto a Viterbo il 01.08.2000 al n. 7673 del registro particolare con il seguente dato catastale nel NCT al foglio 26, p.la 886.
- In base a nota di variazione n.222.1/2002 la p.la 886 del Foglio 26 viene soppressa per dare origine alla p.la 925 la quale viene portata in carico a Partita 1. Con nota di Costituzione n.2311.1/2002 in atti dal 19.11.2002 (prot. N.161278) sulla stessa si rileva accatastato anche fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU al foglio 26 p.la 925, sub.10 regolarmente classato;

PROVENIENZA ALL'ESECUTATO

- in virtù di compravendita per atto Notar Imparato giorgio del 0.05.2004 trascritto a Viterbo il 07.05.2004 al n.5170 del registro particolare l'immobile è distinto nel NCEU al foglio 26, p.la 925, sub.10 dalla ditta [REDACTED]. passa alla ditta [REDACTED].

Gli atti di provenienza sono rimessi in allegato, all. n.3.



Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Le formalità pregiudizievoli aggiornate al 19/03/2022 non hanno subito variazioni rispetto a quelle trascritte nel certificato notarile, l'ispezione ipotecaria aggiornata è rimessa in allegato, all. n. 4.

Nel ventennio il compendio immobiliare pignorato è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 24 luglio 2015 ai n.ri 9343/1332 a favore [REDACTED] ed a carico di [REDACTED], c.f. [REDACTED] per la proprietà-debitore non datore di ipoteca [REDACTED] [REDACTED], atto Giorgio Imparato del 21.07.2015 per 120.000 euro di cui 60.000 euro per sorte capitale. Durata 25 anni.
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 14 ottobre 2021 ai n.ri 16418/13106, a favore [REDACTED] [REDACTED] ed a carico di [REDACTED] nato a Capranica il [REDACTED] per la piena proprietà per l'importo di 59.141,07 oltre interessi e spese.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono la mappa censuaria, la planimetria catastale relativa all'immobile e gli elaborati grafici dello stato di fatto e di quello autorizzato all. n.5.

Quanto al quesito n. 6

L'esecutato risulta sposato in comunione dei beni, lo era anche all'epoca dell'acquisto dell'immobile, nell'atto di compravendita l'esecutato ha



dichiarato la comunione legale dei beni ma che l'immobile restava "personale" secondo l'ex art. 178 c.c.

L'estratto di matrimonio lo si rimette in allegato, all. n. 6.

Quanto al quesito n. 7

L'immobile risulta catastalmente così identificato:

- Garage: Catasto fabbricati del Comune di Capranica, Foglio 26 , p.lla 925 , sub. 10, C6, classe 5 – 124 mq - Rendita 192,12 Euro;

Il sopra elencato immobile è intestato a :

- [REDACTED] nato a [REDACTED],
c.f. [REDACTED], proprietà per 1/1

CONFINI

Come desunti dai fogli catastali i confini degli immobili pignorati risultano i seguenti: area condominiale su due lati e terrapieno su due lati, salvo altri.

DESCRIZIONE degli IMMOBILI

L'immobile si trova a Capranica, sulla Strada Antica della Valle dei Santi al n.29.

Esso è inserito in uno stabile condominiale "palazzina B", gemello al fabbricato accanto, palazzina "A".

Il fabbricato oltre il piano seminterrato è costituito dal piano terra, primo e secondo.

Al seminterrato ci sono le pertinenze ai piani superiori nove appartamenti e tre uffici.

Secondo il Piano Regolatore Generale il fabbricato ricade in "Sottozona CA" aree già sottoposte a Pianificazione Attuativa.

Il garage in oggetto, al piano seminterrato, ha due ingressi indipendente con accesso diretto dall'area condominiale.



La struttura del fabbricato è in cemento armato e solai in laterocemento, le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate le altre sono in tufo a faccia vista. Il manto di copertura del tetto è realizzato con tegole e coppi.

L'altezza di piano del garage è pari a 2,35 metri.

Il garage che prima risultava un unico ambiente è stato poi diviso in due parti, ciascuna con proprio ingresso, più specificatamente si è venuto a costituire un garage di circa 104 metriquadri e un magazzino di circa 20 metriquadri.

L'intero immobile risulta pavimentato, le pareti sono solo intonacate.

Il garage ha l'impianto elettrico che risulta privo di certificazione, comunque attualmente l'energia elettrica è staccata, esso risulta altresì privo di acqua corrente.

Le due porte d'ingresso sono in ferro, quella del garage ha un'apertura ad anta quella del magazzino è di tipo basculante.

Attualmente il garage e il magazzino sono adibiti a magazzino per deposito di attrezzi e materiali edili (ponteggi, utensili, attrezzatura varia).

In conclusione si può affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile risulta discreta.

Per una migliore comprensione della distribuzione interna degli spazi, si rimanda all'elaborato grafico riportato in allegato, all. n. 5.

Consistenza immobile

La consistenza dell'intero immobile risulta pari a circa 124 metri quadri.

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.



Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale e il progetto autorizzato, nonché la difformità tra questo e lo stato attuale.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativo catastale del bene pignorato non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorata è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

Una volta regolarizzata la difformità riscontrata potrebbe essere necessaria una variazione catastale.

Quanto al quesito n.13

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico è quello di immobile pertinenziale.

Quanto al quesito n. 14**CONFORMITA' URBANISTICA:**

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capranica in data 22.09.2000 con il n. 2381 (volturata in data 12.10.2000) e successiva DIA del 03:12.2002, prot. 9575.

Il fabbricato risulta avere il certificato di agibilità.



Il terreno dove è sorto il fabbricato di cui l'immobile fa parte è inserito in una lottizzazione convenzionata con il Comune di Capranica giusto atto del 19.11.1998 al n. 4062 e trascritto il 17.12.98 ai nn. 15245/11183.

I titoli abilitativo sono rimessi in allegato, all. n. 7.

DIFFORMITA' URBANISTICA:

La difformità urbanistica riscontrata è che nel progetto autorizzato l'area occupata dall'immobile era destinata a più pertinenze (garage, box e ripostigli) che sono state invece accorpate in un unico garage, come poi è stato accatastato.

Successivamente ,come già riportato, il garage è stato diviso in due.

Tali difformità, intese come diversa distribuzione degli spazi, risultano sanabili con rimozione delle pareti del magazzino oppure possono rimanere e dividere così ufficialmente l'immobile in due distinte unità immobiliari con necessaria variazione catastale.

La spesa complessiva per la sanatoria, comprese tutte le spese accessorie, si quantifica in 3000 euro.

Quanto al quesito n. 15

Dall'accesso agli atti risulta che non è stata presentata alcuna istanza di condono per sanare l'irregolarità di cui sopra.

Quanto al quesito n. 16

Riguardo la presenza o meno degli usi civici dall'attestazione rilasciata dal Comune di Capranica l'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

L'attestazione è rimessa in allegato, all. 8.

Quanto al quesito n. 17

L'immobile fa parte di un condominio, pertanto è stato acquisito tramite Amministratore il consultivo 2020 da cui risulta che le spese fisse di gestione



o di manutenzione a carico dell'immobile in oggetto sono risultate pari a 470,82 euro.

L'anno 2020 si è chiuso per l'esecutato con un saldo a debito di 2.213,31 euro e un conguaglio a debito di 2.684,13 euro.

Il consultivo condominiale è rimesso in allegato, all. 9.

Quanto al quesito n. 18

FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Nel caso specifico il lotto non può che essere unico, quindi:

Lotto unico

Catasto Fabbricati:

Immobile : Foglio 26, p.lla 925, sub. 10

Quanto al quesito n. 19

Quote di proprietà:

Il lotto è intestato ad un unico proprietario.

Quanto al quesito n. 20

Il garage è utilizzato, per la propria attività di imprenditore edile, dall'esecutato.

Quanto al quesito n. 21

L'immobile è utilizzato dal debitore.



Quanto al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato da alcun coniuge separato o ex coniuge dell'esecutato.

Quanto al quesito n. 23

Su l'immobile in oggetto non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civi e dalla lettura degli atti e dalla visione delle tavole del PTR e dalla recente costruzione del fabbricato non sono presenti vincoli storici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Ma sussiste secondo il PTPR il vincolo paesaggistico come area di notevole interesse pubblico: protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua.

Quanto al quesito n.24

VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra detto lo scrivente ritiene equo e congruo valutare il lotto, a corpo e non misura, come segue:

- Lotto Unico:

- Garage di superficie totale pari a circa 124 metriquadri, valutando il valore unitario dell'immobile in 450 euro/ al mq di superficie, il valore risulta essere:

450 Euro/mq x 124 mq = 55.800 euro ;

Spese per la sanatoria urbanistica : 3.000 Euro

Prezzo a base d'asta, decurtato dalle spese: 55.800 – 3.000 = 52.800

Euro



Quanto al quesito n. 25

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari
"Immobiliare.it, Tecnocasa, trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali, agenzia delle entrate e camera del commercio.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Quanto al quesito n. 26

Il collocamento del bene sul mercato non può che essere quello prescritto secondo lo strumento urbanistico vigente.

Quanto al quesito n. 27

Si è verificato con interpellò ufficiale l' Agenzia delle Entrate riguardo l'esistenza di eventuali contratti di locazione sugli immobili in oggetto, ed è risultato che non esistono.

Quanto al punto n. 28



I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 03/11/2022 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 03/11/2022, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine delle pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente il lotto è rimessa in allegato, all. n.10.

Quanto al punto n. 34



Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Quanto al punto n. 35

Elenco puntuale dei documenti allegati:

- 1) Verbale di accesso
- 2) Visura catastale storica
- 3) Atti di provenienza all'esecutato e l'ultraventennale
- 4) Visura ipotecaria aggiornata
- 5) Estratti di mappa, planimetria catastale, stato autorizzato e di fatto
- 6) Estratto di matrimonio
- 7) Titoli abilitativi
- 8) Attestazione usi civici
- 9) Consultivo condominiale
- 10) Documentazione fotografica
- 11) Ricevute consegna relazione al custode e alle parti
- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 23 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 18/03/2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)

