

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.G.E. n° 88/2023

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Bonato Federico

C.T.U.

Arch. Giancarlo Pesci

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

Immobili ubicati in Via Martiri di Via Fani n. 5 e Via S. Alessi n. 10
Capranica (VT)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n. 88/2023 promossa da ***** , contro il sig. ***** in qualità di debitore, nonché i signori ***** , ***** , ***** .
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Federico Bonato ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima dei beni pignorati ubicati nel Comune di Capranica (VT), avente accesso da Via Martiri di Via Fani n. 5 edificio A e Via S. Alessi n. 10 (catastalmente ancora indicata come Via Martiri di Via Fani)

censiti in N.C.E.U. di Viterbo:

- 1) Abitazione di tipo economico, categoria A/3, Foglio 26, particella 31, sub. 21, classe 2, consistenza 7 vani, ai piani secondo e terzo, superficie: totale: 152 mq., totale escluse aree scoperte: 146 mq., rendita euro 379,60.**
- 2) Locale commerciale, categoria C/1, Foglio 26, particella 31, sub. 4, classe 3, consistenza 28 mq., piano terra, superficie: totale: 32 mq., rendita euro 445,39, in lire 862.400.**

che previo giuramento di rito avvenuto in data 12.10.2023, il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato il cui compito è fornire supporto tecnico-giuridico. Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima dei beni in pignoramento:

1. verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del 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 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 pignoramenti 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 substanti;

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.);

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;

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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 dire 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 di 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;

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 condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (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 cc 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 evidenziando 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 DL. 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 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, acquisire 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 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 di agenzie immobiliari; 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 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione 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 di Giustizia).

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. O mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, a.l 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 elettronica", 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. allegli 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. allegli 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),
- e. copia atto di provenienza,
- f. quadro sinottico triplice copia,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto provvedeva con il Custode Dott. Clemente Ceccaroni, a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 17.11.2023 alle ore 10:00. Il Custode inoltrava il plico raccomandato ai debitori esecutati, volto a comunicare il sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In data 17.11.2023 sono iniziate le operazioni di primo accesso eseguite congiuntamente al Custode al luogo di causa, se ne dava atto nel verbale, redatto

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

dal sottoscritto. Il sopralluogo ha permesso di espletare le operazioni peritali. Si provvedeva a documentare con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del bene e le eventuali problematiche.

(c.f.r. Verbale primo accesso del 17.11.2023, – alleg. n° 1)

(c.f.r. Rilievo fotografico del 17.11.2023 –alleg. n° 2).

L'avvenuto accesso ha permesso dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, di poter riferire quanto di seguito:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

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

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 16.10.2023 il C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate ha quindi effettuato un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 13/10/2023.

(c.f.r. Ispezione ipotecaria n° VT 44707/3, VT 44708/3, VT 44709/3, VT 44710/3, del 2023 alleg. n°3)

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 16/10/2023, ha effettuato aggiornate visure storiche degli stessi, con acquisizione della relativa scheda catastale e della planimetria catastale, indispensabili entrambe alla corretta identificazione dei beni e al confronto sulla loro destinazione e conformità urbanistico-edilizia.

Risulta accertata l'identificazione dei beni pignorati rispetto ai dati attuali. E' verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto.

(c.f.r. Visure e schede catastali alleg. n°4).

RISPOSTA AL QUESITO N°3

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

I compendi pignorati, sono ubicati in Comune di Capranica (VT), trattasi di un **appartamento al piano secondo e terzo (soffitta)** avente accesso da Via Martiri di Via Fani n. 5 e un locale commerciale al piano terreno in Via S. Alessi n.10 (catastalmente indicata come Via Martiri di Via Fani).

Il pignoramento interessa **per l'appartamento**, la piena ed esclusiva proprietà in capo alla signora ***** e **per il locale commerciale**, in usufrutto per la quota di 1/2 in capo al sig. ***** e per la quota di 1/2 in capo alla sig.ra ***** e in nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo al sig. ***** e per la quota di 1/2 in capo al sig. *****.

Censiti nel N.C.E.U. al:

- **Foglio 26, part. 31, sub. 21, categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 euro, superficie: totale: 152 mq., totale escluse aree scoperte: 146 mq., indirizzo via Martiri di via Fani n. 5 edificio A, piano 2 - 3.**
- **Foglio 26, part. 31, sub. 4, categoria C/1 (negozi e botteghe artigiane), classe 3, consistenza 28 mq., rendita 445,39 euro in lire 862,400, superficie: totale: 32 mq., indirizzo via S. Alessi n.10 (catastalmente ancora indicata come Martiri di via Fani) edificio A, piano T.**

PROVENIENZA DEI BENI NEL VENTENNIO

categ. A/3, appartamento piano 2, soffitta piano 3

- **Dal 26/04/1983**

Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato al sig. ***** nato il ***** a ***** (VT), C.F.: ***** e ***** nata il ***** a ***** (VT), C.F.: ***** , per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni a loro pervenuto da ***** nata il ***** a ***** e ***** nato il ***** a ***** , **in virtù di compravendita** per atto a rogito Notaio ***** del ***** , repertorio n. ***** , trascritto il 20/05/1983 al n. 3668 del registro particolare.

(c.f.r. Atto Not. *** del ***** , Rep. ***** alleg.n°5.)**

- Dal 25/10/2010

In virtù di donazione accettata per atto a rogito Notaio ***** del ***** , repertorio n. ***** , trascritto a Viterbo il ***** al n. ***** del registro particolare la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura, distinto nel N.C.E.U. foglio 26, part. 31, sub. 21, da ***** (C.F.: *****) passa a ***** nata il ***** a ***** (VT), C.F.: ***** , per la quota di 1/2 di piena proprietà bene personale.

(c.f.r. ***** del ***** , Rep. ***** alleg.n°6.)

categ. C/1, locale commerciale piano T

- Dal 10/03/1995

Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato al sig. ***** nato il ***** a ***** (VT), C.F.: ***** e ***** nata il ***** a ***** (VT), C.F.: ***** , per la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni a loro pervenuto dalla ***** s.n.c. in virtù di compravendita per atto a rogito Notaio ***** del ***** , repertorio n. ***** , trascritto il ***** al n. ***** del registro particolare.

(c.f.r. Atto Not. ***** del ***** , Rep. ***** alleg.n°7.)

- Dal 31/05/2017

In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio ***** del ***** , repertorio n. ***** , trascritto a ***** il ***** al n. ***** del registro particolare la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto al N.C.E.U. foglio 26, part. 31, sub. 4, da ***** , C.F.: ***** e ***** , C.F.: ***** , passa a ***** nato a ***** (VT) il ***** , C.F.: ***** , ***** nato a ***** il ***** , C.F.: ***** , per la quota di 1/2 cadauno della nuda proprietà. ***** e ***** si riservano l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento.

(c.f.r. Atto Not. ***** del ***** , Rep. ***** alleg.n°8.)

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL' APPARTAMENTO, FOGLIO 26, PART. 31, SUB. 21, CATEGORIA A/3.

Dal 18.03.1982 al 26.04.1983

Il bene pignorato facente parte della Palazzina A, piani secondo e terzo, Partita: 1001393, Via Martiri Di Via Fani risultava essere di proprietà del sig. *** nato a ***** (VT) il *****, C.F.: ***** con diritto di proprietà dal 18/03/1982 al 26/04/1983. L'immobile era censito al N.C.E.U. del Comune di Capranica al Foglio 26, Particella 31, Subalterno 21. L'accertamento della proprietà immobiliare urbana con la dichiarazione di unità immobiliare a destinazione ordinaria veniva presentata in data 18/03/1982 numero di protocollo 2369, in atti dal 13/11/1990.**

Dal 26.04.1983 al 01.01.1992

Con Atto notarile di Compravendita del 26/04/1983, Repertorio n. *** redatto dal Notaio *****, sede*****, Registrazione n. *****, registrato in data ***** – Compravendita Voltura n. 3624.1/1993 – Pratica n. 51417 in atti dal 14/03/2001, l'immobile perveniva al sig. ***** nato a ***** (VT) il *****, C.F.: ***** , con diritto di proprietà dal ***** al ***** per 1/2 in regime di comunione dei beni con la sig.ra ***** nata a ***** (VT) il ***** , anch'essa con diritto di proprietà per 1/2. Il bene era censito al Foglio 26, Part. 31, Sub. 21, Rendita: Lire 1.050, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Partita: 1001393, Costituzione del 18/03/1982 in atti dal 13/11/1990 (n. 2369.1/1982) Notifica in corso con protocollo n. 589 del 07/03/1996.**

Dal 01.01.1992 al 25/10/2010

L'immobile subiva una Variazione del quadro tariffario e veniva censito nel N.C.E.U. al Foglio 26, Part. 31, Sub. 21, Rendita €. 379,60 in Lire 735.000, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Partita: 1001393.

Dal 25/10/2010 al 09/11/2015

Con Atto di Donazione del *** redatto dal Notaio ***** sede *****, Repertorio n. ***** , Nota presentata con Modello Unico n. 12800.1/2010 Reparto PI di Viterbo in atti dal 23/11/2010, la quota di 1/2 della piena proprietà dell'immobile distinto nel N.C.E.U. Foglio 26, Part.31, Sub. 21, da ***** (C.F.: *****) passava alla sig.ra ***** nata a ***** (**) il ***** (C.F.:*****) per la quota di 1/2 di piena proprietà bene personale.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Dal 09/11/2015 al 12/10/2021

Il 09/11/2015 veniva pubblicata la Superficie di Impianto, Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18703/1982, prot. n. 000002369. I dati di Superficie censiti risultavano: Totale 152 mq. , Totale escluse aree scoperte 146 mq.

Dal 12/10/2021 al 16/10/2023

Variazione Toponomastica, Pratica n. VT0048742 in atti dal 12/10/2021, Variazione Toponomastica D'Ufficio (n. 18338.1/2021). **Il bene risultava censito al Foglio 26, Part.31, Sub. 21, Via Martiri Di Via Fani n.5, Edificio A Piano 2 – 3.**

Dal 16/10/2023

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 26, Part. 31, Sub. 21, Rendita €. 379,60, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7 vani, Indirizzo: Via Martiri Di Via Fani n. 5, Edificio A Piano 2 – 3, Dati di superficie: Totale 152 mq. , Totale escluse aree scoperte 146 mq. in piena proprietà della sig.*****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL LOCALE COMMERCIALE, FOGLIO 26, PART. 31, SUB. 4, CATEGORIA C/1.

Dal 18.03.1982 al 29.12.1984

Il bene esecutato apparteneva con diritto di proprietà dal 18/03/1982 al 29/12/1984 al sig. *** (C.F.:*****) nato a ***** (VT) il 24/05/1931, censito nel N.C.E.U. al Foglio 26, Part. 31, Sub. 4, Via Martiri Di Via Fani s.n.c., Edificio A, Piano T. La Scheda di Accertamento Generale della Proprietà Immobiliare Urbana e Dichiarazione di Unità Immobiliare Urbana a Destinazione Ordinaria veniva presentata **in data 18/03/1982** in atti dal 13/11/1990 (n. 2383.1/1982) insieme alla planimetria catastale. **L'immobile poiché di nuova costruzione non era stato ancora censito al N.C.E.U. del Comune di Capranica, edificato su parte dell'area sita in Capranica, Via Martiri di Via Fani, censita in Catasto Terreni al Foglio n.26 con la part. 31 (ex 31/a), di are 79.50. Si trattava praticamente di un piccolo box posto al piano terra della Palazzina A, di circa 20 mq.** Veniva apportata una Notifica in corso con protocollo n. 589 del 07/03/1996 e l'immobile censito con **Rendita Lire 372, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 28 mq., Partita 1001393.****

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Dal 29.12.1984 al 01/01/1992

Con Atto Notarile di Compravendita del***redatto dal Notaio *****
***** con sede ***** (erroneamente indicato in Visura Catastale con il
nome *****), Repertorio n. ***** , Registrazione n. **** , registrato in data
***** , Voltura n. ***** – Pratica n. ***** in atti dal 31/05/2001, il sig.
***** vende in favore della società ***** con sede in ***** il bene
oggetto della procedura esecutiva. La Società *****diventava proprietaria per la
quota 1/1 dal 29/12/1984 al 10/03/1995.**

(c.f.r. Atto Notaio *** - rep ***** alleg. n°9.)**

Dal 01/01/1992 al 10/03/1995

Variava il quadro tariffario del 01/01/1992, l'immobile veniva censito **con Rendita 445,39 €.** in lire 862.400.

Dal 10/03/1995 al 09/11/2015

Veniva riportata la Superficie di Impianto i cui dati erano relativi alla planimetria catastale presentata in data 18/03/1982, Prot. 000002383. **Il bene era censito nel N.C.E.U al foglio 26, Part.31, Sub. 4, Totale Sup. 32 mq.**

Dal 09/11/2015 al 31/05/2017

Con Atto Notarile di Compravendita del *** redatto dal Notaio *****
con sede a ***** (VT), Repertorio n. ***** , Registrazione n. **** , registrato in
data ***** – Voltura n. ***** – Pratica n. **** in atti dal ***** , la società
***** di ***** e ***** con sede in ***** vendeva a ***** e ***** ,
che acquistavano, la piena proprietà dell' immobile oggetto della procedura
esecutiva posto nel Comune di Capranica, Via Martiri di Via Fani che diventava
Via Salvatore Alessi n. 10, Palazzina A, e precisamente:
locale ad uso commerciale posto al piano terra, censito al N.C.E.U. alla Partita
***** , Foglio 26, Part. 31, Sub. 4, Categoria C/1, Classe 3, mq. 28, Rendita Lire
862.400, precedentemente distinto con la scheda di accatastamento Prot. 2383
del 18/03/82.**

Dal 31/05/2017 al 16/10/2023

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Con Atto Notarile di Compravendita del ***redatto dal Notaio *****con sede a *****(VT), Repertorio n. ***** , nota presentata con Modello Unico n. ***** Reparto PI di Viterbo in atti dal ***** , i signori ***** , ***** , per loro riservando l'usufrutto vitalizio vendevano a ***** nato a ***** il ***** , (C.F.: *****) e ***** nato a ***** il **** , (C.F.: *****), che in parti uguali acquistavano, la nuda proprietà dell'immobile esecutato posto nel Comune di Capranica, Via Salvatore Alessi n.10 (catastalmente indicata come Via Martiri di Via Fani) e precisamente locale ad uso commerciale al piano terreno, esteso 28 mq., censito nel N.C.E.U. al Foglio 26, Part. 31, Sub. 4, Categoria C/1, Classe 3, Rendita Catastale €. 445,39**

Dal 16/10/2023

Il locale commerciale risulta censito nel N.C.E.U. al Foglio 26, Part. 31, Sub. 4, Partita 1001393, Rendita €. 445,39 in Lire 862.400, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 28 mq. , indirizzo Via Salvatore Alessi n.10 (catastalmente indicata come Via Martiri di Via Fani), Edificio A Piano T, Superficie 32 mq. Intestato a :

******* nato a **** il ***** , C.F.: ***** . Diritto di Nuda proprietà per 1/2.**

******* nato a ***** il ***** , C.F.: ***** ,**

Diritto di Usufrutto per 1/2.

******* nato a ***** il ***** , C.F.: ***** ,**

Diritto di Nuda proprietà per 1/2.

******* nata a ***** il ***** , C.F.: *******

Diritto di Usufrutto per 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo, contro il debitore sig. ***** e i signori ***** , ***** e ***** dei beni pignorati ciascuno per la propria quota e precisamente:

- Appartamento sito in Comune di Capranica (VT), Via Martiri di Via Fani n. 5, ai piani secondo e terzo (soffitta), distinto nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio 26, part. 31, sub. 21, categoria A/3, classe 2, vani 7, R.C. €. 379,60, in piena proprietà della sig.ra *****
- Locale commerciale sito in Comune di Capranica (VT), Via S. Alessi n. 10, al piano terreno, distinto nel N.C.E.U. del citato Comune al foglio 26, part. 31, sub. 4, categoria C/1, classe 3, mq. 28, R.C. €. 445,39, in usufrutto per la

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

quota di 1/2 in capo al sig. ***** e per la quota di 1/2 in capo alla sig.ra ***** e in nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo al sig. *****e per la quota di 1/2 in capo al sig. *****.

Elenco sintetico delle formalità
Ispezione per dati anagrafici del debitore

Dati della richiesta: *****

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 13/10/2023

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione a favore del 14/06/2017** – Registro Particolare 5953 Registro Generale 8092 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 64074/29841 del 31/05/2017
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione contro del 19/05/2023** – Registro Particolare 6510 Registro Generale 8091 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario di Viterbo**, Repertorio 1066 del 05/05/2023 **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**
Immobili siti in Capranica (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

Dati della richiesta: *****

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 13/10/2023

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione a favore del 02/05/1983** – Registro Particolare 3668 Registro Generale 4227 **Atto tra vivi – Compravendita**
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato immagine
- **Iscrizione contro del 02/05/1983** – Registro Particolare 262 Registro Generale 4228 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Finanziamento**
Soggetto Debitore
Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione contro del 02/05/1983** – Registro Particolare 3669 Registro Generale 4229
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione a favore del 29/03/1995** – Registro Particolare 3032 Registro Generale 3965 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 6635 del 10/03/1995. **Atto tra vivi – Compravendita**
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato immagine

- **Iscrizione contro del 29/01/2009** – Registro Particolare 228 Registro Generale 1405 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 54928/21627 del 26/01/2009. **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.**
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Terzo Datore D'Ipoteca
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione contro del 22/11/2010** – Registro Particolare 12800 Registro Generale 19390 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 485866/41175 del 25/10/2010.
Atto tra vivi – Donazione Accettata
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Donante
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione a favore del 22/11/2010** – Registro Particolare 12801 Registro Generale 19391 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 485867/41176 del 25/10/2010.
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Vetralla (VT)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione a favore del 29/08/2018** – Registro Particolare 9061 Registro Generale 12148 Pubblico ufficiale **Viterbo** Repertorio 2866/9990 del 07/12/2017.
Atto per causa di morte – Certificato di Denunciata Successione
Immobili siti in Celleno (VT)
Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- **Trascrizione contro del 19/05/2023** – Registro Particolare 6510 Registro Generale 8091 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario di Viterbo** Repertorio 1066 del 05/05/2023.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in Capranica (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

Dati della richiesta: *****

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 13/10/2023

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione a favore del 02/05/1983** – Registro Particolare 3668 Registro Generale 4227 **Atto tra vivi - Compravendita**
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato immagine
- **Iscrizione contro del 02/05/1983** – Registro Particolare 262 Registro Generale 4228 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Finanziamento**
Soggetto Debitore
Nota disponibile in formato immagine
- **Trascrizione contro del 02/05/1983** – Registro Particolare 3669 Registro Generale 4229
Nota disponibile in formato immagine
- **Trascrizione contro del 30/03/1987**– Registro Particolare 3399 Registro Generale 4323
Atto tra vivi – Divisione a Stralcio
Nota disponibile in formato immagine
- **Trascrizione a favore del 15/10/1988** – Registro Particolare 9148 Registro Generale 11802
Pubblico ufficiale **Ufficio Registro** Repertorio 53/739 del 01/04/1988
Atto per Causa di Morte – Certificato di Denunciata Successione
Immobili siti in Bagnoregio (VT)
Nota disponibile in formato immagine
- **Trascrizione contro del 21/04/1989** – Registro Particolare 3979 Registro Generale 5385 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 3481 del 10/04/1989
Atto tra vivi – Compravendita

Immobili siti in Bagnoregio (VT)

Soggetto Venditore

Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione contro del 14/01/1992** – Registro Particolare 878 Registro Generale 934 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 23022 del 23/12/1991
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Bagnoregio (VT)
Soggetto Venditore
Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione a favore del 29/03/1995** – Registro Particolare 3032 Registro Generale 3965 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 6635 del 10/03/1995
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione contro del 12/11/2002** – Registro Particolare 12539 Registro Generale 15917 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 6514 del 15/10/2002
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Bagnoregio (VT)
Soggetto Venditore
Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione a favore del 10/07/2004** – Registro Particolare 8396 Registro Generale 11636
Pubblico ufficiale **Ufficio del Registro** Repertorio 83/1179 del 07/08/2002
Atto per Causa di Morte – Certificato di Denunciata Successione
Immobili siti in Bagnoregio (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

- **Iscrizione contro del 29/01/2009** – Registro Particolare 228 Registro Generale 1405 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 54928/21627 del 26/01/2009. **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.**
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Terzo Datore D'Ipoteca
Nota disponibile in formato elettronico

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- **Trascrizione a favore del 22/11/2010** – Registro Particolare 12800 Registro Generale 19390 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 485866/41175 del 25/10/2010.
Atto tra vivi – Donazione Accettata
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Donatario
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione contro del 14/06/2017** – Registro Particolare 5953 Registro Generale 8092 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 64074/29841 del 31/05/2017
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Venditore
Nota disponibile in formato elettronico
- **Trascrizione contro del 19/05/2023** – Registro Particolare 6510 Registro Generale 8091 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario di Viterbo** Repertorio 1066 del 05/05/2023.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Immobili siti in Capranica (VT)
Nota disponibile in formato elettronico

Dati della richiesta: *****

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 13/10/2023

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione a favore del 03/02/2014** – Registro Particolare 1074 Registro Generale 1330 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 11348/7825 del 31/01/2014
Atto tra vivi – Compravendita
Immobili siti in Capranica (VT)
Soggetto Acquirente
Nota disponibile in formato elettronico
- **Iscrizione contro del 03/02/2014** – Registro Particolare 110 Registro Generale 1331 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 11349/7826 del 31/01/2014.
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Immobili siti in Capranica (VT)

Soggetto Debitore

Nota disponibile in formato elettronico

1. Comunicazione n. 1377 del 06/11/2019 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 21/10/2019.
Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2019 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- **Trascrizione a favore del 14/06/2017** – Registro Particolare 5953 Registro Generale 8092 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 64074/29841 del 31/05/2017

Atto tra vivi – Compravendita

Immobili siti in Capranica (VT)

Soggetto Acquirente

Nota disponibile in formato elettronico

- **Trascrizione contro del 05/11/2019** – Registro Particolare 11947 Registro Generale 15593 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 66395/31979 del 21/10/2019

Atto tra vivi – Compravendita

Immobili siti in Capranica (VT)

Soggetto Venditore

Nota disponibile in formato elettronico – Presenza Titolo Telematico

- **Trascrizione contro del 19/05/2023** – Registro Particolare 6510 Registro Generale 8091 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario di Viterbo** Repertorio 1066 del 05/05/2023.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Immobili siti in Capranica (VT)

Nota disponibile in formato elettronico

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Visura storica per immobile n°. VT0053025/2023 (richiesta in data 16.10.2023).**

- **Visura storica per immobile n°. VT0053034/2023 (richiesta in data 16.10.2023).**
- **Planimetria catastale abitazione pratica n°. VT0053032/2023 (richiesta in data 16.10.2023).**
- **Planimetria catastale locale commerciale pratica n°. VT0053033/2023 (richiesta in data 16.10.2023).**
- **Estratto di mappa pratica n°. VT0053041/2023 (richiesta in data 16.10.2023).**
- **Ispezioni ipotecarie n°. VT 44707/3 - VT 44708/3 - VT 44709/3 - VT 44710/3 del 2023 (richieste in data 16.10.2023).**

RISPOSTA AL QUESITO N°6
DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro il sig. ***** in qualità di debitore e i signori *****, ***** e *****.

Presso il Comune di Capranica direttamente dall'Ufficio Anagrafe è stato acquisito il Certificato contestuale Anagrafico di nascita, matrimonio, di residenza, di stato civile, di stato di famiglia del sig. *** in data 16/10/2023.**

Quest'ultimo risulta nato il ***** in ***** (**), C.F.: *****.

Risulta coniugato con ***** a ***** (**), il *****.

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta dalla moglie

***** nata il ***** in ***** , C.F.: *****.

La figlia ***** nata il ***** in ***** , C.F.: *****.

Il figlio ***** nato il ***** in ***** , C.F.: *****.

Risulta iscritto all'indirizzo: *** n. ** – interno: *, Comune ***** (**), dal 20/01/2014.**

E' stato acquisito l'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio in data 16/10/2023 dove alla voce Annotazioni gli sposi dichiarano di aver scelto il regime della separazione dei beni.

(c.f.r. Certificato contest. Anagrafico di nascita, matrimonio, residenza, stato civile, di stato di famiglia – Comune *** alleg. n.°10.)**

(c.f.r. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio – Comune ** alleg. n.°11.)**

Per quanto riguarda gli altri debitori:

Il sig. *****

dal Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di matrimonio, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ** risulta nato il ***** in *** (****), C.F.: *****.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Stato civile *****, sposato con la sig.ra **** * nata il **** in ***** (*****), C.F.: *****. Iscritto nella famiglia anagrafica composta da ****e ***** *****.

Dal **Certificato di residenza storico** il sig. ***** risultava iscritto in Aprile il 24/06/1983 al Comune di ***** per immigrazione da ***** (***) poi cancellato da Aprile il 13/05/2011 per emigrazione a **** (**). Quindi presso il Comune di **** Ufficio Anagrafe si è acquisito il **Certificato di residenza** rilasciato in data 17/10/2023, dove risulta iscritto all'indirizzo: ***** n. *- Lettera: *.

Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato in data 17/10/2023 registrato al Comune di ****, il giorno 07/05/2017 il sig. ***** e la sig.ra ***** hanno contratto matrimonio in ***** e **hanno scelto il regime della separazione dei beni.**

(c.f.r. Certificato contest. Anagrafico di nascita, matrimonio, residenza, stato civile, di stato di famiglia – Comune *** alleg. n.°12.)**

(c.f.r. Certificato di residenza storico – Comune *** alleg. n.°13.)**

(c.f.r. Certificato di residenza – Comune *** alleg. n.°14.)**

(c.f.r. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio – Comune *** alleg. n.°15.)**

La sig.ra *****

dal **Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di matrimonio, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile** acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** risulta nata il 25/10/1954 in ***** (**), C.F.: *****.

Stato civile *****

Risulta iscritta all'indirizzo: **Via Martiri di Via Fani n. 5, Comune *****.**

Dall'**Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio** rilasciato in data 14/11/2023 dal Comune di ***** Ufficio Stato Civile, l'Ufficiale dello Stato Civile visto il registro degli atti di matrimonio Anno**Numero ** Parte ** Serie * Ufficio *, certifica che in data 11/09/1977 alle ore 11:30 nel Comune di ***** si sono uniti in matrimonio il sig. ***** e la sig.ra ***** in regime di comunione dei beni.

In data 08/10/2010 i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio.

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. ***in data **** è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio.**

E' importante precisare che ***** e ***** al momento che erano legalmente separati giusta sentenza del Tribunale di Viterbo omologata in data ***** R.G. **, Cron.**, Repertorio n. **** registrata a Viterbo il ***** al n. ***** e con ricorso per

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

cessazione degli effetti civili del matrimonio R.G. ***** in corso di omologa, **il Sig. ***** al punto uno si obbligava a trasferire la quota di 1/2 dell'abitazione sita in Comune di Capranica in via Martiri di Via Fani n.5 alla sig.ra ******* (Quanto riportato è ripreso dall'Atto di Donazione del ***** , Repertorio n. ***** , redatto dal Notaio ***** di *****).

(c.f.r. Certificato contest. Anagrafico di nascita, matrimonio, residenza, stato civile, di stato di famiglia – Comune *** alleg. n.°16.)**

(c.f.r. Certificato di residenza storico – Comune *** alleg. n.°17.)**

(c.f.r. Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio – Comune *** alleg. n.°18.)**

Il sig. *****

dal Certificato contestuale Anagrafico di nascita, di matrimonio, di residenza, di stato di famiglia e di stato civile acquisito dall'Ufficio Anagrafe del Comune di ***** risulta nato il ***** in ***** , C.F.:***** .

Stato civile ***.**

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica composta da:

***** nata il ***** in ***** , C.F.:***** .

***** nato il ***** in ***** , C.F.:***** .

***** nato il ***** in ***** , C.F.:***** .

Risulta iscritto all'indirizzo: Via *** n. ** – Interno: * , Comune di ***** (**).**

(c.f.r. Certificato contest. Anagrafico di nascita, matrimonio, residenza, stato civile, di stato di famiglia – Comune *** alleg. n.°19.)**

RISPOSTA AL QUESITO N°7

La procedura di esecuzione interessa **un appartamento sito in Capranica (VT), Via Martiri di Via Fani n. 5, ai piani secondo e terzo (soffitta)**, distinto al N.C.E.U. al Foglio 26, part. 31, sub. 21, categoria A/3, classe 2, vani 7, rendita €. 379,60 e **un locale commerciale sito in Capranica (VT), Via Alessi n.10, al piano terreno**, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 26, part. 31, sub. 4, categoria C/1, classe 3, mq. 28, rendita €. 445,39.

Il sopralluogo ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

I beni sono situati in zona periferica fuori dal centro di Capranica. L'accesso principale per raggiungerli provenendo da Viterbo, avviene percorrendo la strada SR2 (Cassia), direttamente da Via del Pastura per poi svoltare a destra Via degli Zuccari e proseguire dritti sino a Via Salvatore Alessi e a destra su Via Martiri di Via Fani n.5 si colloca la palazzina A, gemella della vicina palazzina B, dove al secondo e terzo piano è disposto l'appartamento pignorato. Il locale ad uso commerciale è ubicato al piano terra in Via S. Alessi n.10 confinante con altri locali della stessa tipologia e caratteristiche.

L'area privata antistante alla facciata principale del fabbricato, dove si trova l'entrata/uscita ai mezzi e ai pedoni, è asfaltata e attentamente recintata con paletti di delimitazione e continua anche sul lato destro della palazzina confinando con un Presidio ambulatoriale, uscendo alle spalle del fabbricato in un ampio parcheggio.

Da quest'ultimo percorrendo Via S. Alessi si raggiunge la strada provinciale SP93 Via Alcide de Gasperi, per poi entrare sulla strada SR2 (Cassia). Tutta l'area e il fabbricato sono adeguatamente illuminati tramite l'illuminazione pubblica.

DESCRIZIONE DEL BENE

La Palazzina (A) costruita con tipologia residenziale commerciale nel 1978, comprende al piano terra i negozi, mentre su tre piani si collocano gli appartamenti. Lo stato di conservazione delle finiture esterne (rivestimento, copertura, infissi) può considerarsi buono. La struttura è di tipo intelaiata in cemento armato con tamponature ed è in buone condizioni statiche e conservative. Non è presente l'impianto ascensore. Entrati al numero civico 5 e salita la scala condominiale sino al piano secondo, si accede all'interno dell'appartamento esecutato che si compone di soggiorno, di superficie utile pari a mq. 24,85 con possibilità di accesso al balcone di mq. 6,57. Lo spazio è confortevole ed elegante, con pareti intonacate e pavimento in cotto che si ritrova in tutti gli ambienti del piano.

Comunicante con il soggiorno si colloca la cucina ed insieme contribuiscono a creare la zona giorno. La cucina presenta una superficie utile di mq. 17,63 è dotata di un camino e di una caldaia a metano per riscaldamento e acqua calda. Le pareti in altezza per più della metà sono rivestite con piastrelle quadrate mentre le parti restanti sono intonacate. Per mezzo di un disimpegno di mq. 5,19 si può accedere al bagno di mq. 6,15 dotato di vasca, sanitari a colonna e mobile con lavabo, le pareti sono sempre rivestite per più della metà con piastrelle. Completano la zona notte, la

camera da letto matrimoniale di mq. 16,02 con pareti intonacate e nel soffitto una crepa da sistemare dovuta ad un rigonfiamento dell'intonaco a causa della condensa e la camera più piccola di mq. 8,15. Tutti gli ambienti dal pavimento al soffitto presentano un'altezza di m. 2,84, le condizioni di esposizione, aerazione, illuminazione, sono buone e non sono presenti tracce di muffe o umidità.

Tornando al soggiorno tramite una scala di legno si sale al terzo piano che risulta essere una mansarda abitabile composta da: due camere da letto, un bagno, una soffitta non abitabile, un ripostiglio e un corridoio di mq. 5,49 che permette di accedere a tutti gli ambienti. Sul lato destro appena saliti è collocata la camera da letto più grande di mq. 15,88 munita di balcone di mq. 11,34.

E' caratterizzata da un'altezza variabile che va da un massimo di 2,68 m. ad un minimo di 2,00 m. La parete più alta presenta sull'angolo superiore a destra dell'entrata un mobile incassato con ante in legno dal profilo scalettato. a confine con la scala sull'altro lato sinistro è ricavato un ripostiglio di mq. 6,30, al quale si accede tramite una porta a soffietto.

La seconda camera ha una superficie utile di mq.13,17 e un'altezza variabile che va da 2,60 m. a 2,10 m, le pareti sono intonacate. Il bagno presenta una superficie di mq. 5,85, una finestra di larghezza pari a circa 0,50 m. e le pareti sono rivestite dal pavimento al soffitto con piastrelle di ceramica.

L'altezza interna varia da 2,10 m. a 1,50 m. e i sanitari risultano essere a colonna, con la presenza del piatto doccia e l'attacco per la lavatrice. Al termine del corridoio tramite una porta di larghezza 0,66 m. e un'altezza di 1,50 m. si può accedere ad una soffitta non abitabile, di superficie mq. 20,38 e altezza variabile da 1,50 m. a 0,25 m, utile per poter disporre ciò che in casa è poco utilizzato ma anche per l'installazione come in questo caso dello scaldabagno che nel bagno confinante avrebbe creato per la bassa altezza, ingombro e ostacolo.

Il bene è provvisto d'impianto di riscaldamento a radiatori, risulta allacciato alla fognatura pubblica, al contatore dell'energia elettrica e dell'acquedotto pubblico. Intonaci, tinteggiature, pavimenti, infissi sono in buone condizioni e non necessitano di manutenzione.

Il locale commerciale è posto al piano terra ubicato su via S. Alessi n.10 (catastalmente indicata come Via Martiri di Via Fani). Sulla stessa via si affacciano locali della stessa tipologia che si susseguono uno dopo l'altro. Esternamente la facciata è realizzata in blocchi di tufo a vista, il bene dispone come i vicini di un agevole accesso carrabile.

Il locale è chiuso con una serranda avvolgibile in acciaio, l'interno presenta una pianta di forma regolare con vano unico e con pareti intonacate, il pavimento è realizzato con piastrelle di colore rosso disposte a mattoni.

Alcuni punti del pavimento necessitano di piccoli interventi di manutenzione per riparare gli elementi fratturati.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'interno non è utilizzato per svolgere un'attività commerciale ma sfruttato come garage. La superficie utile è di 28 mq. e l'altezza misurata dal pavimento al soffitto è di circa 2,90 m. Presente l'illuminazione.

(c.f.r. Rilievo architettonico del 18.10.2023–allegato n.° 20.)

CONFINI DEL BENE

L'appartamento posto al piano secondo e terzo, confina nell'insieme con : vano scale, distacchi condominiali, ***** e ***** salvo altri.

Il locale commerciale C/1 posto al piano terreno confina nell'insieme con : la strada, proprietà *****, proprietà *****, o loro aventi causa salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

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

La descrizione dei beni contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale anche nella parte relativa alla consistenza e consente l'univoca identificazione dei beni stessi.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

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

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

Appartamento

La descrizione dell'appartamento esecutato riportata nell' Atto di Donazione del *** redatto dal Notaio ***** di *** (**), Repertorio n. ***, Registrato a Viterbo in data **** al n. *** serie **, trascritto all'Agenzia del Territorio di Viterbo il 22/11/2010 al n. ****, Raccolta **** e Nota presentata con Modello Unico n. ***** Reparto PI di Viterbo in atti dal 23/11/2010 è conforme ai dati e quanto è rappresentato in planimetria catastale e corrisponde allo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo.**

La planimetria catastale non è conforme al progetto autorizzato con il Permesso di Costruzione n. 457 del 27/07/1977 (Fabbr. A) che riguarda la costruzione di un nucleo residenziale – commerciale ed attrezzature

collettive da edificarsi in Capranica (VT), località Valle Santa. Poiché rispetto al progetto si differenzia per la presenza di un bagno al terzo piano (sottotetto).

Il bagno è collocato tra la camera da letto e la soffitta non abitabile, misura di larghezza m. 1,68 e lunghezza m.3,49, totale mq. 5,85, l'altezza varia da m. 2,10 a m. 1,50.

Locale commerciale

La descrizione del locale commerciale eseguito riportata nell' Atto di Compravendita del **** redatto dal Notaio **** di *** (**), Repertorio n. ****, trascritto il **** a ***, Raccolta ***, Nota presentata con Modello Unico n. **** Reparto PI di Viterbo in atti dal 14/06/2017 è conforme ai dati e quanto è rappresentato in planimetria catastale e corrisponde allo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo. E' da far notare nell'Atto di Compravendita del ****, Rep. n. **** redatto dal Notaio **** di **** (**), che nell' Art. 3 – Dichiarazioni Urbanistiche, la data di rilascio dal Comune di Capranica della concessione edilizia risulta errata. La Concessione è stata rilasciata in data 27/07/1977 e non in data 21/08/1977 con il n.457/1977. Lo stesso errore lo si ritrova nell'Atto di Compravendita del **** Rep. n. **** redatto sempre dal Notaio **** di **** (****).

La planimetria catastale è conforme al progetto autorizzato con il Permesso di Costruzione n. 457 del 27/07/1977 (Fabbr. A) che riguarda la costruzione di un nucleo residenziale – commerciale ed attrezzature collettive da edificarsi in Capranica (VT), località Valle Santa. Ma non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio per il cambio di destinazione d'uso come sarà indicato nel quesito n. 14 pag.30.

RISPOSTA AL QUESITO N°10 **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

I beni in valutazione non presentano porzioni aliene o comuni non pignorate ne immobili contigui o locali adiacenti che risultano fusi sul piano fisico con essi pur conservando autonomi identificativi catastali.

RISPOSTA AL QUESITO N°11 **CONSISTENZA ORIGINARIA**

L'appartamento staggito, non risulta derivare da un' originaria consistenza maggiore, non risulta variamente frazionata e/o ceduta a terzi, Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento. Il bene fa parte di una palazzina edificio A, i cui lavori di costruzione sono stati iniziati nel 1978 ed ultimati il giugno 1982 in forza di licenza edilizia n.457/1977 del 27/08/1977 per la costruzione di un nucleo residenziale e

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

commerciale – attrezzature collettive e la cui licenza di abitabilità e agibilità è stata rilasciata in data 04/08/1982. L'appartamento è rimasto uguale ai tre appartamenti gemelli con i quali costituisce la pianta quadrata dell'edificio A.

Il locale commerciale non risulta derivare da un' originaria consistenza maggiore, non risulta variamente frazionato. I proprietari, il sig.***e la sig.ra ***** riservando per loro l'usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento vendono ai figli ***** e ***** che in parti uguali tra loro acquistano, la nuda proprietà.**

RISPOSTA AL QUESITO N°12

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

Per i beni pignorati non ci sono variazioni non regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N°13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il pignoramento interessa un appartamento e un locale ad uso commerciale, in evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Capranica, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato: l'intera proprietà, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. approvato con D.G.R. n. 732 del 06/08/2004, vista la Legge Regionale n.38 del 22/12/99 "Norme sul Governo del Territorio" e s.m.i., vista la Legge Regionale n. 24/98 e ss.mm.ii. "Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposte a vincoli paesistici"; visto il P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021, visti gli atti d'ufficio, **ricade in Zona B sottozona B1 di Completamento.**

Le sottozone B1 sono porzioni di territorio comunale di urbanizzazione consolidata, sostanzialmente sature e che rispondono alla definizione di zona B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 ovvero appartengono ad aree inserite nei perimetri delle aree urbanizzate ai sensi della 765/67.

E' prevista per queste aree l'edificazione diretta.

INTERVENTI :

Sono ammessi con intervento diretto i seguenti interventi:

- Nuove realizzazioni.
- Interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui alla L. 457/78.
- Demolizioni.
- Opere di urbanizzazione primaria.
- Opere di urbanizzazione secondaria.
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati, nell'ambito di quelle di zona.

DESTINAZIONI D'USO :

- Destinazioni di zona

PARAMETRI URBANISTICI :

- Indice fondiario:	If	=	2,00 mc./mq.
- Lotto minimo:	Sf	=	800 mq.
- Superficie coperta massima:	Sc max	=	50%
- Altezza massima:	H max	=	10,50 m.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI :

- Sono ammessi 3 piani fuori terra, sopraelevando il primo solaio al massimo di ml. 0,70;
- E' prescritto l'obbligo di mettere a dimora almeno una pianta di alto fusto ogni mq. 50 di superficie coperta di costruzione.
- R: il complesso immobiliare posto tra V. le Nardini e Via A. De Gasperi, avendo esaurito la capacità edificatoria, potrà realizzare, una tantum, una volumetria aggiuntiva per un massimo di mc. 100 da localizzarsi sull'area attualmente occupata da un terrazzo, in sostituzione dell'antistante struttura precaria (chiosco).

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 23.10.2023 - allegato n°.21.)

RISPOSTA AL QUESITO N°14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il sottoscritto ha accertato l'esistenza di pratiche autorizzative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica, presentandosi e conferendo personalmente con il Responsabile Tecnico. **È emerso quanto segue:**

- **In data 26/09/1977 veniva rilasciato al Sig.*****il PERMESSO DI COSTRUZIONE per costruire un nucleo residenziale e commerciale – attrezzature collettive, con il progetto riguardante due palazzine A e B, nel nostro caso l'oggetto di interesse è la palazzina A.** A carico del proprietario venivano assegnate tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Lo stesso si impegnava a cedere gratuitamente al Comune il parcheggio previsto e verde attrezzato e in collaborazione con i proprietari dei lotti limitrofi, alla costruzione della strada congiungente V.G. Matteotti con il Fosso Valle Santi e relativo attraversamento. Si stabiliva che l'inizio dei lavori veniva fissato, Legge n. 10 del 28/01/1977, per il giorno 06/09/1978. I lavori dovevano essere ultimati il 06/09/1981. Il proprietario si impegnava a cedere gratuitamente al Comune l'area su cui edificare una cubatura di mc. 2.090 la cui destinazione veniva stabilita dall'amministrazione.

(c.f.r. PERMESSO DI COSTRUIRE del 26/09/1977 – alleg. n°. 22.)

(c.f.r. PROGETTO AUTORIZZATO EDIFICIO (A) – alleg. n°. 22.)

- Agli atti è evidente il NULLAOSTA da parte dell'Ufficio Del Genio Civile di Viterbo per la domanda dei Lavori in abitati ammessi a consolidamento o trasferimento a carico dello Stato. Il Nullaosta veniva rilasciato per l'esecuzione dei lavori in conformità al progetto ed era subordinato alla sua approvazione da parte della Commissione Edilizia Comunale e ove richiesto l'eventuale nullaosta da parte della Sovrintendenza e gli adempimenti di legge per le opere in c.a. ai sensi della Legge 1086 del 05/11/1971. Nessuna variazione poteva essere apportata al progetto senza il preventivo benestare del Genio Civile. Quest'ultimo verificava dietro richiesta della ditta di *****, a lavori eseguiti, la rispondenza dell'opera al progetto e a rilasciare il certificato di rispondenza. Il Comune successivamente si accertava della libera disponibilità di tutta l'area indicata dal progettista per la realizzazione della costruzione e la conformità delle norme del programma di fabbricazione o piano regolatore vigente.

(c.f.r. NULLAOSTA UFF.GENIO CIVILE PROT. N.2408- alleg. n° 23.)

- E' presente agli Atti, la dichiarazione da parte del Sig. *****, titolare della Licenza n° 457 del 26/09/1977, relativa alla costruzione di un centro commerciale ed attrezzature collettive da edificarsi in Capranica, loc. Valle Santi per l'inizio dei lavori in data 26/09/1978 e la comunicazione della Direzione lavori da affidare al Geometra incaricato.

(c.f.r. DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI – alleg. n° 24.)

- In data 04/08/1982 il Sindaco del Comune di Capranica rilasciava l'Abitabilità o l'Usabilità dei locali del fabbricato (A) costruito in conformità del progetto approvato con Permesso di Costruzione. La domanda era stata presentata in data 19/07/1982 dal Sig. *****. Si autorizzava l'Abitabilità al **Piano Terra** di 17 Vani, 17 locali, usabili con destinazione **Garage – Magazzini**. Al **Piano I°**, 4 Appartamenti, Vani 20, Stanze 16, 4 Accessori, usabili con destinazione **Abitazione**. Al **Piano II°**, 4 Appartamenti, Vani 20, Stanze 16, 4 Accessori, usabili con destinazione **Abitazione**. Al **Piano III°**, 12 Vani, 12 Locali, usabili con destinazione **Soffitte – Locali di Sgombero**.

(c.f.r. ABITABILITA' del 04/08/1982 – alleg. n° 25.)

In relazione agli Atti depositati all'Ufficio Tecnico del Comune di Capranica che vanno dal primo Titolo autorizzativo rilasciato per la costruzione del bene fino ad oggi e al sopralluogo effettuato, lo scrivente ha potuto constatare che **il bene non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio**.

- Iniziando **dall'appartamento eseguito**, il sottoscritto ha individuato la seguente difformità:
al piano terzo (soffitta) è stato ricavato un bagno di larghezza pari a m. 1,67 e lunghezza di m. 3,49 per un totale di mq. 5,85, l'altezza variabile da

m. 2,10 a m. 1,50. Si è prolungata la parete divisoria tra il bagno ricavato e la soffitta, aprendo un' apertura per potervi accedere.

E' da ritenersi non conforme poiché non presente sul progetto per il quale è stato autorizzato il Permesso di Costruzione. Nell'anno 1977 quando venne presentato il progetto, vigeva la Concessione Edilizia introdotta con la Legge 10 del 1977 "Bucalossi", utilizzata sia per interventi rilevanti e per quelli minori. Si impone quindi il possesso della concessione edilizia nel caso in cui si voglia eseguire un'opera, che viene rilasciato dall'amministrazione pubblica a fronte di un determinato pagamento. Oggi con il Testo Unico D.P.R. 380/01 viene introdotto come Titolo abilitativo la C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) che serve per ristrutturare un edificio tramite un intervento di manutenzione straordinaria leggera. Nel nostro caso verificata la doppia conformità, il bagno e le altre piccole variazioni potranno essere sanati con la C.I.L.A in sanatoria pagando una sanzione pecuniaria descritta all'articolo 6-bis, comma 5 del Testo unico per l'edilizia, al costo di 1000,00 €. Va considerata anche la parcella del Tecnico per redigere la pratica da presentare, pari a 600,00 €.

- Per quanto riguarda il locale commerciale lo scrivente ha rilevato la seguente difformità:

Nell'Autorizzazione dell'Abitabilità / Utilizzabilità rilasciata in data 04/08/1982, si nota che al piano terra dell'edificio (A), 17 vani, 17 locali, ottenevano come destinazione d'uso garage – magazzini. Nel visionare gli Atti Notarili si arriva a capire che nell'Atto di Compravendita del ***** , Repertorio n. ***** redatto dal Notaio ***** di ***** , (alla terza pagina punto 1) il Sig. ***** vendeva alla società ***** di ***** porzione di fabbricato di nuova costruzione edificato dalla parte venditrice, su parte dell'area sita in Capranica, località Valle Santi, via Martiri di Via Fani s.n.c. censita al Catasto Terreni al Foglio n.26 con la part. 31 (ex 31a), di are 79,50 e precisamente: piccolo locale uso box posto al piano terra della Palazzina (A) di circa mq.20. per cui coincidente con l'Abitabilità.

- Nell'Atto di Compravendita del ***** , Repertorio n. ***** redatto dal Notaio ***** di ***** , (all' Art. 1 Consenso Immobiliare) la società ***** di ***** vendeva a ***** e ***** la piena proprietà dell'immobile posto nel Comune di Capranica, Via Martiri di Via Fani, ora Via Salvatore Alessi n.10, Palazzina (A), e precisamente: locale uso commerciale esteso catastalmente 28 mq.
- Attualmente anche al N.C.E.U. il bene esecutato è censito come locale commerciale.

Alla luce di tutto questo è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso senza opere edilizie. La normativa, prevede che il cambio di destinazione d'uso anche senza opere si configuri come ristrutturazione e di conseguenza è necessario presentare la richiesta di permesso a costruire. L'unica eccezione è rappresentata dai casi di mutamento non rilevante, ovvero, quei mutamenti che restano all'interno della stessa categoria funzionale, quindi nel nostro caso era sufficiente presentare il modello SCIA per i cambi di destinazione d'uso senza opere, ma non essendo stato fatto è necessaria la SCIA in sanatoria.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Quest'ultima comporta dei costi che non saranno di carattere edilizio, ma che riguardano gli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune. A tal proposito sono stati stimati gli oneri concessori sulla base del Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale di Capranica N.133 del 10/11/2017 considerando l'Aliquota Adeguata alla Zona Territoriale Omogenea e alla Tipologia dell'Intervento. Inoltre si sono stimati i costi delle aree di parcheggio privato secondo le prescrizioni del P.R.G. in caso di mutamento della destinazione d'uso, con o senza trasformazioni fisiche sia tra diverse categorie funzionali che nell'ambito dello stesso raggruppamento di categoria. Il calcolo di spesa stimato è un calcolo ipotetico poiché per avere una somma precisa della spesa è necessario presentare al Comune un progetto sul quale basarsi, redatto da un Tecnico.

In totale la spesa stimata degli oneri concessori e del costo per i posti del parcheggio previsti è pari a : **1.133,00 €.**

La spesa stimata per il pagamento della sanzione pecuniaria e presentazione al Comune di Capranica della pratica S.C.I.A. in sanatoria compreso l'onorario del Tecnico è pari a :
Sanzione **2.500,00 €.**
Onorario del Tecnico **1.400,00 €.**

RISPOSTA AL QUESITO N°15 **ISTANZE DI CONDONO**

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO N°16 **ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE**

I beni interessati dalla procedura esecutiva in oggetto, sono ubicati in terreno non gravato da usi civici e censito nel C.T. al Foglio 26, Particella n. 31 come da nota n. 12308 del 06/12/1988, della Regione Lazio – Assessorato Agricoltura e Foreste – Diritti Collettivi Usi Civici dalla successiva documentazione trasmessa dall'Università Agraria di Bassano Romano. **Non sono presenti né censo, né livello.**

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 23.10.2023 - allegato n°. 21.)

RISPOSTA AL QUESITO N°17 **SPESE ANNUE**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Ci sono spese condominiali non ancora pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia da parte della signora ***** la proprietaria dell'appartamento pignorato sito in Via Fani n. 5. Il sottoscritto C.T.U. interfacciandosi con l'amministratore di condominio ha considerato la situazione rateale ordinaria dell'anno 2022, la situazione rateale del 2023 e la riparazione della tubazione del piazzale.

Per l'anno 2022 sono risultate non versate 2 rate: la rata n.3 con scadenza il 01/07/2022 e la rata n. 4 con scadenza il 01/10/2022. La rata n.2 con scadenza il 01/03/2022 risulta essere stata versata non completamente.

Per l'anno 2023 quattro rate non risultano essere state versate. Per quanto riguarda la riparazione della tubazione nel piazzale, la rata con scadenza 01/07/2023 non è stata versata.

Il totale da versare ammonta a 550,77 €.

(c.f.r. Estratto spese condominiali di *** 2022-2023 alleg. n° 26)**

Il sottoscritto si è procurato il Regolamento di Condominio vigente, approvato in data 28/02/2006, si mette in evidenza quali sono le parti oggetto di proprietà comune ed indivisibili dei proprietari degli appartamenti: Dall'art. 2 - il portone di accesso all'edificio, l'androne e la scala;

- L'impianto elettrico di illuminazione della scala e dell'androne, quello citofonico ed apriporta, l'impianto TV;
- Gli alloggiamenti contatori ENEL e centralina SIP;
- I tubi di scarico verticali delle acque bianche e nere.

Dall'art. 4 – **Lo spazio, circostante il fabbricato** indicato come **area condominiale, è di proprietà ed uso esclusivo di tutte le unità abitative e dei locali, posti al piano terra distinti con i sub dal n.8 al n.23 (è compreso il locale commerciale in oggetto con sub.21).** Non è consentita la chiusura con qualsiasi recinzione. **E' destinato al solo transito di persone ed automezzi con divieto permanente di sosta, sia di giorno che di notte.** E' consentita la sosta momentanea per carico scarico merci. **Il parcheggio con "POSTI MACCHINA" numerati da 1 a 8 è di proprietà esclusiva e riservato ai sub dal n.16 al n.23 (anche in questo caso vi rientra il locale commerciale esecutato con sub.21).** Posto macchina n.1, sub n.16, posto macchina n.2, sub. 17 e così via. **L'area retrostante il fabbricato è di proprietà del sub n.9 e potrà essere recintata. Dal Capo 4° - Art.13 – Ciascun Condomino deve contribuire alle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione tanto ordinaria che straordinaria delle parti comuni, nonché alle spese amministrative dell'edificio ed infine a quelle relative alle innovazioni ed al funzionamento dei servizi e ciò in misura proporzionale al valore della sua proprietà esclusiva come nella TABELLA "A" salvo quanto stabilito dall'Art. 14 – spese per la pulizia e manutenzione della scala ripartite secondo la TABELLA "B". – spese per la manutenzione e ricostruzione del tetto ripartite secondo la TABELLA "C". Le spese per la manutenzione, pulizia e ricostruzione dell'androne e ingresso dello stabile ripartite secondo la TABELLA "D". Le spese per la manutenzione, pulizia, ricostruzione dello spazio circostante il fabbricato ripartite secondo la TABELLA "E" esclusa l'area occupata dai posti macchina a totale carico dei sub dal n. 16 al n. 23 in parti uguali (è compreso il locale commerciale in oggetto**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

con sub.21. Per la ripartizione dei millesimi vedere il Regolamento di Condominio).

Il valore proporzionale di ciascun piano e di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini, ragguagliato al valore dell'intero edificio, incluso quello del suolo e delle altre parti comuni, è espresso in millesimi.

(c.f.r. Regolamento di Condominio approvato il 28/02/2006 alleg. n° 27)

RISPOSTA AL QUESITO N°18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati, constatandone l'ubicazione, la consistenza e la destinazione d'uso, essendo costituiti da due U .I. distinte, risultano convenientemente vendibili **in due lotti.**

RISPOSTA AL QUESITO N°19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'appartamento è di piena ed esclusiva proprietà della Sig.ra ***** quindi la quota di proprietà è 1/1.

Il locale commerciale risulta in usufrutto per la quota di 1/2 in capo al Sig. ***** , per la quota di 1/2 in capo alla Sig.ra ***** , in nuda proprietà per la quota di 1/2 in capo al Sig. ***** e per la quota di 1/2 in capo al Sig. ***** .

Il bene è divisibile in due lotti separati:

lotto 1: **appartamento**

lotto 2: **locale commerciale**

RISPOSTA AL QUESITO N°20

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

Attualmente l'abitazione è **occupata** dal debitore, la Sig.ra *****.

Il locale commerciale **non è occupato** e non utilizzato per lo svolgimento dell'attività di vendita.

Per entrambi dalla verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti di locazione in corso.

RISPOSTA AL QUESITO N°21

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

- L'abitazione al momento del sopralluogo risulta occupata dalla debitrice e risulta prima casa, quindi non si calcola un valore locativo.
- Attualmente il locale commerciale non è utilizzato come negozio ma usato come garage. Non è occupato dai debitori e quindi non si calcola un valore locativo

RISPOSTA AL QUESITO N°22

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

Per i beni il caso non ricorre.

RISPOSTA AL QUESITO N°23

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

Visto il P.T.P.R. approvato con Delibera di Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21.04.2021, l'area in esame Foglio 26, Part. 31 dove è ubicato il bene esecutato è ricompresa in :

TAV. A 14

“Sistemi ad Ambienti del Paesaggio”

- L'intera superficie della particella ricade in “Paesaggio degli insediamenti urbani”;

TAV. B 14

“Beni Paesaggistici”

- L'intera superficie della particella ricade in “Aree Urbanizzate del P.T.P.R.”

TAV. C 14

“Beni del Patrimonio Naturale e Culturale”

- L'intera superficie della particella ricade in “Tessuto Urbano”

(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 13.09.2023 - allegato n° 21.

RISPOSTA AL QUESITO N°24
VALORE DI MERCATO DEI BENI
ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buone le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per le condizioni interne sia dell'appartamento che del locale commerciale.

VALUTAZIONE

<u>Comune di Capranica (VT)</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore Totale</u>	<u>Valore Quota Pignorata</u>
<u>LOTTO 1</u> N.C.E.U. Appartamento in Via Martiri di Via Fani n. 5 . Piano secondo e Piano terzo (soffitta). Foglio 26, Part.31, Sub. 21, Categ. A/3, Classe 2, Vani 7, R.C. €. 379,60.	Mq. 181,73	<u>€. 171.000,00</u>	1/1 proprietà della Sig.ra ***** <u>Totale = €. 171.000,00</u> (centosettantunomila euro)
<u>LOTTO 2</u> Locale commerciale in Via S.Alessi n.10. Piano terra. Foglio 26, Part. 31, Sub. 4, Categ. C/1, Classe 3, mq. 28, R.C. 445,39 €.	Mq. 31,97	<u>€. 35.700,00</u>	Valore Quota Pignorata in <u>usufrutto di 1/2</u> in capo al Sig. ***** e <u>1/2</u> in capo alla Sig.ra ***** e in <u>nuda proprietà per la quota di 1/2</u> in capo al Sig. ***** e per la quota di <u>1/2</u> in capo al Sig. ***** <u>Tutti i diritti reali sono stati pignorati</u> <u>Totale = €.35.700,00</u> (trentacinquemilasettecento euro)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

STIMA
LOTTO 1

APPARTAMENTO IN VIA MARTIRI DI VIA FANI N.5

Capranica (VT)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera la Quotazione immobiliare OMI 1° semestre 2023

fascia **Periferica/Espansione** - codice di zona D4- microzona 0

tipologia prevalente:

Abitazioni civili

Destinazione:

Residenziale

Valore di mercato

800,00 €/mq. - 1100,00 €/mq.

stato conservativo normale

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà attuale è opportuno e necessario considerare una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.
5. La commercialità dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc.
(reti tecnologiche)

Dal confronto con immobili simili si considera il **valore medio di mercato compreso tra 800,00 €/mq. e 1.100,00 €/mq.**

Valore medio di Mercato = (800,00 €/mq. + 1.100,00 €/mq.) = 950,00 €/mq.

2

Calcolo delle superfici ragguagliate

piano secondo

superficie commerciale, comprendente cucina, soggiorno, camera da letto, camera da letto matrimoniale, disimpegno, bagno, pari a mq. 90,91 oltre a mq. 6,57 calpestabili di balcone.

coefficiente balcone scoperto: 0,25 in rapporto alla superficie

- balcone
coefficiente di riduzione 0,25
(mq.6,57 x 0,25)= mq. 1,64

superficie commerciale (mq. 90,91+mq.1,64)= mq.**92,55**

piano terzo

superficie commerciale, comprendente corridoio, due camere da letto, bagno, ripostiglio, pari a mq. 82,28 oltre a mq. 11,34 calpestabili di balcone e mq. 20,38 di superficie soffitta

coefficiente balcone scoperto: 0,25 in rapporto alla superficie

- balcone
coefficiente di riduzione 0,25
(mq.11,34 x 0,25)= mq. 2,83
- soffitta
coefficiente di riduzione 0,20
(mq.20,38 x 0,20)= mq. 4,07

superficie commerciale (mq. 82,28 + mq. 2,83 + mq. 4,07)= mq. **89,18**

Calcolo Totale superficie commerciale dei 2 piani (piano 2°e piano 3°)

(mq. 92,55 + mq. 89,18)= mq. **181,73**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

STIMA

Valore di Mercato finale a base d'asta

Valore medio di Mercato = 950,00 €/mq.

Valore di Mercato finale:

(181,73 mq. x 950,00 €/mq.)= 172.643,5 €. arrotondato a 172.643,00 €.

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate:

C.I.L.A. in sanatoria 1.000,00 €. +
Onorario del Tecnico 600,00 €. +

Totale Valore: 1.600,00 €.

Valore di Mercato a base d'asta (172.643,00 €. – 1.600,00 €.)= 171.043,00 €.
arrotondato a 171.000,00 €.

STIMA
LOTTO 1

LOCALE COMMERCIALE IN VIA S. ALESSI N.10

Capranica (VT)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera
la Quotazione immobiliare OMI 1° semestre 2023

fascia **Periferica/Espansione** - codice di zona D4- microzona 0

tipologia:

Negozi

Destinazione:

Residenziale

Valore di mercato

850,00 €/mq. – 1.700,00 €/mq.

stato conservativo normale

Dal confronto con immobili simili si considera il **valore medio di mercato compreso tra 850,00 €/mq. e 1.700,00 €/mq.**

Valore medio di Mercato = (850,00 €/mq. + 1.700,00 €/mq.) = 1.275,00 €/mq.

2

superficie commerciale = 31,97 mq.

STIMA

Valore di Mercato finale a base d'asta

Valore medio di Mercato = 1.275,00 €/mq.

Valore di Mercato finale:

(31,97 mq. x 1.275,00 €/mq.)= 40.736,25 €. arrotondato a **40.737,00 €.**

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate:

Oneri concessori e costo per i posti

del parcheggio previsti

1.133,00 €. +

Sanzione S.C.I.A. in sanatoria

2.500,00 €. +

Onorario del Tecnico

1.400,00 €. =

Totale Valore:

5.033,00 €.

5.033,00 €.

Valore di Mercato a base d'asta (40.737,00 €. – 5.033,00 €.)= 35.704,00 €.

Arrotondato a : **35.700,00 €.**

Per il Giudice esecutivo si riporta:

Poiché il bene è gravato dal diritto di usufrutto a favore dei proprietari, il valore della quota del 100% secondo i coefficienti della tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto in vigore per l'anno 2023 sarà pari per la sig.ra ***** al valore totale €. 16.065 e il valore del sig. ***** pari al valore totale €. 12.495 mentre il valore della quota del 100% del diritto di nuda proprietà dei figli sarà pari al valore totale €. 7.140, ripartendo i valori per la quota di 1/2 ciascuno.

PREZZO A BASE D'ASTA : 35.700,00 €.

RISPOSTA AL QUESITO N°25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'unità di misura adottata è stata il mq. e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni. La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre dal 2023
- ✓ Prezziari immobiliari - Borsino
- ✓ Camera di commercio immobiliare di Viterbo – 1° semestre dal 2023
- ✓ Operatori del settore di zona

RISPOSTA AL QUESITO N°26

PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

L'abitazione è in buono stato conservativo, il locale commerciale necessita di piccoli interventi di riparazione del pavimento. Si trovano in un contesto urbano e dotato di tutti i servizi, infrastrutturali pubblici e comunali (fognature, acqua, luce). L'area è di facile accessibilità. Ottimo investimento e di appetibilità sul mercato immobiliare per quanto riguarda il lotto n.1 cioè l'abitazione, mentre per il lotto n. 2 cioè il locale commerciale, si ha una difficile collocazione sul mercato.

RISPOSTA AL QUESITO N°27 INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex. art. 2923, comma 3 c.c.)

Il caso non ricorre

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34

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

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del

07.02.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno **09.05.2024**, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

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

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- Copia dei documenti urbanistici
- Copia dei verbali d'accesso
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- allegato n° 1 Verbale primo accesso del 17.11.2023**
- allegato n° 2 Rilievo fotografico del 17.11.2023 abitaz. – locale comm.**
- allegato n° 3 Ispezione ipotecaria del 2023**
- allegato n° 4 Visure e schede catastali**
- allegato n° 5 Atto Not. ***** del *****, Rep. *******
- allegato n° 6 Atto Not. ***** del *****, Rep. *******
- allegato n° 7 Atto Not. ***** del *****, Rep. *******
- allegato n° 8 Atto Not. ***** del *****, Rep. *******
- allegato n° 9 Atto Not. ***** del **** - Rep. *******
- allegato n° 10 Certificato contest. Anagraf. di nascita, matrimonio,
residenza, stato civile, di stato di famiglia – Comune Capranica**
- allegato n° 11 ***** Estratto di Matrimonio**
- allegato n° 12 Certificato contest. Anagraf. di nascita, matrimonio,
resid., stato civile, di stato di famiglia**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- allegato n° 13** **Certificato di residenza**
- allegato n° 14** **Certificato di residenza storico**
- allegato n° 15** **Estratto di Matrimonio**
- allegato n° 16** **Certif. contest. Anagr. di nascita, matrim., resid., stato civile, stato di famiglia**
- allegato n° 17** **Certificato di Residenza Storico**
- allegato n° 18** **Estratto di matrimonio Bagnoregio**
- allegato n° 19** **Certif. contest. Anagr. di nascita, matrim., resid., stato civile, stato di famiglia**
- allegato n° 20** **Rilievo 17-11-2023 locale commerc.**
- allegato n° 20** **Rilievo architettonico17-11-2023-abitazione**
- allegato n° 21** **CDU del 23-10-2023**
- allegato n° 22** **Permesso di costruire 26-09-1977**
- allegato n° 22** **Progetto autorizzato EDIFICIO (A)**
- allegato n° 23** **NULLAOSTA UFF.GENIO CIVILE PROT. N.2408**
- allegato n° 24** **DICHIARAZIONE INIZIO LAVORI**
- allegato n° 25** **ABITABILITA' del 04-08-1982 FABB.(A)**
- allegato n° 26** **Estratto spese condom. di ***** 2022-2023**
- allegato n° 27** **Regolamento di Condominio approv. il 28-02-2006**

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 02.01.2024

In fede
Il C.T.U
Arch. Giancarlo Pesci