

22.6.06  
[Signature]

Tribunale di Viterbo

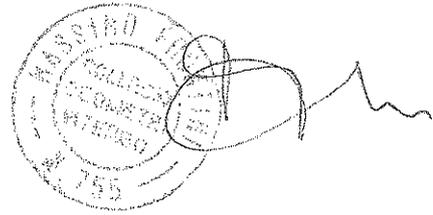
Esecuzione Immobiliare n. 236/2005

ALA Arredamenti S.A.  
[Redacted]

**RELAZIONE**

**ORIGINALE PER L'UFFICIO**

Geom. Massimo Frontini  
Via Pola, 25  
Viterbo



## 1. PREMESSA

Il giorno 13 aprile 2006 il sottoscritto CTU riceveva i seguenti quesiti:

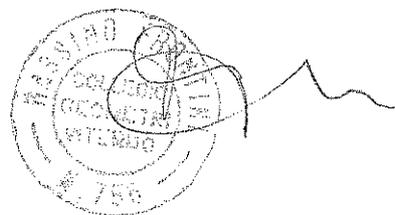
Tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 cpc e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso i Pubblici Uffici e/o depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ai dati catastali (e ad altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) ed ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cpc):

1. Sulla base dei documenti in atti, visitati gli immobili pignorati, descritti ed accertata la loro consistenza, assunte le opportune informazioni, anche presso i competenti uffici, proceda l'esperto alla individuazione catastale degli immobili (partita, pagina, foglio, particella, mappale, confini, reddito) e ne indichi il valore venale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta.
2. Ove sia necessario, possibile e conveniente proceda alla formazione di lotti separati previa individuazione catastale di ciascuno di essi (ove essi siano già dotati di separata identificazione catastale, in caso contrario procedendo a frazionamento previa richiesta di autorizzazione).
3. Se trattasi di immobile appartenenti a più soggetti per quote, accerti l'entità della quota spettante al debitore esecutato e ne stabilisca di conseguenza il valore, indicando se sia possibile la separazione in natura del bene, mediante divisione, o se sia conveniente una vendita unitaria.
4. Accerti la eventuale esistenza di diritti e di pretese sui beni pignorati specificandone la natura e la portata (limitazioni legali, enfiteusi, locazione, affitto, contratto agrario, possesso senza titolo, usufrutto, occupazione, con particolare riguardo alla presenza di usi civici da accertarsi presso le università agrarie e il Commissariato agli Usi Civici di Roma).
5. Acquisisca l'atto originario di acquisto o di provenienza a favore del debitore esecutato, accertando il suo stato coniugale al momento dell'acquisto e a quello della effettuazione della stima (tenendo presente le norme in materia di comunione legale tra coniugi per indicare se trattasi di bene personale o appartenente alla comunione).
6. Accerti il C.T.U. per edifici o loro parti, gli estremi della concessione ad edificare o della concessione in sanatoria (ora permesso a costruire), in mancanza di tali concessioni, dica se il permesso a costruire (già concessione in sanatoria) sia ottenibile ai sensi dell'art. 13 legge 28/2/85 n. 47 e successive modifiche (D.P.R. 6/6/2001 n. 380 ed ogni altro provvedimento legislativo nazionale o regionale sopravvenuto) e con quali oneri prevedibili per l'aggiudicatario in sede esecutiva alla luce della previsione di cui all'art. 40, comma 6°, legge 47/85 (aggiunto dalla legge 13/3/88 n. 68) e del capo IV della medesima legge e successive modifiche. Accerti l'esistenza del certificato di agibilità dell'immobile. Per i terreni acquisisca il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa (aggiornando quello già in atti), accertando se vi siano stati abusi nella eventuale lottizzazione.
7. Predisporre ed allegare alla relazione separato quadro sinottico contenente la descrizione sommaria dei singoli beni che si potranno porre in vendita e per ciascuno di essi indicare tutti gli elementi essenziali che dovranno essere riportati nell'ordinanza di vendita (proprietà esclusiva o comproprietà, natura sintetica del bene, estremi catastali e prezzo base d'asta).
8. Controllare la documentazione depositata dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e verificare se la stessa copra i venti anni anteriori alla data del pignoramento, in caso di mancanza procedere alla immediata segnalazione a questo G. E.

Preliminarmente è stata controllata la documentazione agli atti, sono state eseguite visure ipocatastrali ed **accertata la rispondenza, dei beni pignorati, con gli identificativi catastali**. Sono stati controllati gli avvisi ai creditori iscritti.

Al fine di rispondere ai quesiti è stato necessario un sopralluogo svolto il giorno 9 maggio 2006 alla presenza della [REDACTED]

E' stato inoltre necessario accedere presso l'ufficio tecnico del Comune di Tuscania per richiedere notizie sulla regolarità urbanistica della costruzione, presso l'Agenzia del Territorio per la richiesta delle planimetrie catastali e presso la Conservatoria dei RR. II.



## 1.1 ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Stralcio di mappa NCT
3. Planimetria NCEU
4. Aggiornamento visure catastali
5. Aggiornamento visure ipotecarie
6. Copia del titolo di proprietà
7. Titoli edilizi
8. Documentazione fotografica
9. Originale della corrispondenza
10. CD-ROM con files WORD e scansione allegati
11. Nota spese e competenze

## 1.2 IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento notificato il 3/8/2005 contro [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 12/9/2005 con formalità n. 11533 del registro particolare, è costituito da:

i diritti di piena proprietà dell'intero sul seguente immobile in **Tuscania**: unità immobiliare urbana distinta nel NCEU al foglio 51 con la particella 1097;

## 1.3 FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato è costituito da un solo lotto.

## 2. LOTTO UNICO (diritti di piena proprietà dell'intero)

### 2.1 INDIVIDUAZIONE CATASTALE

COMUNE DI TUSCANIA							
UBICAZIONE : Località Valvidone, Via Alpinolo Salvatori n.c. 8							
Natura	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Fabbricato	51	1097	-	A/2	3	8,5 vani	€ 1097,47

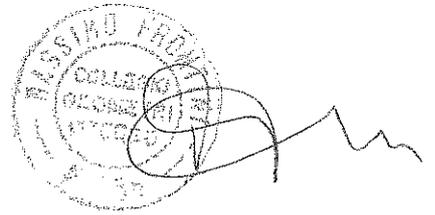
#### Confini:

Via Alpinolo Salvatori, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] o aventi causa, s.a.

#### Intestazioni catastali:

## 2.2 DESCRIZIONE

Si tratta di una villetta a schiera da cielo e terra sita nella immediata periferia di Tuscanica in zona residenziale estensiva (v. foto n. 01).



Il fabbricato è di recentissima costruzione ed è disposto su piano terra e seminterrato, con struttura portante in muratura e e.c.a. e copertura a tetto. Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato con persiane ad ante. Internamente si compone, **al piano terra**: di ingresso-soggiorno (foto n. 02), cucina (foto n. 03), disimpegno (foto n. 04) bagno (foto n. 05), vano letto (foto n. 06), altro bagno (foto n. 07), altri due vani letto (foto n. 08), **al piano seminterrato** che è accessibile sia dall'ingresso attraverso una scala in muratura, che dall'esterno attraverso la porta del garage, si compone di tre locali deposito, un magazzino, un locale lavanderia e un garage. Tale piano non può avere destinazione residenziale data l'altezza di ml. 2,40. La superficie utile dell'abitazione al piano terra è di mq. 86 circa, la superficie utile del piano seminterrato è di mq. 88 circa. Internamente le rifiniture sono di buon livello, con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, bagni e cucina maiolicati. L'area esterna di pertinenza è divisa in due parti una sul fronte fabbricato ed una sul retro. La superficie complessiva di tali aree è di circa 150 mq., compresa la rampa di accesso al garage.

### 2.3 PROPRIETA', PROVENIENZA, ESISTENZA DI DIRITTI O PRETESE

La società debitrice esecutata è titolare della piena proprietà dell'intero in virtù del seguente titolo:

Atto di compravendita a rogito notar Luciano D'Alessandro del 26/03/2004 repertorio n. 427425 trascritto a Viterbo con formalità n. 5077 del 30/3/04, di cui si produce copia all'allegato "6"

Dal certificato ipotecario agli atti e dall'aggiornamento delle visure ipotecarie, a tutto il 13/2/2006, risulta che il lotto è gravato dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- 1) Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare a favore di ALA Arredamenti S.A. contro [redacted] trascritto con formalità reg. part. n. 11533, reg. gen. n. 17298 del 12/9/2005.
- 2) Ipoteca volontaria a favore della Banca Coop. Cattolica Soc. Coop. A.R.L., contro [redacted] capitale di € 70.000,00, per la complessiva somma di € 170.000,00, iscritta con formalità reg. part. n. 791, reg. gen. n. 5078 del 30/03/2004.
- 3) Ipoteca volontaria a favore della Banca Popolare di Novara Soc. Coop. A.R.L., contro [redacted] capitale di € 516.456,90, per la complessiva somma di € 1.032.913,80, iscritta con formalità reg. part. n. 124, reg. gen. n. 1282 del 26/01/2002.

Il lotto è nella disponibilità della debitrice esecutata e dalla medesima utilizzato come abitazione.

È stata stipulata una convenzione edilizia, relativa ai terreni della lottizzazione di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, con il Comune di Tuscania in data 10/03/2001 trascritta a Viterbo il 04/04/2001 con formalità n. 3050 del reg. part. e n. 3958 del reg. gen..

Il compendio pignorato, inoltre, è stato conferito in un fondo patrimoniale a favore di [redacted] per [redacted] con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Luigi Orzi in data 18/12/2004 repertorio n. 76250, trascritta il 21/12/2004 con formalità n. 15543 del reg. part. e n. 21460 del reg. gen.

### 2.4 REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio è stato autorizzato con concessione edilizia n. 68 del 15/6/2001 rilasciata ad [redacted] (v. allegato "7a"), inoltre è stata presentata la D.I.A. n. 30 del [redacted]

2/3/2004 per opere interne (v. allegato "7b"). Il fabbricato è stato dichiarato agibile con certificato n. 1565 del 3/2/2005 (v. allegato "7c").  
Lo stato del fabbricato rilevato al momento del sopralluogo è apparso **conforme** ai suddetti titoli edilizi.

## 2.5 VALUTAZIONE

Si riportano i conteggi estimativi dell'immobile, adottando il metodo sintetico-comparativo che tiene conto dei seguenti parametri:

- ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità di traffico
- stato di manutenzione e rifinitura del fabbricato.
- presenza di accessori e posti auto
- stato di occupazione.

I valori sono stati attribuiti in base all'esperienza personale e ad indagini eseguite sul posto.

### Valutazione del fabbricato.

Il mercato, in questo momento, per immobili simili in zona esprime un valore unitario al mq. che varia tra i 1.100,00 €. e i 1.300,00 €, pertanto si assumerà il valore medio di 1.200,00 €.

al mq. utile di superficie ragguagliata.

Calcolo della superficie ragguagliata:

Entità	Superficie utile	parametro	Superficie ragguagliata
Appartamento	86,00	1	86,00
Locali al piano seminterrato	88,00	0,50	44,00
Area scoperta	150	0,05	7,50
Totale superficie ragguagliata:			137,50 mq.

Calcolo del valore del fabbricato:

137,50 mq. x 1.200,00 €. al mq. =

165.000,00 €.

**Valore del lotto unico: 165.000,00 €. (centosessantacinquemila/00)**

## 3. DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

La documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente, copre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

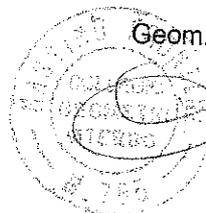
## 4. REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE ESECUTATA

La debitrice esecutata al momento dell'acquisto era, come lo è tuttora, in regime di separazione legale dei beni.

Viterbo, 20 giugno 2006

IL CTU

Geom. Massimo Frontini



Copia

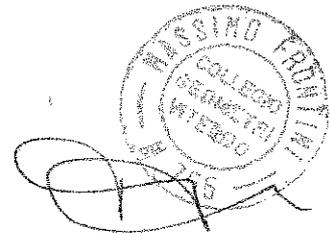
Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 236/2005

ALA Arredamenti S.A.

**RELAZIONE**

**SUPPLEMENTO**



Geom. Massimo Frontini  
Via Pola, 25  
Viterbo

## 1. PREMESSA

All'udienza del 13/12/2012 al sottoscritto giorno 13 aprile 2006 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di integrare la perizia valutando il bene distinto nel catasto dei terreni in comune di Tuscania, al foglio 51 particella 1097 di ha 0.02.46 ente urbano.  
Al fine di rispondere al questo sono state eseguite visure ipocatastali.

### 1.1 ALLEGATI

Alla presente relazione sono allegati:

1. Stralcio di mappa del catasto dei terreni
2. Aggiornamento visure catastali
3. Aggiornamento visure ipotecarie
4. Nota spese e competenze

## 2. RISPOSTA

Con verbale di pignoramento repertorio 426 del 26/05/2011, trascritto a Viterbo con la formalità n. 6137 del 07/06/2011, la Banca Cattolica S.p.A. pignorava il seguente bene in Tuscania, località Valvidone snc:

Unità immobiliare urbana ad uso abitazione distinta al catasto urbano al foglio 51, particella 1097, categoria A/2 e al catasto terreni al foglio 51 particella 1097 di ha 0.02.46 ente urbano.

Il fabbricato urbano era stato pignorato con verbale di pignoramento immobiliare a favore di ALA Arredamenti S.A., contro [redacted], trascritto con formalità reg. part. n. 11533, reg. gen. n. 17298 del 12/9/2005, già oggetto di stima nella precedente CTU.

Il terreno distinto con la particella 1097 del foglio 51 costituisce l'area di pertinenza di tale fabbricato, in parte coperta dal fabbricato stesso e in parte scoperta.

Nella precedente CTU il valore attribuito al fabbricato comprendeva anche il valore dell'area di pertinenza, coperta e scoperta.

Il valore della superficie coperta era compreso nel valore unitario attribuito al fabbricato, mentre quello della superficie scoperta era stato attribuito trasformando, attraverso il parametro di ragguaglio, pari a 0,05, la superficie in superficie utile del fabbricato stesso.

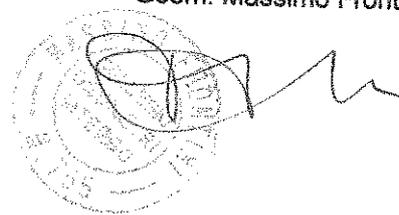
Pertanto non si ritiene opportuno valutare separatamente il terreno, in quanto il valore, come area di pertinenza, è incluso in quello del fabbricato.

Si ritiene opportuno invece l'aggiornamento delle visure catastali e della mappa, dal quale non risultano variazioni rispetto a quanto già riportato nella precedente CTU.

L'aggiornamento delle visure ipotecarie per il periodo 09/05/2006 al 29/03/2013, conferma l'esistenza della sola trascrizione del pignoramento della Banca Cattolica contro la [redacted]

Viterbo, 02 aprile 2013

IL CTU  
Geom. Massimo Frontini



Firmato digitalmente da

**massimo frontini**

CN = frontini massimo  
O = Collegio dei Geometri di  
Viterbo/80010330563  
C = IT

**Tribunale di Viterbo**

Esecuzione Immobiliare n. 236/2005

ALA Arredamenti S.A.  
/c

## **RELAZIONE**

**STORIA ULTRAVENTENNALE**

Geom. Massimo Frontini  
Piazza Fontana Grande, 9  
Viterbo



Con tipo mappale del 8/9/2003 n. 2219.1/2003 la particella 1097 passa agli enti urbani.

Per denuncia di nuova costruzione del 08/10/2003 n. 1700.1/2003 l'unità immobiliare urbana è allibrata al catasto dei fabbricati.

Con atto di compravendita a rogito notar Luciano D'Alessandro del 26/03/2004 repertorio n. 427425 trascritto a Viterbo con formalità n. 5077 del 30/3/04, di cui si è già prodotta copia all'allegato "6" della CTU, l'immobile pignorato è stato acquistato dalla debitrice esecutata. *notò*

Viterbo, 8 settembre 2016

IL CTU  
Geom. Massimo Frontini