

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare n. 307/2015 riunita con 06/2019**

**Cassa Risparmio Ferrara S.P.A. + Agos Ducato S.P.A.**

**verso**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode: Dott.ssa Alessandra Basile

Udienza d'incarico: 26/09/2019

Udienza comparizione parti: 01/11/2021

Consuntivo beni sottoposti a pignoramento immobiliare:

**Compendio Pignorato n. 1**

**Lotto 1**

- Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, piano T Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

**Compendio Pignorato n. 2\*** - Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via Ernesto Monaci 33

**Lotto 2**

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, piano T Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, piano S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, piano S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Sub. 1 B.C.N.C. - corte comune a tutti i sub. non menzionata nel Pignoramento

Sub. 8 B.C.N.C. – scala interna - non menzionato nel Pignoramento

**Lotto 3**

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, piano T Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Sub. 1 B.C.N.C. - corte comune a tutti i sub. non menzionata nel Pignoramento

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

\* Tutti i fabbricati facenti parte il **Compendio Pignorato n. 2**, sono stati edificati a cura e spese dei Sigg.ri -----, su terreno di proprietà del Comune di Soriano nel Cimino, il quale glielo ha concesso per il Diritto di Superficie pari ad 1/2 ciascuno per la durata di 40 anni (1° scadenza 13 Dicembre 2031 mediante atto a rogito Dott.ssa Lauretta Casadei, Notaio in Soriano nel Cimino (VT) del 13/12/1991 Rep. 3299 Racc. 1402, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 03/01/1992, al n. 55 di formalità. Pertanto i fabbricati riferiti al **Compendio Pignorato n. 2** sono da considerarsi di Proprietà Superficaria dei Sigg.ri ----- per i diritti di 1/2 ciascuno e non di Piena Proprietà come indicato nell'atto di pignoramento.



Il C.T.U.  
Geom. Matteo Porcorossi

## **ELENCO ALLEGATI**

1. Atto acquisizione Diritto di Superficie Dott.ssa Notaio Lauretta Casadei;
2. Certificazione Notarile Notaio Cappelli del 11.02.2019;
3. Verbale di Sopralluogo del 21 Ottobre 2019;
4. Visure Ipotecarie aggiornate;
5. Visure Catastali Storiche;
6. Planimetrie Catastali;
7. Elaborati di Piano ed Estratti di Mappa;
8. Atto di Compravendita Notaio Mazza per acquisto abitazione;
9. Documentazione Anagrafe Comune di Soriano nel Cimino;
10. Documentazione Fotografica abitazione Via di Vittorio;
11. Restituzione grafica planimetrie catastali con evidenziate le difformità;
12. Documentazione Urbanistica Abitazione Via di Vittorio;
13. Documentazione Urbanistica Locali Via Ernesto Monaci;
14. Abitabilità abitazione Via di Vittorio;
15. Agibilità locali Via di Vittorio del 2007;
16. Certificazione dell'Amministratore di Condominio Via di Vittorio;
17. Contratto di Comodato d'Uso Gratuito dei locali Via Ernesto Monaci;
18. Estratto di Mappa Terre Patrimoniali Comune di Soriano nel Cimino;
19. Fonte Osservatorio Mercato Immobiliare;
20. Nota del Custode Dott.ssa Alessandra Basile del 19 Gennaio 2021;
21. Elenco subalterni assegnati.



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare R.G. n. 307/2015 riunita con R.G. n. 06/2019**

**CASSA DI RISPARMIO DI FERRARA SPA + AGOS DUCATO SPA**

**verso**

-----

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci**

**Custode: Dott.ssa Alessandra Basile**

**PREMESSO:**

- Che è pendente presso il Tribunale Ordinario di Viterbo Sezione Esecuzioni Immobiliari, procedura n. 307/2015 riunita con 6/2019 promossa dalla Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. e dalla Agos Ducato S.p.A. verso \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;
- Che il G.E. nominava il sottoscritto Geom. Matteo Porcorossi con studio in Viterbo Via San Bonaventura, 7, C.T.U. per l'esecuzione emarginata e lo convocava in data 12.09.2019 per l'accettazione dell'incarico, il giuramento e la formulazione dei quesiti.
- Che in data 19 Gennaio 2021 è pervenuta allo scrivente C.T.U. nota a mezzo Pec da parte del Custode Dott.ssa Alessandra Basile nella quale chiedeva integrazione peritale come da nota allegata al n. 20.

Nel merito si precisa che la perizia che segue, è da intendersi integrata con i chiarimenti richiesti dal Custode che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'originario elaborato peritale già depositato in data 24.12.2019.

**SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**



Dopo l'accettazione dell'incarico e il giuramento di rito, venivano indicati come quesiti al C.T.U. la prosecuzione dell'incarico conferito al tecnico rinunciataro indicati nel verbale d'udienza del 12 Settembre 2019, ovvero aggiornamento della relazione di stima integrando gli immobili pignorati.

Pertanto lo scrivente C.T.U. si rifà ai quesiti di rito che di seguito sono integralmente riportati:

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

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

**3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

**4) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);



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

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

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

**8) accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

**a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

**b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole,



su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

**12) proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

**15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. Lo stato**



del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; io 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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla



trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, converti in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

**22)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;

**23) indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

**24) determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella**



**commerciale, del valore 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;" 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

**30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza** ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea,** nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti alla perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

**31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

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

**33) allegghi** 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) Alleghi** alla relazione:

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

---

### **RISPOSTA AI QUESITI**

**QUESITO 1) verifichi**, prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile



attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

## **RISPOSTA**

E' stato eseguito opportuno esame circa la correttezza e completezza dei documenti contenuti nel fascicolo d'Ufficio telematico, riscontrando parziale coerenza tra i beni pignorati e la certificazione notarile ventennale in atti a firma del dott. Sergio Cappelli Notaio in Bisignano (CS) recante la data del 11/02/2019; Si rappresenta che sia nel *pignoramento* sia nel *certificato notarile* non vengono menzionati i beni comuni non censibili (B.C.N.C.) afferenti il Compendio Pignorato n. 2 ovvero Sub. 1 che rappresenta l'area di pertinenza esterna e di sedime del fabbricato ed il Sub. 8 che rappresenta il collegamento tra il locali commerciali posti al piano terreno (Sub. 4 e Sub. 2) ed i laboratori e servizi posti al piano seminterrato (Sub. 6 e Sub. 7), costituito da corridoio coperto e vano scala interno.

Inoltre, nei predetti atti, non si fa alcun riferimento alla Concessione del Diritto di Superficie in capo all'Esecutato.

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

## **RISPOSTA**

Sono state svolte approfondite indagini presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Viterbo - Territorio Sez. Fabbricati – Comune di Soriano nel Cimino, per



definire compiutamente la situazione in termini di censimento immobiliare con estrazione dei relativi atti;

Trattasi di immobili urbani siti nel Comune di Soriano nel Cimino, così di seguito identificati:

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

### **Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti: Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954

proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.



Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

**QUESITO 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

## **RISPOSTA**

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

**Provenienza:** atto di compravendita a rogito Notaio Pietro Mazza di Roma del 18/04/1988, rep. 32664, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 12/05/1988 al n. 4429 di formalità, per i diritti di piena proprietà. L'edificio di cui fa parte è stato edificato su terreno Foglio 43 particella 74 e deriva dalla variazione dell'immobile distinto in Catasto con scheda 4339 del 1984.

### **Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30



Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

### **Provenienza:**

**per il terreno:** Foglio 36 particelle 333 (ex 180/b)- 334 (ex 180/1/2)- 336 (ex 155/b): proprietà del Comune di Soriano nel Cimino il quale lo ha ceduto ai i Sigg. ----- e ----- con atto di Concessione Diritto di Superficie per la durata di 40 anni (1° scadenza 13 Dicembre 2031), a rogito dott.ssa Laretta Casadei, Notaio in Soriano nel Cimino (VT) del 13/12/1991 Rep. 3299 Racc. 1402, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 03/01/1992, al n. 55 di formalità.

**per il fabbricato:** Proprietà superficaria (a tempo determinato) dell'esecutato per i diritti di 1/2. Manufatto realizzato a cura e spese dei Sigg.ri ----- in forza di :



- Licenza Edilizia n. 5392 del 28/07/1977
- 4017/1992 Ristrutturazione locale interrato;
- 14513/1995 demolizione e ricostruzione tetto;
- 14737/1997 recupero area loc. giardino;
- 8112/1999 variante alla 14731/97;
- 2424/2000 Sanatoria art. 13;
- 6626/2000 Sanatoria + integrazione Doc. 9122/2000;
- 2421/2003 Sanatoria 80/03;
- 80/2003 rilasciata Prot. 15174 del 20/11/2003 e 16686 del 19/12/2003;
- 2326/2005 Prat. 51/2005 rilasciata in data 12/09/2005;
- 42/2005 Denuncia di Inizio Attività del 16.06.2003;
- Permesso di Costruire P.R.U.S.S.T. n. 34 Pratica Edilizia 9053 del 04/05/2010;
- Permesso di Costruire n. 13717 del 23/06/2011;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 06/07/2011.

L'unità immobiliare distinta al Foglio 36 particella 401 Sub. 2 deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al Foglio 36 particella 333;

L'unità immobiliare distinta al foglio 36 particella 401 Sub. 4 deriva dalla soppressione dell'unità immobiliare distinta al Foglio 36 n.401 Sub. 3, a sua volta derivante dalla soppressione dell'unità immobiliare Foglio 36 n.333;

Le unità immobiliari distinte al Foglio 36 particella 401 Sub. 6 e Sub. 7, derivano dalla divisione dell'immobile Foglio 36 n. 401 Sub. 5 che a sua volta è derivante dalla soppressione del Foglio 36 particella 401 Sub. 3, derivante a sua volta dalla soppressione dell'immobile Foglio 36 P.IIa 333;



**QUESITO 4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):**

**RISPOSTA**

Eseguite le ispezioni ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, aggiornate alla data del 12 Novembre 2019, risulta che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Iscrizione formalità n. 3623 del 18/11/2005.**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Luciano D'Alessandro del 16/11/2005, rep. 455490. A favore Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni con sede in Brescia (BS), partita iva 03480180177, con domicilio ipotecario eletto in Brescia, Corso Martiri della Libertà, 13. Contro ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954, ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 e ----- nata a Viterbo il 07/05/1958. Per la complessiva somma di €. 340.000,00(capitale €. 170.000,00).

N.B.: Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società ----- con sede in Soriano nel Cimino -P.I. 00424650562.

Detta Iscrizione risulta annotata di Erogazione a Saldo il 05/06/2008 n.894 di formalità.

- **Iscrizione formalità n. 1859 del 05/06/2008.**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a rogito Notaio Clemente Riccardo del 28/05/2008, rep. 91054.



A favore Banca Popolare di Roma S.p.A. con sede Roma (RM), partita iva 04245811007.

Contro ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954.

Per la complessiva somma di €. 120.000,00(capitale €. 80.000,00).

- **Iscrizione formalità n. 2538 del 13/12/2016**

Agenzia delle Entrate-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di Viterbo del 12/12/2016, rep. 1316. A favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con sede in Roma, partita iva 13756881002, con domicilio eletto in Viterbo Via Monte Sacro, 31.

Contro ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954.

- **Iscrizione formalità n. 1681 del 08/09/2017.**

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito Notaio Giorgio Imparato del 06/09/2017, rep. 64266. A favore Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano Società Cooperativa con sede in Ronciglione, partita iva 00086710563, con domicilio ipotecario eletto in Ronciglione Via Roma 83. Contro -----  
----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954, -----  
----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 e -----  
-- nata a Viterbo il 07/05/1958. Per la complessiva somma di €. 210.000,00(capitale €. 105.000,00)

- **Iscrizione formalità n.2080 del 18/10/2017**

Agenzia delle Entrate-Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione di Viterbo del 17/10/2017, rep. 1795. A favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. con



sede in Roma, partita iva 13756881002, con domicilio eletto in Viterbo Via Monte Sacro, 31. Per la complessiva somma di €. 69.354,06 (capitale €. 34.677,03)

- **Trascrizione formalità n. 11953 del 16/12/2015,**

atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 28/10/2015, rep. 1624. A favore Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. con sede in Ferrara (FE), partita iva 012008710382, elettivamente domiciliata presso lo studio legale Avv. Lucio Ghia e Carlo Ghia, in Roma Via delle Quattro Fontane 10. Contro ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954.

- **Trascrizione formalità n. 620 del 22/01/2019,**

atto Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 12/12/2018, rep. 2032. A favore AGOS DUCATO S.p.A. sede Milano, partita iva 08570720154, con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Rosa Anna Cervellione in Milano, Via Fontana 11. Contro ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954.

- **Trascrizione formalità n. 934 del 30/01/2019.**

IN RETTIFICA AL PRECEDENTE per errati diritti di proprietà.

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

**RISPOSTA**



Si è proceduto ad estrarre dall' Agenzia delle Entrate – Territorio - Sezione Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino, estratti di mappa catastali, schede catastali, denunce di variazione catastale (accatastamenti).

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

Risulta Planimetria Catastale presentata in data 25/07/2016 prot. n° VT 0067714, presentata dal precedente C.T.U. in fase di valutazione poiché la stessa riportava inesattezze grafiche oltre errore toponomastico.

### **Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficiario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.



Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

Nell'ambito delle ricerche catastali il C.T.U. ha provveduto ad estrarre estratto l'ultimo Elaborato Planimetrico Prot. VT 0029791 del 22/04/2015 per individuare la conformazione dell'intero fabbricato ed i relativi **Beni Comuni Non Censibili** che catastalmente sono individuati ai Sub. 1 ed 8.

**Il Sub. 1** sull'elaborato grafico rappresenta l'area esterna di pertinenza e di sedime

**il Sub. 8** sull'elaborato grafico rappresenta il collegamento tra il locali commerciali al piano terreno ed i laboratori e servizi posti al piano seminterrato.

Planimetria Sub. 2 prot. VT 0006492 del 17/01/2007

Planimetria Sub. 4 prot. VT 0125284 del 21/07/2011

Planimetria Sub. 6 prot. VT 0029791 del 22/04/2015

Planimetria Sub. 7 prot. VT 0029791 del 22/04/2015

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

#### **RISPOSTA**

Si è proceduto a verifica dei registri dello stato civile del comune di residenza dell'esecutato, rimettendo in allegato i certificati rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Soriano nel Cimino.



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

## **RISPOSTA**

Il sottoscritto C.T.U. preso cognizione dei termini e dei contenuti dell'incarico conferito e delle necessarie attività tecniche da espletare, si rapportava con il nominato Custode Giudiziario, Dott.ssa Alessandra Basile, comunicando l'esito delle verifiche documentali preliminari. Il Custode procedeva alle notifiche per comunicazione del previsto accesso all'immobile per il giorno 21 Ottobre 2019 alle ore 9.00.

Le operazioni sono iniziate presso il Compendio Pignorato n. 2 precisamente in Via Ernesto Monaci, 16 luogo di appuntamento con il Custode incaricato; alle attività e' sempre stato presente il Sig. ----- il quale ci ha accompagnato in entrambi i Lotti, ove sono state eseguiti rilievi metrici e fotografici, verifica delle conformità della distribuzione degli spazi interni e dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovavano i lotti oggetto di pignoramento.

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.III n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:



----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

**Confini:** Via G. di Vittorio Appartamento int. 2, propr. comune condominiale, s.a.;

La quota millesimale di spettanza per la proprietà è pari a 248/1000 (fonte Amministrazione del Condominio Ag. Servizi Bonifazi Catia - Soriano nel Cimino).

Risulta ubicato al di fuori del perimetro urbano del centro storico del Comune di Soriano nel Cimino (circa 1,5 Km), più precisamente in un contesto di espansione edilizia circondato da un'importante area boschiva. L'immobile fa parte di una lottizzazione composta da tre piccole palazzine di due piani fuori terra ed uno seminterrato, che insistono sulla stessa particella di terreno, il cespite è all'interno della palazzina di mezzo denominata "B".

Per accedere all'unità immobiliare si percorre un vialetto lastricato che conduce al portone condominiale che a sua volta dà accesso all'androne ed al relativo corpo scala su cui è sufficiente percorrere il primo pianerottolo per arrivare al livello di ingresso all'appartamento superando n° 5 gradini.

Il portoncino d'ingresso in legno non blindato immette nel soggiorno munito di camino, il corridoio collega il vano cucina/pranzo abitabile a uno dei due bagni e alla camera da letto singola. In fondo al corridoio si accede ad un disimpegno che a sua volta mette in comunicazione la camera matrimoniale con il secondo bagno. Tutti i vani sono finestrati ed adeguatamente illuminati dalla luce naturale; i vani soggiorno, cucina/pranzo e le due camere da letto sono comunicanti con il terrazzo esterno mediante portefinestre da cui si accede anche all'area giardino.



Lo sviluppo delle superfici utili residenziali estratto mediante rilievo metrico diretto è pari a 72,90 mq con altezza costante degli ambienti di 2,70 m, terrazzo 29,06 e giardino 110,00.

#### Consistenze unitarie

Vano ingresso/soggiorno = 21,40 mq.

Corridoio = 5,14 mq.

Bagno 1 (doccia) = 5,22 mq.

Cucina/Pranzo = 7,66 mq.

Camera singola = 12,98 mq.

Disimpegno = 2,79 mq.

Bagno 2 (vasca) = 4,33 mq.

Camera matrimoniale = 13,38 mq.

Terrazzo = 29,06 mq.

Area Giardino = 80,95 mq.

Al momento del sopralluogo il bene si presentava in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

Le finiture e i servizi interni sono risalenti all'epoca di costruzione; le pareti e i soffitti sono tinteggiati, la pavimentazione interna in gres ceramico in tutti gli ambienti di diverso formato e colorazione.

I servizi igienici e la cucina presentano rivestimento murale in piastrelle di ceramica con altezze comprese tra i 140 e i 160 cm; il portoncino d'ingresso in legno lucidato non ha caratteristiche di blindatura, le porte interne e gli infissi esterni con persiane battenti oscuranti sono tutte realizzate in legno in mediocre stato di conservazione



tale da richiedere a breve un adeguato intervento di manutenzione per assicurarne nel tempo la piena funzionalità.

Presenta impianto di riscaldamento autonomo a gas metano da rete pubblica, con caldaia murale posizionata all'interno del vano cucina e corpi radianti in alluminio pre-verniciato a piastra.

Non e' stato reperito dal proprietario e quindi non verificato, il libretto di manutenzione periodica della caldaia a gas e scheda fumi.

Dai vani soggiorno, cucina/pranzo e le due camere da letto, si accede all'area destinata a terrazzo; per buona parte del suo sviluppo è coperta dal solaio dell'unità immobiliare sovrastante, il quale e' costituito da un cornicione in aggetto in cls armato in pessimo stato di manutenzione con diffusi ed evidenti distaccamenti del calcestruzzo di copriferro (documentazione fotografica).

Il lato lungo del terrazzo affaccia sul vialetto condominiale, mentre la restante parete è allineata alla quota del giardino privato che si protrae a ridosso dell'asse stradale (Via G. Di Vittorio).

Il complesso immobiliare ove e' ubicata l'u.i. in esame fu realizzato con Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Soriano nel Cimino - Pal. B prot. n°4163 del 26-07-1979.

Durante la sua realizzazione, fu rilasciata ulteriore Concessione Edilizia per varianti in corso d'opera (palazzine – A-B-C-) prot. n° 8925 del 18.12.1982.

In data 14.06.1984 il Comune di Soriano nel Cimino ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità per la palazzina B. (Vedi Allegato)



L'immobile in base al vigente Piano Regolatore Generale comunale, ricade in Zona C, espansione edilizia.

Dotazione impiantistica:

- Impianto idrico standard sottotraccia per bagni e cucina;
  - Impianto riscaldamento e ACS mediante caldaia murale interna alla cucina;
  - Servizio igienico 1 completo e doccia;
  - Servizio igienico 2 completo e vasca;
  - Impianto elettrico sotto traccia\*;
- ❖ Non e' stata prodotto dal proprietario dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava abitato dall'esecutato.

Complessivamente le condizioni dell'intero immobile sono buone.

---

### **Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:



Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

**Confini:** Via Ernesto Monaci sia nella parte superiore che nel prospetto opposto, verde pubblico, s.a.;

**(Sub. 2 e Sub. 4)** Sono ubicati al piano terra e costituiti da 2 locali commerciali **(Sub.**

**6 e Sub. 7)** Sono ubicati al piano seminterrato e costituiti da 2 laboratori

raggiungibili dal **sub. 1 corte esterna** e dal **sub. 8 corridoio e vano scala** entrambi beni comuni non censibili a loro afferenti.

Dista dal capoluogo di provincia – Viterbo circa km. 25 comodamente raggiungibile con viabilità provinciale e di grande scorrimento.

Risulta ubicato in pieno centro cittadino del Comune di Soriano nel Cimino a ridosso del centro storico, in zona completamente urbanizzata e munita di tutti i servizi pubblici e privati.

**Provenienza:** I beni sopra elencati costituiscono un unico corpo di fabbrica edificato su terreno di proprietà del Comune di Soriano nel Cimino; con atto di compravendita del 13/12/1991 a rogito dott.ssa Lauretta Casadei, Notaio in Soriano nel Cimino Rep. 3299 Racc. 1402, il Comune di Soriano nel Cimino concede il **Diritto**



**di Superficie** ai Sigg.ri ----- e -----, fratelli,  
per la quota di ½ ciascuno e per la durata di 40 anni.

La scadenza della cessione viene fissata per il 13 Dicembre 2031, *salvo rinnovo alla scadenza per un egual periodo e per lo stesso corrispettivo rivalutato secondo gli indici del costo della vita pubblicati dall'ISTAT, (come testualmente citato in atto).*

La struttura portante è realizzata in muratura, orizzontamenti in latero/cemento per il solaio d'interpiano, mentre per la copertura struttura lignea lamellare con tetto a falde inclinate con tegole in laterizio per quanto riguarda il Sub. 2 (Bar).

Al momento del sopralluogo, risultavano in esercizio il locale commerciale - Bar distinto al **Sub. 2** (Piano Terra) ed il Laboratorio distinto al **Sub. 6** posto al piano seminterrato.

Il locale commerciale al Piano terra distinto al **Sub. 4**, ivi adiacente, risultava non in esercizio e libero da cose e persone.

Il locale laboratorio distinto al **Sub. 7**, si presenta al grezzo privo di finiture e più specificatamente privo di infissi, pavimenti, impianti tecnologici e di servizi igienici.

Nell'ambito dell' verifiche tecniche sono state riscontrate alcune difformità catastali di seguito elencate e rappresentate graficamente nell'elaborato tecnico di restituzione allegato.

Le facciate esterne sono parzialmente intonacate non tinteggiate e parzialmente al grezzo lato Nord-Ovest.

Lo stabile è servito da rete pubblica fognaria e utenze per la rete idrica, elettrica e gas.



Nel complesso si presenta in buone condizioni per conservazione e manutenzione, salvo il Sub. 7, che come detto che allo stato e' al grezzo.

Il corpo di fabbrica che ospita i 4 subalterni costituenti il compendio in oggetto, e' inserito nel vigente del P.R.G. e ricade all'interno della Zona F1 Verde Pubblico, zona G1 Verde Privato per attrezzature private di uso pubblico, soggetta a vincolo paesaggistico e in Zona 2 del P.T.P.R..

**L'unità immobiliare distinta al Sub. 2** è ubicata al piano terra, ove e' in essere una attività commerciale di **Bar**.

Rifiniture riscontrate: Piano di copertura con travi in legno lamellare inclinato (H.m 3,00 ml), pavimenti in gres ceramico, pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi di finestra scorrevoli in PVC pellicolati effetto legno con specchiature in vetro camera, grate esterne di sicurezza in ferro verniciato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto idrico standard sottotraccia;
  - Impianto riscaldamento mediante condizionatori / pompa di calore con motori esterni posizionati nel sottostante Sub. 7;
  - Impianto elettrico sottotraccia;
  - Sprovisto di Servizio igienico
- ❖ Non e' stata prodotto dal proprietario esecutato dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici.

Dall'interno del locale bar si può accedere internamente ai locali laboratori sub. 6 e sub. 7 posti al piano S1, mediante il Bene Comune Non Censibile distinto catastalmente al Sub. 8, che si identifica con un corridoio e vano scala intercluso.



Non è stato individuato all'interno del bar Sub. 2 nessun tipo di servizio igienico (per il personale o per la clientela o per portatori di handicap).

Il Sub. 8 (ex sub.5) Bene Comune Non Censibile, costituisce modalità di collegamento per raggiungimento della zona servizi igienici e spogliatoi per il personale ubicati al piano S1 posti all'interno del sub. 6.

Nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

**L'unità immobiliare distinta al Sub. 4** ubicata al piano terra ha accesso esterno dalla pubblica Via Ernesto Monaci, mediante terrazza ad esso pertinenziale di circa mq. 92,00.

Trattasi di locale con destinazione commerciale per titolo edilizio e denuncia catastale, al momento del sopralluogo risultava non in esercizio e libero da cose e persone.

E' munito di servizio igienico di cortesia – presenta ostacolo (gradino) per libera accessibilità di portatori di handicap. Tale barriera architettonica può essere superata mediante l'apposizione di una idonea rampa prefabbricata amovibile.

Rifiniture riscontrate:

Soffitti piani intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres ceramico, infissi esterni in PVC pellicolati effetto legno con specchiature in vetro e muniti di grate esterne in ferro verniciato, pareti intonacate e tinteggiate; prospetti esterni con finiture diverse: fronte strada risulta applicato un rivestimento di peperino, mentre il lato da cui si accede alla terrazza esterna intonacato e tinteggiato.

Dotazione impiantistica:

- Impianto idrico standard;



- Sprovvisto di Impianto riscaldamento;
- Piccolo Scaldabagno per ACS interno al bagno;
- Impianto elettrico sottotraccia\*;
- ❖ Non e' stata prodotto dal proprietario dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il terrazzo al piano terra è collegato mediante scala esterna in peperino ad altro spazio scoperto destinato a terrazzo al piano S1 sempre di pertinenza del locale destinato a laboratorio del bar (Sub. 6).

Nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, necessita soltanto di tinteggiatura generale.

**L'unità immobiliare distinta al Sub. 6** è ubicata al piano S1, destinata a laboratorio attualmente funzionale all'attività commerciale del sovrastante Bar.

Rifiniture riscontrate:

Soffitti piani intonacati e tinteggiati, pavimenti in gres ceramico, rivestimenti murali in gres fino ad una altezza da terra di 2 ml, infissi esterni in PVC pellicolati effetto legno con apertura vasistas con specchiature in vetro camera; al suo interno sono dislocati gli spogliatoi del personale, i servizi igienici a loro riservati.

Nel complesso si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Dotazione impiantistica:

- Impianto idrico standard;
- Impianto di condizionamento;
- Scaldabagno per ACS;
- Impianto elettrico sottotraccia\*;



- ❖ Non e' stata prodotto dal proprietario dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

### Consistenze rilevate:

#### Superficie commerciale riscontrata mediante rilievo diretto:

**Sub. 2** P.T. - Cat. C/1 – Cl. 5° - **130 mq.** - catastali 105 mq

**Sub. 4** P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - **50 mq. + 92 mq di terrazza** – catastali 46 mq.

**Sub. 6** P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - **90 mq. + 35 mq. di terrazza** – 102 mq. catastali

**Sub. 7** P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - **174 mq.** - 178 mq. catastali

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

**QUESITO 8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico piano interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:**

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

**RISPOSTA**



La descrizione attuale dei beni indicati nell'atto di pignoramento risulta conforme alla base documentale estratta e rimessa in allegato, confermando quanto già riscontrato nella risposta al quesito n.1 e seguenti.

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

## **RISPOSTA**

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, è stata riscontrata coerente con la planimetria catastale in atti dal



momento che è stata aggiornata con variazione del 25/07/2016 Prot. VT0067714 dal precedente C.T.U. incaricato in fase di perizia di stima.

### **Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

### **Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 2 (locale commerciale con destinazione BAR)**

La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell' Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, è stata riscontrata **non coerente** con la planimetria catastale in atti; si rimette in allegato planimetria mediante restituzione grafica del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 21 Ottobre 2019 con evidenziate le difformità assoggettabili soltanto ad opere interne.



#### **Fig. 36 P.IIa 401 Sub. 4 (Negozio affitto P.T.)**

La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, è stata riscontrata **non coerente** con la planimetria catastale in atti; si rimette in allegato planimetria mediante restituzione grafica del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 21 Ottobre 2019 con evidenziate le difformità assoggettabili soltanto ad opere interne.

#### **Fig. 36 P.IIa 401 Sub. 6 (Laboratorio)**

La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, è stata riscontrata **coerente** con la planimetria catastale in atti.

#### **Fig. 36 P.IIa 401 Sub. 7 (Laboratorio non ultimato-stato di cantiere)**

La descrizione del cespite di cui al titolo di provenienza, visti gli atti catastali depositati presso l'archivio fabbricati dell'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Viterbo, riscontrata **non coerente** con la planimetria catastale in atti; si rimette in allegato planimetria derivante da restituzione grafica del rilievo eseguito durante il sopralluogo del 21 Ottobre 2019 con evidenziate le difformità assoggettabili soltanto ad opere interne (diversa distribuzione spazi interni) .

**QUESITO 10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino**



eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

## RISPOSTA

### Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

L'identificativo catastale del compendio e la natura del condominio, include ulteriori porzioni comuni e non pignorate quali diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali individuati dai beni comuni non censibili come il vano scala, le aree di manovra zona garage, i proporzionali diritti di proprietà sulle restanti aree comuni condominiali.

### Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:



Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

**Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 2 (locale commerciale con destinazione BAR)**

**Sub. 4 (locale commerciale affitto P.T.)**

**Sub. 6 (Laboratorio)**

**Sub. 7 (Laboratorio non ultimato-stato di cantiere)**

I beni sopra elencati costituiscono un unico corpo di fabbrica edificato su terreno di proprietà del Comune di Soriano nel Cimino; con atto di compravendita del 13/12/1991 a rogito del dott.ssa Laretta Casadei, notaio in Soriano nel Cimino Rep. 3299 Racc. 1402, il Comune trasferisce ai Sigg.ri ----- e -----, fratelli, per le quote di ½ ciascuno per la durata di 40 anni, il **Diritto di Superficie**.

La scadenza della cessione viene fissata per il 13 Dicembre 2031, salvo rinnovo alla scadenza per un egual periodo e per lo stesso corrispettivo rivalutato secondo gli indici del costo della vita pubblicati dall'ISTAT.

**QUESITI 11- 12) 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; proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

## RISPOSTA

### Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

Come riportato nei precedenti quesiti, trattasi di una u.i. ubicata in stabile condominiale non frazionata o variata nel tempo.

Dal momento della costruzione ha mantenuto le medesime caratteristiche tipologiche, destinazione e consistenza.

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

### Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:



Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

**Fig. 36 P.IIa 401 Sub. 2 (locale commerciale con destinazione BAR)**

**Sub. 4 (locale commerciale affitto P.T.)**

**Sub. 6 (Laboratorio)**

**Sub. 7 (Laboratorio non ultimato-stato di cantiere)**

**oltre i B.C.N.C. a loro afferenti.**

Le unità immobiliari che compongono il compendio, furono edificate in forza di Licenza Edilizia n. 5392 del 28.07.1977 e seguenti per come elencate.

Nel rimesso elaborato grafico di restituzione dello stato dei luoghi si evidenziano le difformità riscontrate in fase di sopralluogo in riferimento sia all'ultimo titolo edilizio, ovvero Permesso di Costruire n° 13717 del 23/06/2011 (P.R.U.S.S.T.) e successiva S.C.I.A. Prot. 14531 del 06/07/2011 (Frazionamento Sub. 3), anche verificate rispetto alle planimetrie catastali agli atti.

Sono state riscontrate difformità per opere interne su 3 dei cespiti che compongono il Compendio Pignorato n. 2, escludendo da tali incongruenze il Sub. 6 destinato al laboratorio a servizio del BAR.



I Sub. 2, 4 e 7 riportano difformità relativamente ad opere interne e quindi alla diversa distribuzione degli spazi interni rispetto ai titoli edilizi menzionati ed alle schede catastali in atti.

Al fine di sanare tali irregolarità sarà necessario presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Soriano nel Cimino "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in Sanatoria", e quindi procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio sez. Fabbricati.

La prima fase, ovvero quella Urbanistico/Progettuale, potrà ricomprendere i tre Subalterni interessati all'interno di un unico elaborato, mentre l'aggiornamento delle planimetrie catastali avverrà singolo cespite.

Le citate procedure urbanistico/catastali possono essere quantificate in via provvisoria in euro 7.000,00 compresi oneri fiscali e comprensiva dell'oblazione minima da corrispondere al Comune di Soriano nel Cimino, salvo eventuali maggiori oneri allo stato non noti, quantificati dalla P.A. soltanto al momento dell'istruttoria tecnica.

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

**RISPOSTA**

**Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.



Trattasi di un bene immobile destinato ad abitazione di tipo civile. Il Piano Regolatore Generale comunale identifica il bene in ZONA C - (Zona di espansione). In tale zonizzazione i progetti, le relative concessioni e le autorizzazioni di abitabilità rilasciate dal Comune di Soriano nel Cimino sono per immobili residenziali destinati a civile abitazione.

**Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

Allo stato l'utilizzazione dei beni, e' la seguente:

Fg. 36 P.IIIa 401 Sub. 2 (locale commerciale con destinazione BAR)

Sub. 4 (locale commerciale affitto P.T.)



Sub. 6 (Laboratorio)

Sub. 7 (Laboratorio non ultimato-stato di cantiere)

Il Piano Regolatore Generale comunale identifica i beni in ZONA G1  
(Zona di verde privato per uso pubblico).

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

#### **RISPOSTA**

Si è proceduto a promuovere Istanza di accesso agli Atti Amministrativi presso il Comune di Soriano nel Cimino ed in conformità si è potuto riscontrare quanto segue:

#### **Compendio Pignorato n. 1**

##### **Unico cespite Fg. 43 P.IIa 74 Sub. 28 (Abitazione principale)**

Dalle verifiche eseguite **risulta conforme sia urbanisticamente che catastalmente**, mediante ultimo aggiornamento Prot. Vf0067714 del 25.07.2016.

Il Comune di Soriano nel Cimino ha rilasciato l'Autorizzazione di Abitabilità per la palazzina B (All.11/C) in data 14-06-1984.

#### **Compendio Pignorato n. 2**

##### **Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 2 (BAR)**

**Sub. 4 (Negozio affitto P.T.)**

**Sub. 6 (Laboratorio)**

**Sub. 7 (Laboratorio non ultimato-stato di cantiere)**



Dalle verifiche eseguite presso gli uffici competenti del Comune di Soriano nel Cimino, sono rinvenute numerosissime pratiche edilizie succedutesi nel tempo riferite agli immobili che compongono il Compendio Pignorato n. 2;

La “portante” dei titoli abilitativi edilizi da cui effettivamente nasce la costruzione è la Pratica Edilizia - Concessione Edilizia n. 5392 del 28.07.1977;

Sono state rinvenute dallo scrivente ulteriori le pratiche edilizie relative allo stabile, molte delle quali presentate, rilasciate e mai realizzate:

- 4017/1992 Ristrutturazione locale interrato
- 14513/1995 demolizione e ricostruzione tetto
- 14737/1997 recupero area loc. giardino
- 8112/1999 variante alla 14731/97
- 2424/2000 Sanatoria art. 13
- 6626/2000 Sanatoria + integrazione Doc. 9122/2000
- 2421/2003 Sanatoria 80/03
- 80/2003 rilasciata Prot. 15174 del 20/11/2003 e 16686 del 19/12/2003
- 2326/2005 Prat. 51/2005 rilasciata in data 12/09/2005
- 42/2005 Denuncia di Inizio Attività del 16.06.2003
- Permesso di Costruire P.R.U.S.S.T. n. 34 Pratica Edilizia 9053 del 04/05/2010
- Permesso di Costruire n. 13717 del 23/06/2011
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 06/07/2011.

Queste ultime tre pratiche edilizie sono state considerate dallo scrivente per compatibilità tipologica al fine di determinare la conformità edilizia e quindi le difformità presenti e se le stesse siano o meno sanabili e con quali modalità e costi.



Le differenze riscontrate sono rappresentate nella restituzione grafica delle planimetrie.

All'interno del faldone riferito alle pratiche menzionate, è stato rinvenuto un rilascio di **Certificato di Agibilità risalente al 12/10/2007** relativamente al Permesso di Costruire n. 51 e successive D.I.A. n. 42 del 16/06/2005 e D.I.A. n. 89 del 22/09/2006 (vedi allegato).

**QUESITO 15) verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. Lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; io ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

#### **RISPOSTA**

Dall'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Soriano nel Cimino, non sono state rinvenute istanze di condono edilizio riferite ad entrambi i lotti.

Per quanto concerne il Compendio Pignorato n. 2 risultano pratiche di Permessi di Costruire in Sanatoria a partire dall'anno 2000, ove il Sig. ----- dopo integrazioni e sostituzioni degli elaborati e degli allegati otterrà il rilascio con il Permesso di Costruire n° 51 del 2005, riguardante la demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato con la relativa ristrutturazione.



**QUESITO 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;**

**RISPOSTA**

**Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

L'immobile non è gravato da oneri e pesi di cui al quesito; risulta per provenienza di piena proprietà del debitore esecutato.

**Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.



Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

L'immobile non è gravato da oneri e pesi di cui al quesito;

Tutti i cespiti facenti parte il Compendio Pignorato n. 2, sono stati edificati a cura e spese dei Sigg.ri -----, su terreno di proprietà del Comune di Soriano nel Cimino, il quale glielo ha concesso per il Diritto di Superficie pari ad 1/2 ciascuno per la durata di 40 anni (1° scadenza 13 Dicembre 2031) mediante atto a rogito Dott.ssa Loretta Casadei, Notaio in Soriano nel Cimino (VT) del 13/12/1991 Rep. 3299 Racc. 1402, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 03/01/1992, al n. 55 di formalità. Pertanto gli immobili riferiti al Lotto n. 2 sono da considerarsi di Proprietà Superficaria e non di Piena Proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno.

**QUESITO 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

**RISPOSTA**

**Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:



----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.

L'immobile di cui trattasi è inserito all'interno di uno stabile condominiale regolarmente costituito munito di Amministratore, ricopre 248 millesimi della proprietà generale ed allo stato non risultano spese deliberate e pendenze condominiali da parte dell'esecutato, che risulta in regola con tutti i pagamenti della gestione condominiale, come certificato dalla dichiarazione rilasciata dall'Amm.re del Condominio Agenzia Servizi Bonifazi C. di Soriano nel Cimino, rimessa in allegato.

**Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficiario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficiario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.



Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori

Trattasi di corpo di fabbrica autonomo ove non risulta costituito alcun condominio.

**QUESITO 18-19) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078**

## **RISPOSTA**

### **Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite**

#### **Lotto 1**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Via G. Di Vittorio, 16

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, P.T. Cat. A/2 – Cl. 1° - 4,5 vani - Rendita Euro 348,61

Diritti spettanti:

----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario 1/1

Natura fisica del bene: Abitazione principale.



Considerate le peculiari caratteristiche la conformazione dell'immobile sottoposto a pignoramento, si è proceduto ad individuare un **unico lotto** da sottoporre a vendita coattiva.

- **Piena proprietà** dell'unità censita al Comune di Soriano nel Cimino ed ubicata in Via Giuseppe Di Vittorio n°16.
- Abitazione di tipo civile: Foglio 43 – Particella 74 – Sub. 28.
- Categoria A/2 – cl.1 – consistenza 4,5 vani e una rendita di € 348,61

**Compendio Pignorato n. 2 – N. 4 cespiti oltre Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 2, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 4, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 6, P.SI Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 7, P.SI Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIIa n. 401 Sub. 1 e sub. 8 Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Natura fisica dei beni: Locali commerciali e laboratori



Considerate le peculiari caratteristiche del **Compendio Pignorato n.2**, trattandosi di 4 unità immobiliari catastalmente distinte tra loro, dalla conformazione e dalla distribuzione degli spazi interni risulta una parziale dipendenza tra loro; verificata la conformazione fisica dei vari cespiti, le destinazioni, le ubicazioni e le più sostenibili modalità di uso, si ritiene di **suddividere il Compendio Pignorato n.2, in Lotto 2 e Lotto 3 come segue:**

**LOTTO 2 – (BAR + 2 Laboratori S1 + beni comuni non censibili a loro afferenti)**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 **Sub. 2**, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 105 mq - Rendita Euro 1.594,30

Fg. 36 P.IIa n. 401 **Sub. 6**, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 102 mq - Rendita Euro 416,16

Fg. 36 P.IIa n. 401 **Sub. 7**, P.S1 Cat. C/3 – Cl. 5° - 178 mq - Rendita Euro 726,24

Fg. 36 P.IIa n. 401 **Sub. 1 e sub. 8** Beni Comuni Non Censibili a loro afferenti

Si specifica che i B.C.N.C. hanno la seguente funzione:

- il sub. 1 - area pertinenziale esterna ai locali
- il sub. 8 - collegamento interno tra il locale bar sub. 2 al piano terra ed i locali laboratorio sottostanti, mediante corridoio e vano scala.

**Lotto 3 – (Negozio affitto P.T.)**

Comune di Soriano nel Cimino (VT) Viale Ernesto Monaci, 33

Fg. 36 P.IIa n. 401 **Sub. 4**, P.T. Cat. C/1 – Cl. 5° - 46 mq - Rendita Euro 698,46

Dall'elenco subalterni estratto dall'Agenzia delle Entrate, si individuano anche 2 subalterni - beni comuni non censibili - utili al collegamento tra le unità immobiliari, specificatamente:

- il sub. 1 - area pertinenziale esterna ai locali



**QUESITI 20-21-22) accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, converti 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; ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

## **RISPOSTA**

### **Compendio Pignorato n. 1**

Al momento del sopralluogo il bene era abitato dall'esecutato in forza del titolo da cui proviene il diritto di proprietà, adibito ad abitazione principale.



## Compendio Pignorato n. 2

Risulta adibito all'attività commerciale denominata Società -----  
-- di cui l'esecutato risulta socio amministratore unitamente al socio sig. -----  
----- (fratello), in forza di contratto di Comodato d'Uso a titolo gratuito  
per la durata di 15 anni con scadenza 31.08.2020. (vedi allegato)

Il Sub. 4 facente capo del compendio pignorato n. 2 al momento del sopralluogo risultava libero da cose e persone e nella piena disponibilità dei proprietari superficiali per le relative quote di spettanza.

**QUESITO 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**

## RISPOSTA

### Compendio Pignorato n. 1 - Unico cespite

Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Soriano nel Cimino, il bene immobile sottoposto a pignoramento **non risulta interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ne da usi civici od affrancazione.**

### Compendio Pignorato n. 2

Dagli accertamenti esperiti presso il Comune di Soriano nel Cimino, i beni immobili sottoposti a pignoramento **non risultano interessati da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità ne da usi civici od affrancazione.**

L'area su cui sorge il fabbricato risulta ricompresa, come da planimetria estratta



presso l'Ufficio Tecnico Comunale che si rimette in allegato, all'interno del perimetro delle TERRE PATRIMONIALI del Comune di Soriano nel Cimino. (vedi allegato)

**QUESITI 24-25) 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; 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 [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;" 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**

## **RISPOSTA**



## **COMPUTO CONSISTENZA IMMOBILIARE**

### **Compendio Pignorato n. 1 - LOTTO 1**

Il calcolo della superficie è stato desunto mediante i dettami indicati dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume metro quadrato di superficie commerciale quale unità di misura per immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale così riscontrata mediante rilievo diretto è risultata:

1- Ingresso/soggiorno	21,40 mq
2- Corridoio	5,14 mq
3- Bagno 1	5,22 mq
4- Cucina	7,66 mq
5- Camera singola	12,98 mq
6- Disimpegno	2,79 mq
7- Bagno 2	4,33 mq
8- Camera matrimoniale	13,38 mq
9- Terrazzo	29,06 mq
10- Area esterna	80,95 mq

Vani principali e accessori diretti 100% - totale superfici → 72,90 mq

Balconi terrazzi e simili 30% = 29,06 mq → 8,72 mq

Area scoperta o assimilabile 10% = 80,95 mq → 9 mq

**SUPERFICIE TOTALE RAGGUAGLIATA → 90,62 mq**

### **PARAMETRO ESTIMATIVO**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima, riferito all'attualità', alla tipologia del compendio al grado di finitura, alla consistenza riscontrata, alla distribuzione funzionalità degli spazi abitativi, di servizio e scoperti, della dotazione impiantistica di tutte le altre peculiarità intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene, tenendo in debito



conto l'attuale momento economico e della richiesta sul mercato locale per simili immobili, considerata la sua particolare ubicazione prospiciente il centro cittadino e le principali arterie viarie di scorrimento.

Tanto premesso, lo scrivente ha ritenuto pertinente applicare il metodo di stima sintetico comparativo, derivante dal rapporto di valori unitari, ricavati dalle correnti tendenze del mercato.

Tale metodologia consiste nell'applicare al parametro Metro Quadrato Commerciale Vendibile, un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti comparativi per beni similari ubicati nel sito d'interesse ovvero nelle sue immediate vicinanze, attualmente immessi sul mercato anche rilevabile mediante i più accreditati portali immobiliari presenti sulla piattaforma internet.

Al fine di individuare oggettivamente il corrente valore di mercato alla libera contrattazione, in coerenza con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio oggetto di stima, lo scrivente ha provveduto ad eseguire oltre che un'attenta indagine di mercato presso le più accreditate agenzie immobiliari operanti nella zona in osservazione, anche la verifica della corrente tendenza della offerta e relativa domanda, da cui si registra un incremento al riuso immobiliare rispetto a transazioni verso le nuove costruzioni. Da ciò si è dedotta la media ponderata del più probabile valore di mercato anche con il raffronto dei valori forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare pubblicato sul portale internet.

dell'Agenzia delle Entrate riferito al 1° semestre del 2019, coerente con l'attuale tendenza del mercato locale per immobili similari.



Tanto premesso si è determinato il più probabile valore ordinario medio di mercato pari ad Euro 1.000,00/mq.

Mediante comparazione di tutte le specifiche caratteristiche riscontrate, attribuendo a ciascun gruppo di valutazione un coefficiente differenziatore K, ne deriva la seguente formula:

$Vo = Kn \times Vr$  (ove **Vo** è il valore di mercato all'ordinarietà, **Kn** è la sommatoria mediata dei coefficienti differenziali K da coeff. 1,00 a coeff. 0,25, **Vr** è il Valore di mercato ragguagliato).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1							
Provincia: VITERBO							
Comune: SORIANO NEL CIMINO							
Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE							
Codice di zona: D1							
Microzona catastale n.: 0							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1600	L			

Si è ritenuto pertinente valutare e attribuire, secondo la più qualificata dottrina estimativa corrente con fermo riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche riscontrate, i seguenti coefficienti di ragguaglio:

**K1** - Caratteristiche estrinseche (infrastrutturali e ambientali specifiche)

Coeff. Applicato **0,90 zona semiperiferica**

**K2** - Caratteristiche intrinseche (Stato di manutenzione e conservazione dei beni)



Coeff. Applicato **0,90 buono stato**

**K3** - Caratteristiche tecnologiche in dotazione

Coeff. Applicato **1 adeguata al normale uso standard**

**K4** - Caratteristiche produttive: (valore locativo allo stato e resa economica nell'immediata vendita)

Coeff. Applicato **0,80 considerata l'ubicazione e lo stato d'uso generale**

**Coeff. differenziatore medio applicato 0.90 (Kn).**

Tanto premesso tenendo in considerazione consistenza immobiliare, dello stato di conservazione e manutenzione del bene in oggetto e del contesto condominiale in cui è inserito, della sua ubicazione, dell'organizzazione degli spazi interni, degli impianti e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite da valutare, per quanto sopra argomentato ne consegue:

Comune di Soriano nel Cimino (VT)

Fg. 43 P.IIa n. 74 Sub. 28, Cat. A/2 – Cl. 1° - vani 4,5 - Rendita Euro 348,61

Quota di proprietà:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 **proprietario**

**1/1**

**Superficie commerciale abitazione Mq. 90,62 \***

\*Le superfici indicate possono essere affette dei normali scarti e approssimazioni verificatesi durante le fasi di rilevazione.

**Determinazione del Valore Unitario di Stima**

Abitazione: Valore unitario medio Euro 1.000,00/mq

Coeff. differenziatore Medio 0.90 (Kn)



V<sub>0</sub> Euro 1.000,00/mq x 0,90 = Euro 900,00/mq

### **Valore di stima del compendio**

Superficie commerciale Mq. 90,62 x Euro 900,00/mq = Euro 81.550,00 V<sub>0</sub>

Diritti spettanti:

Sig. -----nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 **proprietario 1/1**

**Pertanto l'effettivo valore del LOTTO 1 risulta Euro 81.550,00 - PREZZO BASE D'ASTA \*\***

\*\*Si precisa che il valore stimato nella stesura del primo elaborato peritale depositato in data 24.12.2019, alla data odierna risulta allineato ai correnti valori di mercato della piazza di Soriano nel Cimino.

---

### **Compendio Pignorato n. 2 (LOTTO 2 - LOTTO 3)**

Il calcolo della superficie è stato desunto mediante il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume metro quadrato di superficie commerciale quale unità di misura per immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale così riscontrata mediante rilievo diretto è risultata:

### **Compendio Pignorato n. 2 (LOTTO 2 - LOTTO 3)**

Il calcolo della superficie è stato desunto mediante il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, che assume metro quadrato di superficie commerciale quale unità di misura per immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie commerciale così riscontrata mediante rilievo diretto è risultata:

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 2, Cat. C/1 – Cl. 5° - 130 mq

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 4, Cat. C/1 – Cl. 5° - 50 mq + 92 mq area esterna

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 6, Cat. C/3 – Cl. 5° - 90 mq + 34,5 mq area esterna

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 7, Cat. C/3 – Cl. 5° - 174 mq



Sub. 1 B.C.N.C. - corte comune a tutti i sub. non menzionata nel Pignoramento

Sub. 8 B.C.N.C. - scala interna - non menzionato nel Pignoramento

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario superficario per la quota di 1/2 del fabbricato e concessionario del diritto di superficie per il terreno (Ente Urbano Sub.1), per la quota di 1/2.

**PARAMETRO ESTIMATIVO**

Le unità immobiliari oggetto di valutazione, vengono stimate in relazione alla loro autonomia funzionale, quindi si costituiscono due lotti separati come segue:

**Lotto 2**

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 2, Cat. C/1 – Cl. 5° - **130 mq locale comm.le con attività bar**

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 6, Cat. C/3 – Cl. 5° - **90 mq laboratorio + 35 mq area esterna**

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 7, Cat. C/3 – Cl. 5° - **174 mq laboratorio al grezzo**

Sub. 1 B.C.N.C. - corte comune a tutti i sub. non menzionata nel Pignoramento

Sub. 8 B.C.N.C. - scala interna - non menzionato nel Pignoramento

**Lotto 3 (Locale Commerciale Sfitto)**

Fg. 36 P.IIa 401 Sub. 4, Cat. C/1 – Cl. 5° - **50 mq + 92 mq area esterna**



Sub. 8 B.C.N.C. - scala interna - non menzionato nel Pignoramento

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1							
Provincia: VITERBO							
Comune: SORIANO NEL CIMINO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	500	L	1,4	2,4	N
Negozi	NORMALE	800	1600	L	4,5	8,5	N

Per gli immobili che compongono il lotto 2, lo scrivente applica il sistema di capitalizzazione dei redditi; pertanto si calcolano i possibili redditi che tali beni produrranno nel periodo transitorio che va dal momento della stima (Gennaio 2020) sino alla scadenza naturale del contratto stipulato in data 13.12.1991 avente scadenza tra 12 anni (13.12.2031) .

Tanto premesso si è determinato un **valore di locazione tendenziale** in riferimento allo stato produttivo oltre alla destinazione d'uso dei cespiti:

### Lotto2

Sub. 2 – Locale Commerciale - BAR

valore locativo 8,5 Euro/mq

Sub. 6 – Laboratorio in uso al BAR

valore locativo 4,2 Euro/mq

Sub. 7 – Laboratorio stato “grezzo”

valore locativo 2,8 Euro/mq





€ 13.260,00 – (€ 13.260,00 x 0,35) = 8.619,00 Euro

Lo scrivente tenuto conto della disponibilità transitoria del bene per ulteriori 12 anni, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in considerazione del titolo giuridico con cui l'esecutato ne diventa possessore nella quota del 50% con il fratello, verrà applicata la formula dell'accumulazione iniziale dei redditi annui posticipati limitati.

$$A = Bf \times [(Qn - 1) : (r \times Qn)]$$

A= Accumulazione iniziale del reddito limitato

Bf= Reddito netto annuo posticipato

Qn = coefficiente di posticipazione di un capitale ad interesse composto

N = numero degli anni residui (12 anni)

r = saggio di interesse 3,5%

**€ 8.619,00 x 9,6633 = € 83.288,00**

### **Sub. 6 Laboratorio funzionale al BAR**

Reddito Lordo medio annuo € 4.536,00

A tale reddito vengono sottratte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario, che devono sostenersi annualmente, quali:

Sfitto ed inesigibilità;

Quote di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Imposte, Tasse e Contributi;

Spese di amministrazione; Interessi.

Tali spese incidono mediamente nella misura del 35% del reddito medio annuo; pertanto il Reddito netto annuo risulterà:

€ 4.536,00 – (€ 4.536,00 x 0,35) = € 2.948,00



Lo scrivente tenuto conto della disponibilità transitoria del bene per ulteriori 12 anni, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in considerazione del titolo giuridico con cui l'esecutato ne diventa possessore nella quota del 50% con il fratello, verrà applicata la formula dell'accumulazione iniziale dei redditi annui posticipati limitati.

$$A = Bf \times [(Qn - 1) : (r \times Qn)]$$

A= Accumulazione iniziale del reddito limitato

Bf= Reddito netto annuo posticipato

Qn = coefficiente di posticipazione di un capitale ad interesse composto

N = numero degli anni residui (12 anni)

r = saggio di interesse 3,5%

$$\mathbf{€ 2.948,00 \times 9,6633 = € 28.487,00}$$

### **Sub. 7 Laboratorio al grezzo**

Reddito Lordo medio annuo 5.846,00 Euro

A tale reddito vengono sottratte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario, che devono sostenersi annualmente, quali:

Sfitto ed inesigibilità;

Quote di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Imposte, Tasse e Contributi;

Spese di amministrazione;

Interessi.



Tali spese incidono mediamente nella misura del 35% del reddito medio annuo;  
pertanto il Reddito netto annuo risulterà:

$$€ 5.846,00 - (€ 5.846,00 \times 0,35) = € 3.800,00$$

Lo scrivente tenuto conto della disponibilità transitoria del bene per ulteriori 12 anni,  
al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in considerazione del titolo  
giuridico con cui l'esecutato ne diventa possessore nella quota del 50% con il  
fratello, verrà applicata la formula dell'accumulazione iniziale dei redditi annui  
posticipati limitati.

$$A = Bf \times [(Qn - 1) : (r \times Qn)]$$

$$€ 3.800,00 \times 9,6633 = € 36.720,00$$

## VALORE DI STIMA LOTTO 2

**€ 148.495,00 compresi B.C.N.C (sub. 1 e sub. 8)**

A detrarre oneri tecnici per procedura in sanatoria edilizia € 4.500 oltre oneri fiscali

**Pertanto il Valore Stimato ammonta ad € 143.995,00**

Diritti spettanti:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 **proprietario** ½

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 **proprietario** ½

**Prezzo base d'asta Euro 71.997,50 \*\***

\*\*Si precisa che il valore stimato nella stesura del primo elaborato peritale depositato  
in data 24.12.2019, alla data odierna risulta allineato ai correnti valori di mercato  
della piazza di Soriano nel Cimino.



### **Lotto 3**

SUB. 4 - Sup. commerciale Mq. 50 x Euro 6,5/mq = € 325,00 x 12 = € 3.900,00

Sub. 1 Area Esterna B.C.N.C. - valore locativo ricompreso quale accessorio

### **Sub. 4 Locale Commerciale attualmente Sfitto**

Reddito Lordo medio annuo € 3.900,00

A tale reddito vengono sottratte le spese dirette ed indirette medie annue, normalmente a carico del proprietario, che devono sostenersi annualmente, quali:

Sfitto ed inesigibilità;

- Quote di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Imposte, Tasse e Contributi;
- Spese di amministrazione;
- Interessi.

Tali spese incidono mediamente nella misura del 35% del reddito medio annuo; pertanto il Reddito netto annuo risulterà:

$$€ 3.900,00 - (€ 3.900,00 \times 0,35) = € 2.535,00$$

Lo scrivente tenuto conto della disponibilità transitoria del bene per ulteriori 12 anni, derivante dalla residualità temporale del diritto di superficie, al fine di determinare il più probabile valore dell'immobile in considerazione del titolo giuridico con cui l'esecutato ne diventa possessore nella quota del 50% con il fratello, verrà applicata la formula dell'accumulazione iniziale dei redditi annui posticipati limitati.

$$A = Bf \times [(Qn - 1) : (r \times Qn)]$$

$$€ 2.535,00 \times 9,6633 = € 24.496,00$$

A detrarre oneri per sanatoria edilizia € 2.500 oltre oneri fiscali



**Pertanto il Valore Stimato ammonta ad € 21.996,00**

Quota di proprietà:

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 03/05/1954 **proprietario 1/2**

Sig. ----- nato a Soriano nel Cimino il 01/02/1957 proprietario 1/2

**Prezzo base d'asta Euro 10.998,00 \*\***

\*\*Si precisa che il valore stimato nella stesura del primo elaborato peritale depositato in data 24.12.2019, alla data odierna risulta allineato ai correnti valori di mercato della piazza di Soriano nel Cimino.

**Si riepilogano i Prezzi Base d'Asta:**

<b>Lotto 1 → € 81.500,00 (abitazione)</b>
<b>Lotto 2 → € 71.997,50</b>
<b>Lotto 3 → € 10.998,00</b>

**QUESITO 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;**

**RISPOSTA**

Grado di commerciabilità: **Buono per tutti i lotti identificati**

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

**RISPOSTA**

**Compendio Pignorato n. 1**



Al momento del sopralluogo l'immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, per i rispettivi diritti derivanti dalla sua quota di proprietà; per le verifiche eseguite non sussistono rapporti di locazione.

### **Compendio Pignorato n. 2**

Risulta ubicato in Soriano nel Cimino in Via Ernesto Monaci 31, locato mediante contratto di Comodato ad uso a titolo gratuito stipulato in data 01/09/2005 tra i Sigg. ----- Comodanti e la ----- comodataria, avente durata di anni 15 scadenza 31.08.2020 rinnovabile tacitamente. (vedi allegato)

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, invio telematico

// C.T.U.



(Geom. Matteo Porcorossi)

