

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n° 36/2012 – 470/2012 –  
155/2014 riunificate promossa da:**

.....

**CONTRO**

.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 18/09/2019  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott. Antonino Geraci**

## PREMESSO

che sono in corso, presso il Tribunale di Viterbo, le procedure immobiliari riunificate insieme promosse da ..... EI n. 36/2012, ..... EI n. 470/2012 e ..... EI n. 155/2014 contro soc. ...., il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. ...., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/03/2019

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. si attivava per contattare il curatore fallimentare della soc ..... per organizzare il sopralluogo dato che il sito è posto sotto sequestro dalle autorità giudiziarie, denuncia effettuata per la presenza di rifiuti dal Comune di Celleno proprietario dell'area, l'accesso risultava difficoltoso.

Il C.T.U. contattato il curatore fallimentare avv. .... e appurato che la stessa essendo di Roma non poteva occuparsi delle pratiche burocratiche per eseguire tale accesso, si attivava per poter ottenere l'autorizzazione. Contattata la Guardia di Finanza questa comunicava al CTU che doveva essere presentata una richiesta di autorizzazione per accedere al sito presso il Tribunale Penale di Viterbo, all'Ill.mo Giudice Roberto Migno. In data 04/12/2018 il CTU presentava tale autorizzazione e dopo innumerevoli solleciti e vari passaggi meglio specificati nelle richieste di proroga in data 25/02/2019 veniva rilasciata l'autorizzazione dall'Ill.mo giudice Migno. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Celleno, UTE di Viterbo, Tribunale di Viterbo, Ufficio del Registro, Camera di Commercio, Agenzia delle Entrate.

Il CTU ottenuta l'autorizzazione contattava la Guardia di Finanza per concordare una data per poter fare l'accesso. Dopo numerosi tentativi in data 31/05/2019 è stato possibile effettuare l'accesso al sito oggetto di pignoramento, ma le operazioni di rilievo metrico e fotografico è stato possibile effettuarle solo all'interno di uno degli immobili oggetto del pignoramento in quanto l'altro risultava chiuso. Pertanto è stato necessario concordare un'altra data per accedere all'immobile non visionato alla presenza anche del curatore fallimentare per garantire l'accesso forzoso all'immobile. In data 19/06/2019 è stato possibile effettuare un ulteriore accesso ed è stato possibile procedere al rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di accesso forzoso. Il CTU precisa che durante il secondo sopralluogo ha potuto riscontrare che i rifiuti presenti all'interno del sito rispetto al primo sopralluogo risultavano aumentati.

In seguito a quest'ultimo sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

### **Quesito n. 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

### **Risposta n. 1**

Nella documentazione in atti sono presenti certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

### **Quesito n. 2**

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

### **Risposta n. 2**

Attraverso le visure aggiornate effettuate, allegate alla presente, il C.T.U., ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene, l'unica incongruenza nella visura catastale attuale è l'intestazione della proprietà dell'area che è intestata al comune di Viterbo ed invece è del comune di Celleno come meglio specificato di seguito.



### **Quesito n. 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 n. 3**

#### **Immobili siti nel comune di Celleno**

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

- Atto Pubblico del Segretario del comune di Celleno Rep. n. 203 del 31/01/1986, registrato a Viterbo il 19/03/1986 al n. 2504 Mod 1, veniva concesso il diritto di Superficie al sig. .... coniugato in comunione legale dei beni con lo sig.ra ..... della part.lla distinta in catasto al fg. n. 3 part.lla 135 di 5250,00 mq.,( allegato alla presente)
- Atto Pubblico del Segretario del comune di Celleno Rep. n. 227 del 09/02/1987, registrato a Viterbo il 31/03/1987 al n. 3158 Mod 1, veniva concesso il diritto di Superficie al sig. ....coniugato in comunione legale dei beni con lo sig.ra ..... della part.lla distinta in catasto al fg. n. 3 part.lla 138/p ( definitiva part.lla 193) di 2020,00 mq., ( allegato alla presente)
- Atto Giudiziario del 09/01/1998 Repertorio n. 20/98, Giudice Delegato, trascritto il 04/04/1998 ai n.ri 3454/2652 Decreto di Trasferimento Immobile a favore di ..... contro ..... proprietà per 1/2 del diritto di superficie,
- Atto di Compravendita del 10/02/2000 Repertorio n. 337639, notaio ..... trascritto il 23/02/2000 ai n.ri 2365/1827, a favore di .....contro .....proprietà per 1/2 del diritto di superficie,
- Atto di Compravendita del 28/02/2000 Repertorio n. 338972, notaio..... trascritto il 09/03/2000 ai n.ri 3249/2523, a favore di .....contro di .....proprietà per 1/2 del diritto di superficie, ( allegato alla presente)
- Atto Giudiziario del 12/06/2006 Repertorio n. 554, Giudice esecuzione tribunale, trascritto il 04/04/1998 ai n.ri 3454/2652 Decreto di Trasferimento Immobile , a favore di ..... contro ..... (allegato alla presente).

Nel Decreto di trasferimento sopra citato riferito alla procedura esecutiva n.32/95 a carico della sig.ra ..... il G.E. trasferisce 1/2 della proprietà superficiaria in quanto, l'ausiliario nominato dal giudice evidenziava una anomalia presente tra l'ordinanza ed il verbale di vendita ed il pignoramento legata al diritto di superficie ed alla proprietà superficiaria (istanza allegata alla presente). Si precisa però che il dante causa era proprietario del diritto di superficie concesso dal comune di Celleno come specificato nelle Convenzioni allegate alla presente. Da questo risulta evidente che è presente una discrasia nella provenienza in quanto i sig.ri ..... sono proprietari per 1/2 ciascuno del diritto di superficie, ma con il primo decreto di trasferimento - Atto Giudiziario del 09/01/1998 Repertorio n. 20/98, Giudice Delegato, a favore di ..... questi acquistavano 1/2 del diritto di superficie dal sig. ...., mentre con il secondo decreto di trasferimento - Atto Giudiziario del 12/06/2006 Repertorio n. 554, Giudice esecuzione tribunale, a favore di .....questi acquistavano 1/2 della proprietà superficiaria.

All'interno di questa procedura comunque anche se è presente questa discrasia, si procede considerando la soc. ....proprietaria di 1/1 del diritto di superficie considerando che i



Convenzioni allegate alla presente.

La nota di trascrizione dell'atto giudiziario del 12/06/2006 Repertorio n. 554 sopra descritto non è presente nella documentazione ipocatastale allegata alla Esecuzione Immobiliare n. 155/2014, ma è presente in quella allegata alla esecuzione Immobiliare n. 36/2012.

Inoltre con voltura d'ufficio prot. n. VT0081272, per la registrazione del Decreto di Trasferimento di immobili rep. 554 del 12/06/2006 del Giudice del Tribunale di Viterbo, il bene veniva intestato alla soc. ....come proprietaria superficiaria per 1/1 ed al Comune di Viterbo proprietario per l'area di 1/1. In riferimento a questo si precisa che l'intestazione dell'immobile, a seguito di controlli presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, nelle visure catastali risulta errata in quanto, con la Convenzione Rep. 203 del 31/01/1986, e con la Convenzione Rep. 227 del 09/02/1987, il comune di Celleno concedeva il diritto di superficie per la realizzazione degli immobili ai coniugi .....

Pertanto, ad oggi l'intestazione dell'immobile è:

- ..... proprietaria superficiaria per 1/1,
- ..... proprietaria per l'area per 1/1

Mentre dovrebbe essere come sopra specificato:

- ..... proprietaria di 1/2 del diritto di superficie e di 1/2 della proprietaria superficiaria,
- ..... proprietaria per l'area per 1/1

#### **I frazionamenti e le variazioni catastali eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:**

originariamente il terreno era distinto al catasto terreni al fg. 3 part.lla 34 di 62.270,00 mq.

- I° frazionamento n. 3303 nel 1987 la part.lla 34 del fg. 3 del catasto terreni del comune di Celleno assumeva l'identificativo n. 138 del fg. 3 di 5050,00 mq. ed inoltre venivano variate le part.lle 34-131-132-133-134-135 (5250,00 mq. come da frazionamento allegato alla convenzione n. rep 203)-136-137-139-140 del fg.3,
- II° frazionamento n. 3307 sempre nel 1987 la part.lla 138 del fg. 3 del catasto terreni del comune di Celleno assumeva l'identificativo n.193( ex par.lla 138/p come da frazionamento allegato alla convenzione n. rep 227) del fg. 3 di 2020,00 mq. ed inoltre veniva variata la part.lla 138 del fg.3,
- III° frazionamento del 10/05/1991 prot. n. 14008 la part.lla 193 del fg. 3 del catasto terreni del comune di Celleno assumeva l'identificativo n.204 del fg. 3 di 1930,00 mq. ed inoltre veniva soppressa la part.lla 193 del fg. 3 e veniva variata la part.lla 205 del fg. 3,
- Tipo Mappale 1122U/91 del 18/07/1991 la part.lla 204 del fg. 3 del comune di Celleno veniva fusa con la part.lla 206 del fg. 3 mantenendo l'identificativo n. 204 del fg 3 del catasto dei terreni del comune di Celleno con una superficie di 6872,00 mq. e con lo stesso TM veniva trasformata la destinazione in ente urbano,
- In data 13/07/1993 veniva eseguito l'accatastamento al Catasto Urbano dell'immobile costruito sopra il terreno identificato con il numero di part.lla n. 204 fg. 3 del comune di Celleno, mantenendo l'identificativo n. 204 categoria D/7.

#### **Quesito n. 4**

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

#### **Risposte n. 4**

Dall'acquisto degli immobili da parte dell' esecutato come da visure ipotecarie si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 21/04/1994- Registro Particolare 700 Registro Generale 5511  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 578 del16/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
a favore di ..... per 1/1 diritto di superficie



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1301 del 29/12/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1411 del 17/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 441 del 09/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 15/11/1994- Registro Particolare 11105 Registro Generale 14389  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 902 del 20/10/1994

ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di ..... per 1/2 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1302 del 29/12/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1406 del 17/07/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)

- TRASCRIZIONE del 28/11/1994- Registro Particolare 11789 Registro Generale 15214  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2997 del 08/11/1994

ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di ..... per 1/2 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1434 del 10/11/1995 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 10/12/1994- Registro Particolare 1928 Registro Generale 15686  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 678 del 04/07/1994

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

a favore di ..... per 1/1 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie, ..... 1/2 diritto di superficie

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1303 del 29/12/1998 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 1412 del 17/07/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 442 del 09/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE del 21/01/1995- Registro Particolare 843 Registro Generale 1026  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio O del 16/01/1995

ATTO GIUDIZIARIO- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

a favore di ..... per 1/2 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1407 del 17/07/2004 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 438 del 09/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI) Immobili attuali

- TRASCRIZIONE del 29/03/1995- Registro Particolare 3024 Registro Generale 3953  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1350 del 02/12/1994

ATTO GIUDIZIARIO- SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

a favore di ..... per 1/2 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie

- TRASCRIZIONE del 04/04/1998- Registro Particolare 2652 Registro Generale 3454  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 20/98 del 09/01/1998

ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

a favore di ..... per 1/2 diritto di superficie

contro ..... 1/2 diritto di superficie

- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1298 Registro Generale 16014  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 del 15/04/1998

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 747 del 1986

a favore di .....



- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1299 Registro Generale 16015  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 dell'15/04/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1264 del 1988  
a favore di .....  
contro .....
  
- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1300 Registro Generale 16016  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 dell'15/04/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 741 del 1990  
a favore di .....  
contro .....
  
- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1301 Registro Generale 16017  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 dell'15/04/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 700 del 1994  
a favore di .....  
contro .....
  
- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1302 Registro Generale 16018  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 dell'15/04/1998  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE- RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 11105 del 1994  
a favore di .....  
contro.....
  
- ANNOTAZIONE del 29/12/1998- Registro Particolare 1303 Registro Generale 16019  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 310 dell'15/04/1998  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1928 del 1994  
a favore di .....  
contro .....
  
- ISCRIZIONE del 02/06/1999- Registro Particolare 1560 Registro Generale 7908  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 320694 del 01/06/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti  
successivi correlati:  
l. Annotazione n. 845 del 23/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)  
a favore di .....  
contro .....
  
- TRASCRIZIONE del 24/06/2006- Registro Particolare 7984 Registro Generale 12286  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 554 del 12/06/2006  
ATTO GIUDIZIARIO- DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI  
a favore di ..... per 1/2 proprietà superficiaria  
contro .....per 1/2 proprietà superficiaria
  
- ANNOTAZIONE del 09/03/2007- Registro Particolare 438 Registro Generale 4377  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 554 del 12/06/2006  
a favore di .....  
contro .....  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE- RESTRIZIONE DEI BENI  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 843 del 1995
  
- ANNOTAZIONE del 09/03/2007- Registro Particolare 439 Registro Generale 4378



a favore di .....  
contro .....

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1264 del1988

- ANNOTAZIONE del 09/03/2007- Registro Particolare 440 Registro Generale 4379  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 554 del12/06/2006  
a favore di .....  
contro .....

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 741 del1990

- ANNOTAZIONE del 09/03/2007- Registro Particolare 441 Registro Generale 4380  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 554 del12/06/2006  
a favore di .....  
contro .....

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 700 del1994

- ANNOTAZIONE del 09/03/2007- Registro Particolare 442 Registro Generale 4381  
Pubblico ufficiale GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE Repertorio 554 del12/06/2006  
a favore di .....  
contro .....

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE- RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1928 del 1994

- ISCRIZIONE del19/06/2007- Registro Particolare 2155 Registro Generale 11269  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 472575/35302 del18/06/2007  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO  
a favore di .....per 1/1 del diritto di superficie  
contro ..... per per 1/1 del diritto di superficie

- TRASCRIZIONE del 04/10/2012- Registro Particolare 10536 Registro Generale 13425  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 7633687/67787 del31/01/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di..... per 1/1 della proprietà superficiaria  
contro ..... per per 1/1 della proprietà superficiaria

- ISCRIZIONE del 03/12/2012- Registro Particolare 1703 Registro Generale 16456  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 31563/2012 del 05/09/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Documenti successivi correlati:  
1.Iscrizione n. 667 del 03/06/2014

a favore di .....per 1/1 della proprietà superficiaria  
contro .....per per 1/1 della proprietà superficiaria

- TRASCRIZIONE del 31/12/2012- Registro Particolare 14157 Registro Generale 17926  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO RIETI Repertorio 887 del18/12/2012  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di ..... per 1/1 della proprietà superficiaria  
contro ..... per per 1/1 della proprietà superficiaria

- TRASCRIZIONE del 17/06/2014- Registro Particolare 6489 Registro Generale 7945  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 693 del21/05/2014  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
a favore di ..... per 1/1 del diritto di supecicie  
contro ..... per per 1/1 del diritto di supecicie



**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ( nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**Risposte n. 5-6**

Sono allegati alla presente l'estratto di mappa, il CDU, e la visura camerale storica della soc ....., inoltre dato che il CTU ha riscontrato che l'ipoteca a concessione a garanzia di mutuo fondiario sul bene a favore ..... è contro la soc. .... mentre il pignoramento dell'immobile favore di ..... è contro la soc ..... e che tale passaggio non si evince chiaramente dalla visura camerale storica, ha effettuato una nuova ricerca presso gli uffici della Camera di Commercio riscontrando che il 31/10/ 2007 è stata fatta una assemblea straordinaria di fronte al notaio Luciano D'Alessandro rep. n 474889 dove veniva attuata la modifica della denominazione sociale, il cambio di sede sociale e la nomina di un nuovo amministratore unico restando invariato il codice fiscale, atto allegato alla presente.

**Quesito n. 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..)

**Risposta n. 7**

Gli immobili si trovano nel comune di Celleno, via Monte delle Zitelle, piano terra, distinti in catasto al

NCEU

**FG 3 part.IIIa 204, cat. D/7, cl 1, rendita catastale 5577,73 €**

confinante con via del Progresso, via Monte delle Zitelle, proprietà del comune di Celleno.

Gli immobili, di proprietà per un 1/2 del diritto di superficie e per 1/2 della proprietà superficaria del debitore esecutato, si trovano all'interno dell'area industriale artigianale in via Monte delle Zitelle del comune di Celleno a pochi Km dal centro del paese. I terreni dove insistono i beni oggetto di pignoramento, ovvero i terreni artigianali siti nel comune di Celleno, furono assegnati dal comune di Celleno con Delibera del 30/01/1986 rep. 203, registrato a Viterbo il 19/03/1986 al n. 2504 Mod 1, mediante la quale il comune di Celleno concedeva al sig. .... coniugato in comunione dei beni con la sig. .... titolare della "....." il diritto di superficie di un'area di complessivi 5250 mq. distinta in catasto terreni al fg 3 part.IIIa 135 con una superficie coperta da realizzare di 1575,00 mq. e una volumetria di 7875,00 mc per la durata di 60 anni, e successiva Delibera del 09/02/1987 repertorio n. 227 registrato a Viterbo il 31/03/1987 al n. 3158 Mod 1, mediante la quale il comune di Celleno concedeva al sig. .... il diritto di superficie di un'area terreno distinto in catasto al fg 3 part.IIIa 138/p della superficie di 2020,00 mq con una superficie coperta da realizzare di 606,00 mq una volumetria di 3030,00 mc , sempre per la durata di 60 anni per un totale di superficie dell'area di 7270,00 mq, un totale di superficie coperta di 2181,00 mq. e un totale di volumetria di 10.905,00 mc. A seguito dei frazionamenti sopra riportati gli immobili di cui la soc. .... è proprietaria nei modi come sopra riportato ed oggetto di pignoramento è la part.IIIa 204 di mq 6820,00 mq. Il capannone è realizzato con fondazioni in calcestruzzo armato costituiti da plinti e travi, la struttura portante verticale è costituita da colonne in profilato metallico, quella di copertura da travi reticolari (capriate) con sopra fogli in lamiera



pavimenti sono in cemento di tipo industriale dotato di opportuni giunti di dilatazione, l'impianto elettrico presente è in parte divelto e non funzionante.

L'immobile è in uno stato di abbandono e le condizioni generali sono scarse, le canaline installate per il passaggio dei cavi dell'impianto elettrico dismesso sono in parte divelte ed i cavi recisi, il bagno è inagibile ed in parte divelto, alcuni vetri degli infissi sono rotti, la struttura portante da un esame a vista sembra buona anche se sono presenti delle infiltrazioni di umidità in alcuni punti proveniente probabilmente dalla copertura per mancanza di manutenzione protratta nel tempo.

La struttura portante del fabbricato destinato ad uffici è in muratura di spessore 30,00 cm., le fondazioni sono di tipo superficiale continuo, il piano di calpestio è rialzato di circa 90,00 cm. dalla quota del terreno e la copertura è piana. Le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica, gli infissi esterni in alluminio e vetro con grate esterne in ferro. gli infissi interni in legno tamburato, sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico con termoconvettori a gas in tutte le stanze e condizionatori presenti in tre stanze attualmente non funzionanti e presumibilmente staccati.

Le acque nere vengono allontanate dall'edificio e scaricate nel collettore comunale che le convoglia nel depuratore della Zona Artigianale posto a valle della stessa. Per ciò che riguarda le acque bianche esse vengono convogliate al collettore comunale che provvede al definitivo allontanamento. Le condizioni generali di questo immobile sono discrete anche se attualmente risulta un immobile abbandonato non si evidenziano danni da infiltrazione di acqua o altro, le finiture sono mediocri, la tinteggiatura esterna proprio per mancanza di manutenzione risulta in parte distaccata.

Il diritto di superficie come specificato nella Convenzione ha una durata di 60, alla scadenza i beni sopra edificati, diventano di proprietà del comune che è proprietario dell'aera, i terreni oggetto delle convenzioni sono stati unificati in un unico lotto individuato con la part.lla 204. Le convenzioni hanno date di stipula diverse, una è stata stipulata nel 1986 ed una nel 1987, ma dato che il lotto che ospita gli immobili è unico consideriamo il 1987 la data per individuare gli anni residui della durata della convenzione che sono per cui 29.

#### **Quesito n. 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 n. 8**

La descrizione attuale del bene per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini e quella contenuta nei tre pignoramenti riuniti sono conformi e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni.

Per quanto riguarda il diritto di proprietà invece sono presenti delle difformità in quanto:

- la procedura portante EI n. 32/12 promossa da ..... pignora il diritto di proprietà superficaria 1/1 sull'immobile in oggetto,
- la procedura riunificata alla portante EI n. 470/12 promossa da .....pignora la proprietà superficaria 1/1 sull'immobile in oggetto,
- la procedura riunificata alla portante EI n. 155/2014 promossa da .....pignora il diritto di superficie sull'immobile in oggetto,

La presente discrasia è stata specificata in risposta al quesito n.3

I dante causa come sopra già specificato sono proprietari del diritto di superficie concesso dal comune di Celleno con Convezioni n. Rep. 203 del 31/01/1986, e con la Convenzione Rep. 227 del 09/02/1987.

#### **Quesito n. 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri ( se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni



ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**Risposta n. 9**

Il C.T.U. ha effettuato il primo sopralluogo in data 30/05/2019 ed un secondo in data 19/06/2019 ed ha riscontrato la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà e la planimetria catastale, mentre sono presenti delle difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi come meglio specificato di seguito.

**Quesito n. 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 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 n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Quesito n. 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;

**Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata, ma dalla costruzione dell' immobile poi accatastato come risulta allo stato attuale.

**Quesito n. 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;

**Risposta n. 12**

La variazione catastale necessaria per rendere conforme il bene si potrà effettuare solo dopo aver ottenuto un permesso in sanatoria per le difformità sanabili eseguite.

**Quesito n. 13**

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

**Risposta n. 13**

Strumento urbanistico - Programma di Fabbricazione -zona D Industriale, artigianale, commerciale, terziario.

**Quesito n. 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 n. 14**

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio degli immobili oggetto di pignoramento, distinti nel NCEU al fg FG 3 part.IIIa 204:

- Licenza di Edilizia n.18/86 del 27/03/1986 riguardante la costruzione di Capannone ed uffici,
- Variante alla Licenza n. 41/86, del 15/07/1986 per ampliamento capannone,
- Licenza edilizia n. 57/87 per ampliamento capannone,



fabbricati.

- Certificato di agibilità rilasciato n. 02/08.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato nel 2008 quando il capannone era nel pieno del suo utilizzo, allo stato attuale dopo diversi anni di abbandono necessita sicuramente di interventi manutentivi tali da richiedere nuovi titoli edilizi e pertanto una nuova agibilità.

Il Permesso in sanatoria viene richiesto e rilasciato dal comune di Celleno per le opere realizzate abusivamente sull'immobile in oggetto consistenti nell'edificazione del capannone a distanza non regolamentare dal confine retrostante via del Progresso, in questa richiesta però non viene citata la diversa posizione e le modifiche interne e prospettiche del manufatto adibito ad uffici anche se nella planimetria allegata alla richiesta di sanatoria il fabbricato destinato ad uffici si trova già nell'attuale posizione.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato e dall'analisi delle Concessioni edilizie e Sanatorie rilasciate dal comune di Celleno sono emerse le seguenti difformità:

Fabbricato destinato ad Uffici

- diversa ubicazione del fabbricato posto sulla destra entrando dall'ingresso principale mentre nella concessione è posto sulla sinistra,
- diverse dimensioni esterne ovvero da progetto la larghezza è indicata in 11.00 mt. mentre nella realtà è di 13.35 e la lunghezza da progetto è indicata in 13.00 mt mentre nella realtà è di 13.35 mt.
- Diversa distribuzione degli spazi interni.
- Modifiche prospettiche per apertura di nuove finestre e porte.
- Diversa altezza esterna da 3,00 ml da progetto a 3,90 ml nella realtà con ingresso rialzato di 0,90 ml. e realizzazione di scalinata esterna in muratura.

A seguito di colloqui intercorsi con il tecnico del comune si è convenuto che tali difformità, sono state eseguite al momento della costruzione del manufatto, come si evidenzia anche dalla planimetria catastale presentata nel 1991 che già mostra il fabbricato destinato ad uffici posto nella ubicazione attuale e con le dimensioni esterne odierne e che tali difformità possono essere sanate con la presentazione di una SCIA in sanatoria in quanto è presente una cubatura residua. I costi consistono nel pagamento a titolo di sanzione dell'oblazione di 1000,00 € oltre le spese amministrative di presentazione di 80,00 € e le spese per gli onorari del tecnico incaricato che posso essere quantificati in 2500,00 €, inoltre è necessario redigere un nuovo accatastamento per rendere conforme la planimetria catastale allo stato dei luoghi una volta effettuata la Sanatoria per un costo pari a 50.00 € per la presentazione del docfa e 800,00 € di spese tecniche il tutto per un totale di circa 4450,00 €.

Per quanto riguarda il capannone le difformità riscontrate consistono nella presenza di modifiche prospettiche riguardanti la chiusura di una porta e l'apertura di due finestre sul prospetto del capannone posto sud e la chiusura di una finestra sul prospetto posto a nord ed inoltre è stato eliminato il piccolo ufficio presente all'interno del capannone presente nell'elaborato grafico allegato alla Licenza edilizia n. 57/87, il tutto sanabile all'interno della SCIA in sanatoria citata precedentemente e pertanto senza aumento di costi.

#### **Quesito n. 15**

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

#### **Risposta n. 15**

A seguito di ricerche presso il comune di Celleno è emerso il Permesso in Sanatoria n. 02/06 del 16/10/2006 rilasciato dal comune di Celleno per diversa ubicazione del capannone allegato alla presente, non risultano ulteriori istanze di condono sul bene in oggetto.

#### **Quesito n. 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 n. 16**

Il pignoramento riguarda solo gli immobili edificati in diritto di superficie su un terreno di proprietà del comune di Celleno non oggetto di pignoramento e comunque non gravato da uso civico come si evince dalla copia della tavola dei vincoli del PRG con relativa legenda allegata alla presente.

**Quesito n. 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 n. 17**

I beni pignorati non fanno parte di un condominio ma sono edificati in diritto di superficie su un'area di proprietà del comune di Celleno ed in base alle Convenzioni sopra citate il proprietario del diritto di superficie deve versare al comune di Celleno un canone annuo che secondo la Delibera del comune di Celleno n. 8 del 14/03/2018, allegata alla presente, individua il prezzo di cessione in diritto di superficie per l'anno 2018 di € 0,12064 €/mq. Pertanto considerato che l'area concessa in diritto di superficie è complessivamente di 7270,00 mq. il canone annuo è presumibilmente di  $7270,00 \times 0,12064 = 877,00$  €. Considerato che, come specificato nella relazione di stima per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà redatta dal tecnico del comune, allegata alla presente, l'ultimo canone annuo pagato risale al 2010 il canone annuo non pagato ammonta a circa 7000,00 € e dato che le convenzioni per la cessione del diritto di superficie sono due stipulate una nel 1986 e una nel 1987 consideriamo che la durata del contratto fino alla scadenza è di 29 anni.

**Quesito n. 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;

**Quesito n. 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'identificativo 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 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.

**Risposte n. 18-19**

I beni sono pignorati per 1/1 per il diritto di superficie ma il debitore esecutato, così come sopra specificato, risulta proprietario di 1/2 del diritto di superficie del bene e di 1/2 della proprietà superficiaria. Essendo gli immobili costituiti da un capannone artigianale e da un fabbricato con destinazione ad uffici siti all'interno dello stesso lotto possono essere considerati un unico lotto.

**LOTTO UNICO****NCEU**

**FG 3 part.lla 204, cat. D/7, rend. cat. 5577,73 €**

**Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



**Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

**Risposte n. 20-21-22**

Gli immobili allo stato attuale sono posti sotto sequestro e pertanto sono liberi e non accessibili ma venivano utilizzati dal debitore esecutato per lo svolgimento di una attività economica pertanto il valore locativo risulta:

CAPANNONE

1336,00 mq/utli (equiparati)

0,7 €/mq x mese ( considerato la stato manutentivo del capannone)

1336,00 mq x 0,70€/mq. = **935,20 € al mese**

UFFICI

180,00 mq.

1,3 €/mq

180,00 x 1,3 = **234,00 € al mese**

**VALORE LOCATIVO**

**935,20 € + 234,00 € = 1169,20 € al mese**

Il valore locativo per i beni utilizzati dalla società ed oggetto del pignoramento può essere individuato in circa **1170,00 € mensili.**

**Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze di vincoli 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 n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, ne vincoli di natura condominiale e neanche usi civici come risulta dalla carta dei vincoli con relativa legenda allegata alla presente.

**Quesito n. 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, ivincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**Quesito n. 25**

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti di compravendita di



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 n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, considerando comunque che il bene non è di piena proprietà del debitore esecutato ma è edificato su un terreno rilasciato dal comune di Celleno in diritto di superficie.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

L'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n° 40 in data 07/12/2006 ha recepito le disposizioni previste dall'art. 11 Legge 12 dicembre 2002, n° 273, che stabilisce quanto segue:

-Il comma 64 dell'articolo 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, è sostituito dal seguente: "64. I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto".

Pertanto, dato che con tale Delibera il comune ha determinato la possibilità di trasformare la cessione in diritto di superficie a diritto di proprietà, su richiesta dei diretti interessati, durante tutto il periodo della convenzione ad esclusione dei primi 5 anni dalla stipula della stessa, il valore dell'immobile allo stato attuale è dato dalla differenza tra il valore dell'immobile e dell'area considerato in piena proprietà e libero da ogni vincolo ed il costo necessario per attuare la cessione in proprietà dell'area concessa in diritto di superficie.

Il comune annualmente stabilisce con Delibera del consiglio comunale i canoni per determinare i prezzi di cessione sia in diritto di superficie che in diritto di proprietà per cui il CTU per determinare tale valore ha richiesto al tecnico del comune di Celleno di valutare il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà secondo i valori stabiliti dal comune e questo ha redatto una relazione di stima allegata alla presente dove viene calcolato tale valore di trasformazione per i terreni oggetto delle convenzioni sopra citate.

Nella convenzione stipulata tra il comune di Celleno ed il sig.....si evidenziava che il diritto di superficie poteva essere ceduto solo a ditte con caratteristiche artigiane, attualmente così come confermato dal tecnico del comune di Celleno, il comune ha approvato una variante al Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica in loc. Monte Zitelle che include aree e fabbricati da destinare alle attività produttive e terziarie e quindi non esclusivamente artigianali.

### **VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati un lotto unico.

#### **LOTTO UNICO**

#### **DATI DI CONSISTENZA**

Beni pignorati per 1/1 del diritto di superficie della ..... debitore esecutato che però come specificato precedentemente dagli atti risulta proprietario di 1/2 del diritto di superficie del bene e di 1/2 della proprietà superficiaria.:

**NCEU**

**FG 3 part.IIIa 204 D/7 rend. cat. 5577,73 €**

PIANO TERRA UFFICI	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. ufficio	20.00			



3. ufficio	16.00			
4. ufficio	23.00			
5. mensa	28.00			
6. archivio	6.00			
7. ingresso	13.00			
8. w.c.	9.00			
9. w.c.	10.00			
10. spogliatoio	13.00			
<b>TOTALE SUP UFFICI</b>				<b>154,00 mq.</b>
<b>CAPANNONE</b>				
1. ufficio	9.00			
2. w.c.	5.00			
3. laboratorio 1	475.00			
4. laboratorio 2	966.00			
<b>TOTALE SUP CAPANNONE</b>				<b>1455.00</b>

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene in piena proprietà = valore diritto di superficie perpetuo, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato :

#### **AREA ESTERNA**

**16,00 €/mq. ( sedicieuro)**

**7270,00 – 1510,00 (sagoma capannone) – 178,00 (sagoma uffici) = 5582,00 mq.**

**5582,00 x 16,00 = 89.312 ,00 € valore area esterna**

#### **CAPANNONE**

**250,00 Euro/mq. sup lorda (trecentoeuro)**

**1455,00 mq/lordi (equiparati)**

**250,00 x 1455,00 = 363.750,00 € valore del capannone**

#### **UFFICI E SERVIZI**

**300,00 Euro/mq. sup lorda (trecentocinquantaeuro)**

**154,00 mq/lordi (equiparati)**

**300,00 x 154,00 = 46.200,00 €**

#### **COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA' PRESENTI - 4450,00 €**

**409.950,00 – 4450,00 = 405.500,00 € valore degli immobili sanati**

#### **COSTO DA SOSTENERE PER RISCATTARE L'AREA**

Come sopra meglio specificato l'Amministrazione Comunale con deliberazione consiliare n° 40 in data 07/12/2006 ha recepito le disposizioni previste dall' art. 11 Legge 12 dicembre 2002, n° 273, per la trasformazione del diritto di superficie in proprietà pertanto è stata redatta una relazione tecnica dal tecnico del comune di Celleno per la determinazione del valore di trasformazione allegata alla presente, e tale valore è:



71.710,00 € costo per il riscatto dell'area  
10.000,00 circa Costi amministrativi ( atto, trascrizione ...)  
7000,00 € canoni annui dal 2010 ad oggi

$71.710,00 + 10.000,00 + 7000,00 = 88.710,00$  € totale costo di riscatto

## **VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

$405.500,00$  € ( valori immobili) +  $89.312,00$  € (Valore area esterna)=  $494.812,00$  €

$494.812,00$  € ( valore totale immobili) -  $88.710,00$  ( costo riscatto)=  $406.102,00$  €

## **VALORE LOCATIVO**

Gli immobili si trovano all'interno della zona industriale artigianale sita in Celleno loc. Monte delle Zitelle, attualmente questi sono posti sotto sequestro dalle autorità giudiziarie ma originariamente venivano utilizzati dal debitore esecutato per lo svolgimento di una attività economica pertanto il valore locativo risulta .

### **CAPANNONE**

1336,00 mq/utli (equiparati)

0,7 €/mq x mese ( considerato la stato manutentivo del capannone)

$1336,00 \text{ mq} \times 0,70 \text{ e/mq.} = 935,20$  € al mese

### **UFFICI**

180,00 mq.

1,3 €/mq

$180,00 \times 1,3 = 234,00$  € al mese

### **VALORE LOCATIVO**

$935,20$  € +  $234,00$  € =  $1169,20$  € al mese

Il valore locativo per i beni utilizzati dalla società ed oggetto del pignoramento può essere individuato in circa **1170,00 € mensili.**

### **Quesito n. 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 n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è quello attuale ovvero artigianale industriale settore terziario.

### **Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

### **Risposta n. 27**

Gli immobili allo stato attuale sono posti sotto sequestro e pertanto sono liberi e non accessibili

## **CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante , n° 26 allegati.

Viterbo li 07/08/2019

IL C.T.U.  
Arch. Chiara Rosetto



- Verbale I° sopralluogo
- Verbale II° sopralluogo
- Planimetria catastale
- Estratti di mappa
- Disposizione del giudice delle EI per la vendita della proprietà superficiaria nella procedura n. 32/95
- Ispezione ipotecaria aggiornata
- Visura camerale storica
- Atto assemblea straordinario per cambio denominazione società
- Certificato destinazione urbanistica
- Delibera comune di Celleno – determinazione prezzi di cessione
- Relazione del tecnico del comune di Celleno per la determinazione della trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà.
- Visura catastale aggiornata NCEU fg 3 part.IIa 204
- Visure storiche NCEU e NT fg 3 part.IIa 204
- Licenza di Edilizia n.18/86 del 27/03/1986 ed elaborato grafico riguardante la costruzione di Capannone ed uffici,
- Variante alla Licenza n. 41/86, del 15/07/1986 ed elaborato grafico per ampliamento capannone,
- Licenza edilizia n. 57/87 ed elaborato grafico per ampliamento capannone,
- Permesso di costruire in Sanatoria n. 02/06 del 16/10/2006 per diversa ubicazione dei fabbricati.
- Certificato di agibilità
- Elaborato grafico delle difformità
- Carta dei vincoli e relativa legenda per assenza usi civici
- Atto di acquisto ultraventennale Convenzioni n. rep 203/227
- Atto Giudiziario 09/01/1998-Decreto di Trasferimento Immobile per 1/2 del diritto di superficie
- Trascrizione Atto di Compravendita del 10/02/2000
- Atto di Compravendita del 28/02/2000 per 1/2 diritto di superficie
- Atto Giudiziario 12/06/2006-Decreto di Trasferimento Immobile 1/2 proprietà superficiaria
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Documentazione fotografica attuale con planimetria coni ottici
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato