

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 200/2018  
DEBITORE: OMISSIS  
CREDITORE PROCEDENTE: OMISSIS  
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT.SSA UBERTINI CLAUDIA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GERACI ANTONIO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 200/2018 il G.E. dott. Antonio Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via Donizetti n. 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.° 487 sez. "A", per stimare il compendio pignorato e compiere le ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 24/01/2018 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
- 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
  - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese 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 legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una 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 pignoramento 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 e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://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 del bene;
- 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 120 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 trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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) **allegghi** 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;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione dott.ssa Claudia Ubertini per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 05/02/2019 alle ore 9:30 si è recato unitamente al Custode presso gli immobili pignorati situati a Viterbo, Località Poggino, Via dell'industria 3/B,
- d) che durante le operazioni peritali la scrivente ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1) alle ore 11:30 si sono concluse le operazioni peritali;
- e) che la procedura citata in oggetto (Es. Imm.re n. 200/2018), colpisce i seguenti immobili:
- diritto di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS per la quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Viterbo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 8, Categoria D/7, Rendita 2.434,00 Euro - Via dell'industria 3/B piano T;
  - diritto di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS per la quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Viterbo, distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Foglio 133,

Particella 107, Subalterno 9, Categoria D/7, Rendita 678 Euro - Via dell'industria 3/B piano T;

- diritto di piena proprietà dell'esecutato OMISSIS per la quota di 1/1 del terreno sito nel Comune di Viterbo, distinto al Catasto Terreni, Foglio 133, Particella 107 in qualità di Ente Urbano per una superficie di 1.550mq;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

#### **QUESITO N.° 1**

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

#### **QUESITO N.° 2**

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 3) e accertato i dati attuali identificativi degli immobili oggetto dell'Atto di pignoramento. I dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento redatto su istanza della Unione di Banche Italiane Società per Azioni e trascritto al Reg. Gen n. 10360 e Reg. Part. n. 7706 di formalità in data 04/07/2018 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione dei beni.

#### **QUESITO N.° 3**

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (23/07/2018) risulta essere Atto di compravendita del 21/07/1987 rogato dal

notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 75324 e Racc. 4624, trascritto a Viterbo il 06/08/1987 al n. 8943 reg. gen. e n. 7160 reg. part. di formalità;

**Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare ad uso terziario e commerciale (F. 133Part. 107 Sub. 8):

- Variazione del 03/12/2004 protocollo n. VT0159386 in atti al 03/12/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.46677.1/2004);
- Variazione nel classamento del 17/07/2004 protocollo n.VT0113890 in atti dal 17/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25123.1/2004)
- DIVISIONE del 17/07/2003 protocollo n.102012 in atti dal 17/07/2003 DIVISIONE (n.3745.1/2003) la particella originaria era identificata al **foglio 133 particella 107 subalterno 7;**
- VARIAZIONE del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n.B01018.1/1998);
- Voltura del 21/07/1987 in atti dal 10/08/1998 (n.7341/1987);
- Fusione del 18/06/1986 in atti dal 10/08/1988 VARIAZIONE DELLA IDENTIFICAZIFRZ (n.5974/1986);

Unità immobiliare ad uso terziario e commerciale (F. 133Part. 107 Sub. 9):

- Variazione del 03/12/2004 protocollo n. VT0159386 in atti al 03/12/2004 CONFERMA CLASSAMENTO PROPOSTO (n.46677.1/2004);
- Variazione nel classamento del 17/07/2004 protocollo n.VT0113890 in atti dal 17/07/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.25123.1/2004)
- DIVISIONE del 17/07/2003 protocollo n.102012 in atti dal 17/07/2003 DIVISIONE (n.3745.1/2003) la particella originaria era identificata al **foglio 133 particella 107 subalterno 7;**

- VARIAZIONE del 20/04/1998 in atti dal 20/04/1998 VARIAZIONE TOPONOMASTICA ATTRIBUZIONE DI RENDITA (n.B01018.1/1998);
- Voltura del 21/07/1987 in atti dal 10/08/1998 (n.7341/1987);
- Fusione del 18/06/1986 in atti dal 10/08/1988 VARIAZIONE DELLA IDENTIFICAZIFRZ (n.5974/1986);

Aree di enti urbani (F. 133Part. 107):

- Variazione del 26/08/2014 protocollo n. VT0087456 in atti al 26/08/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.2250.1/2014);
- FRAZIONAMENTO del 24/06/1986 in atti dal 28/11/1990 TIPO 98/86 (n.4240.2/1987);
- FRAZIONAMENTO del 13/11/1970 in atti dal 23/08/1978 (n.26478).

I fabbricati staggiati sono stati edificati su un lotto di terreno contrassegnato in catasto al foglio 133, particella 351. A seguito del frazionamento 98/86 il lotto di terreno è stato identificato in catasto al foglio 133 particella 107 (ex 107a) (All. 2)

**QUESITO N.° 4**

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 5) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Trascrizione** del 23/07/2018 Registro Particolare 7706 - Registro Generale 10360 - Pubblico ufficiale Ufficiale, U.N.E.P. C/O TRIBUNALE DI VITERBO Rep. 1133/2018 del 04/07/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili;**
- b) **Iscrizione** del 15/02/2016 Registro Particolare 206 - Registro Generale 1894 - Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Rep. 673/12516 del 12/02/2016 - Ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da RUOLO ;
- c) **Trascrizione** del 21/10/2010 Registro Particolare 11603 - Registro Generale 17557 - Pubblico ufficiale, notaio Luciano D'Alessandro Rep. 485778/41126 del 11/10/2010 - Atto tra vivi – Costituzione di fondo patrimoniale;

d) **Iscrizione** del 03/03/2010 Registro Particolare 464 - Registro Generale 3689 - Pubblico ufficiale notaio Castaldi Adriano Rep. 16959/9983 del 01/03/2010 – Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

e) **Iscrizione** del 03/03/2010 Registro Particolare 463 - Registro Generale 3688 - Pubblico ufficiale notaio Castaldi Adriano Rep. 16958/9982 del 01/03/2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

#### **QUESITO N.° 5**

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2) e la planimetria delle unità immobiliari depositate in Catasto (All. 4).

#### **QUESITO N.° 6**

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero per gli esecutati (All. 8). Dall'indagine è risultato che l'esecutato è coniugato e sull'estratto di matrimonio vengono riportate le seguenti annotazioni:

- In data 17/12/1990 con atto del notaio Luciano D'Alessandro i coniugi hanno scelto il regime di separazione;
- In data 11/10/2010 con atto del notaio Luciano D'Alessandro i coniugi hanno stipulato convenzioni matrimoniali.

#### **QUESITO N.° 7**

I beni pignorati oggetto della stima sono situati alla periferia nord di Viterbo e precisamente nella zona industriale denominata località Poggino. Il compendio pignorato è costituito da due fabbricati e dall'area di pertinenza ad essi annessa di circa 1550mq. Il primo immobile è il piano terra di un fabbricato adibito ad uffici, mentre il secondo è un capannone ad uso industriale che si trova nelle immediate vicinanze. I beni si trovano tutti all'interno di un'area

delimitata da recinzione metallica. L'accesso all'intera area avviene mediante un unico cancello di circa 6mt di larghezza che si trova su Via dell'Industria 3/B (All. 6 foto 1).

Il capannone distinto al catasto al foglio 133 particella 107 subalterno 8 è di forma rettangolare e fa parte di un più complesso sistema edilizio costituito da tre capannoni artigianali disposti a schiera. Il fabbricato staggito è costituito da una sola parte del corpo di fabbrica della schiera di testata. Proprio per tale dislocazione il capannone confina ad est e a sud con locali artigianali intestati ad altri proprietari, mentre a nord e ad ovest si affaccia su un'area di pertinenza di proprietà dell'esecutato. Il capannone è stato realizzato con una struttura portante in profilati di acciaio ed una copertura a volta in lamiera grecata zincata con sovrastanti pannelli sandwich, le pareti perimetrali opache sono tamponate con blocchi di cemento vibrato. Lo stabile risulta ben illuminato grazie ad una lunga fascia di finestre a bandiera che corrono lungo tutto il perimetro esterno. Sul prospetto principale si trova un ingresso carrabile realizzato da un portone scorrevole metallico di grandi dimensioni, (larghezza di 4,80m ed altezza di 4,80m) ed un ingresso pedonale mentre sul prospetto secondario si trova un solo ingresso pedonale (All. 6 foto 2-5). Attualmente lo stabile è suddiviso in due parti non comunicanti tra loro, la prima per una superficie calpestabile di circa **520,40mq** adibita a palestra e la seconda a deposito per una superficie calpestabile di circa **139,10mq** (vedi allegato 4 – rilievo planimetrico). La grande luce interpiano del capannone (circa 6,35m) nella parte adibita a palestra ha consentito la realizzazione di due zone soppalcate, la prima in prossimità dell'ingresso pedonale sul prospetto principale che ospita gli spogliatoi e la seconda nella parte opposta del fabbricato utilizzata per le attività di fitness (All. 6 foto 10-17). Nell'area sottostante il primo soppalco si trova un ingresso-disimpegno, un bagno ed un piccolo ufficio (All. 6 foto 8-9 e dalla 18 alla 21). Il soppalco posto alla fine del capannone è stato realizzato alla stessa quota del solaio di copertura dei locali adibiti a deposito creando così un unico solaio in continuità con la copertura del locale adibito a deposito (All. 6 foto 2-5). Il deposito si articola in un grande ambiente e tre piccoli magazzini (All. 6 foto 22 alla 26). Sia la palestra che il deposito-magazzino sono dotati di un impianto elettrico, mentre la sola zona adibita a palestra ha anche un impianto di riscaldamento con aerotermini alimentati da due caldaie a condensazione di proprietà della società sportiva. All'esterno del capannone, in aderenza al fabbricato, sono state

realizzate due tettoie, la prima di ridotte dimensioni e posticcia, la seconda per una superficie coperta di circa 60mq realizzata con travi reticolari in aggetto e copertura in lamiera metallica ondulata (All. 6 foto 6-7). L'immobile nel suo complesso si trova in un mediocre stato di conservazione.

L'area esterna del lotto è stata suddivisa in due zone da un cancello metallico a due ante, al fine di delimitare un'area adibita allo stoccaggio di materiale di varia natura e genere a servizio del solo locale deposito, mentre la restante area è adibita a spazio di manovre e sosta degli autoveicoli che accedono ai due fabbricati, ed ad un'area a verde in prossimità del fabbricato adibito ad uffici (All. 6 foto 3-4 -27). All'interno dell'area a verde è stato interrato un serbatoio del gpl che fornisce energia all'impianto di riscaldamento a tutto il compendio pignorato. L'area destinata a parcheggio è coperta da una tettoia piana di circa 24mq realizzata con una struttura metallica scatolare e coperta da lamiere metalliche ondulate (All. 6 foto 29).

L'edificio con destinazione ad uso uffici è costituito da un piccolo fabbricato di tre piani fuori terra (All. 6 foto 30). Ai locali del piano terra si accede grazie ad un'ampia porta vetrata disposta alla fine di una scala esterna di cinque gradini (All. 6 foto 31), mentre per accedere ai locali disposti ai piani superiori si deve utilizzare una scala esterna disposta sul prospetto principale. Il piano terra ha una superficie calpestabile di **60.65mq** e si articola in un ingresso-disimpegno che consente l'accesso a due uffici, ad una sala riunioni e ad un piccolo bagno (All. 6 foto 32 alla 38). Il secondo piano ha una superficie calpestabile di **23,44mq** e si articola internamente in un ingresso che consente l'accesso a due uffici ed a un piccolo bagno (All. 6 foto 40 alla 47). Il secondo piano è dotato di un'ampia terrazza coperta di circa 30mq. All'ultimo piano parte del lastrico solare del piano sottostante funge da terrazza alla quale si può accedere mediante l'unico locale realizzato al secondo piano destinato a vano tecnico per una superficie calpestabile pari a **22,80mq** (All. 6 foto 48 alla 54). Il fabbricato è stato realizzato con una struttura a telaio in cemento armato e tamponatura in laterizio. La copertura latero-cementizia del fabbricato è piana. Gli infissi sono in ferro e doppio vetro. I pavimenti sono in gres porcellanato 30x30. L'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento sono tutti sotto traccia. L'immobile si trova in un ottimo stato di conservazione.

#### **QUESITO N.° 8**

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale richiesta presso l'Agenzia del Territorio e consentono l'identificazione dei beni. Per quanto riguarda l'univocità identificativa del compendio pignorato tramite i dati catastali contenuti nel pignoramento la scrivente precisa che gli immobili del compendio pignorato identificati al foglio 133 particella 107 subalterni 8 e 9 sono stati rappresentati anche nella scheda planimetrica presente al foglio 133 particella 102 subalterno 2 come parte di un complesso edilizio di maggiore entità (All. 2). Infatti quest'ultima planimetria avente data di presentazione 26/05/1986, è antecedente al frazionamento del 24/06/86. Questa duplicità nella graficizzazione dello stesso immobile è derivato da un mancato aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni nel quale si sarebbero dovute riportare le successive fusioni e frazionamenti susseguitesi nel tempo che avrebbero comportato la soppressione dei subalterni non più rispondenti alla realtà e la costituzione di nuovi, evitando la creazione di duplicati come invece è poi accaduto.

#### **QUESITO N.° 9**

La descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica delle planimetrie oggi depositate in catasto al foglio 133 particella 107 subalterno 8-9.

Durante il sopralluogo sono emerse difformità tra lo stato attuale degli immobili pignorati e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U.

Dall'esame del fabbricato ad uso uffici è risultato accatastato un solo piano del fabbricato attualmente costituito da tre piani fuori terra (All. 6 foto 29). La rappresentazione grafica della planimetria del piano terra depositata in catasto risulta essere rispondente allo stato attuale ad eccezione degli elementi distributivi esterni che consentono l'accesso ai piani superiori: infatti risultano completamente mancanti gli accatastamenti degli altri due piani. Inoltre è presente una tettoia esterna distaccata dal fabbricato realizzata a protezione di una piccola area a parcheggio realizzata in prossimità degli uffici e non presente in nessun elaborato planimetrico depositato in catasto (All. 6 foto 27-28).

Dall'esame della planimetria del capannone si sono evidenziate le seguenti difformità:

- all'interno dello stabile non sono state indicate la realizzazione di tramezzature interne, ed in particolare di un bagno, di due aree soppalcate e infine l'apertura di un nuovo ingresso pedonale sul prospetto secondario;
- all'esterno dello stabile ancorate ad esso due tettoie di varia metratura.

Le difformità rilevate sono riscontrabili dal confronto tra le planimetrie catastali depositate in data 17/03/2003 (All. 3) e gli elaborati di rilievo metrico e fotografico redatti dalla scrivente e allegati alla presente relazione peritale (All. 4 e All. 6). Le suddette difformità sono state sinteticamente graficizzate nell'allegato 12 al presente elaborato peritale.

#### **QUESITO N.° 10**

Gli identificativi catastali individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e non si è riscontrata alcuna fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui.

#### **QUESITO N.° 11**

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata ed in parte ceduta a terzi. Infatti come è possibile desumere dall'elaborato planimetrico (All. 2 – tipo mappale) la particella 107 inizialmente era articolata in 6 subalterni ed i fabbricati staggiti erano identificati con il subalterno 4 e con una parte del subalterno 1, mentre il terreno, oggi identificato come ente urbano, era individuato dal subalterno 6 (bene comune non censibile) ed aveva una consistenza maggiore rispetto a quella attuale. Nel tempo sono state fatte molteplici variazioni e frazionamenti sulla particella 107 e sulle particelle da essa generate come è possibile evincere dai dati estrapolati dalle visure storiche catastali e dalla documentazione reperita dalla scrivente presso gli uffici competenti (All. 2 – frazionamento e visure e planimetrie post frazionamento All. 3 – visure storiche), senza mai andare ad aggiornare l'elaborato planimetrico.

#### **QUESITO N.° 12**

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere alla variazione catastale delle difformità riscontrate dal confronto della documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) ed il mancato aggiornamento dell'elenco subalterni, perché ha ritenuto opportuno che prima venissero risolte giuridicamente e urbanisticamente le irregolarità riscontrate (quesito n 14)

#### **QUESITO N.° 13**

Le unità immobiliari oggetto della perizia sono individuate nel foglio A del Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (All. 11), e ricadono all'interno della Zona D1, Insediamenti Industriali ed Artigianali. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato in Variante delle Aree Industriali – Artigianali del Poggino che vengono allegati alla Relazione (All. 11).

Gli immobili risultano avere utilizzazione a carattere industriale ed artigianale allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati che consentono, fatte salve le specifiche prescrizioni contenute nelle NTA.

#### **QUESITO N.° 14**

La verifica di conformità urbanistica tra le costruzioni oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse è stata effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa ai fabbricati reperita dalla sottoscritta CTU presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Viterbo. Nello specifico è costituita dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 79/70 del 02/05/1970 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo al sig. OMISSIS per ottenere l'autorizzazione alla costruzione di fabbricati ad uso artigianali ed industriali (All. 9). All'interno del faldone messo a disposizione della scrivente dall'addetto comunale non è stato possibile reperire gli elaborati grafici originari;

- Concessione edilizia in sanatoria n. 3439 del 03/03/1997, inerente la consistenza originaria del fabbricato all'interno del quale si trova il compendio pignorato. Detto condono ha per oggetto la realizzazione di un soppalco all'interno del corpo di fabbrica regolarmente autorizzato, nella variante prospettica dello stesso e nella creazione di due corpi esterni, il primo destinato ad uffici ed il secondo a magazzini. La pratica di condono è stata poi ultimata mediante presentazione di documentazione integrativa redatta dall'arch. OMISSIS per conto del debitore in data 01/07/1996 (All. 9).
- Pratica edilizia n.383/97 per la Concessione Edilizia n. 6355 del 31/10/1998 per progetto di un soppalco in una parte del capannone industriale – Loc. Poggino (All. 9).
- Pratica edilizia n.81/03 per il Permesso di Costruire n.8448/1 per il progetto di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio uffici rilasciato a condizione che venisse eliminata la scala esterna di accesso al primo piano, per la quale si doveva prevedere soluzioni progettuali diverse al fine di rispettare la distanza minima dai confini (All. 9)
- Pratica edilizia n.51/04 per il Permesso di Costruire a sanatoria di un vano ad uso ufficio in aggiunta a quanto già autorizzato dal titolo precedente. Il titolo abilitativo non risulta rilasciato.
- Pratica edilizia 93/04 per il Permesso di Costruire n.126/04 variante a sanatoria al Permesso di Costruire n.8441/1 per il progetto di un vano tecnico realizzato al piano secondo rilasciato limitatamente alle sole opere che rispettano la distanza minima dai confini così come deve essere calcolata ai sensi del Piano Particolareggiato “Poggino” vigente, con conseguente esclusione di tutte le altre parti (All. 9)
- Pratica edilizia n.26/05 per il Permesso di costruire n. 256 del 10/11/2005 per progetto di una pensilina metallica a ridosso di un capannone prefabbricato in Loc. Poggino – Viterbo (All. 9). Detto Permesso di costruire è stato rilasciato a condizione che la struttura venisse rimossa a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale senza nulla a pretendere a seguito dell'atto di vincolo a rogito del notaio Luciano D'Alessandro del 11/10/2005 rep. n. 454044 racc. n.31609 allegato alla presente perizia. (All. 13).

- Denuncia Inizio Attività in sanatoria n.575/11 bloccata dal responsabile del procedimento in quanto il titolo non risultava idoneo.
- Pratica edilizia n.417/12 per la DIA prot.n. 31687 del 07/09/2012 per apertura di una porta laterale, ampliamento di un soppalco esistente e divisione interne di un edificio artigianale– Loc. Poggino (All. 9).
- Pratica edilizia n.11/12 per il Permesso di costruire in sanatoria dell’immobile artigianale e dell’edificio ad uffici. Detto titolo non è stato rilasciato in quanto sussistono motivi ostativi all’accoglimento come comunicato al debitore esecutato con comunicazione prot.001401 del 26/04/2012.

Nella documentazione visionata presso il Comune è presente la dichiarazione di agibilità rilasciata a seguito dell’ultimazione della pratica di condono n.3439 del 03/03/1997 dove vengono citati 1 locale artigianale, 2 laboratori, 3 bagni ed 1 magazzino (All. 9).

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso contenuto negli elaborati grafici rintracciati e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- FABBRICATO USO UFFICIO: modifica di superficie (realizzazione di una tettoia esterna sull’area di pertinenza del fabbricato), realizzazioni di parte del fabbricato in difformità ai distacchi dal confine come previsto dal P.P. “Poggino”;
- CAPANNONE: diversa distribuzione degli ambienti interni (per la realizzazione di nuove tramezzature interne al locale adibito a palestra) e modifica di superficie (realizzazione di una pensilina-tettoia)

#### **QUESITO N.° 15**

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo risulta presentata un’istanza di condono avente ad oggetto un complesso edilizio più ampio rispetto al compendio pignorato. Infatti nella concessione edilizia in sanatoria e negli elaborati redatti ad integrazione della domanda di condono solo l’immobile identificato con la lettera “B” e parte dell’immobile identificato alla lettera “A” è oggi sottoposto a pignoramento. La Concessione edilizia in

sanatoria n. 3439 del 03/03/1997 è stata richiesta per la realizzazione di un soppalco e per modifiche prospettiche sul fabbricato identificato alla lettera “A”, per la realizzazione di un edificio ex-novo destinato ad uffici identificato alla lettera “B” ed infine per la creazione di uno stabile adibito a magazzini identificato alla lettera “C”. La richiesta di condono e le successive integrazioni sono state presentate a nome di OMISSIS e in forza dell’art. 39, comma 9 della Legge 28 Febbraio 1985 n°47. Il procedimento risulta completamente concluso a seguito del pagamento delle oblazioni per un importo pari a 1.161.283 lire e del contributo per le spese di urbanizzazione nonché del costo di costruzione pari a 607.856 lire in virtù del art.3 legge 28 gennaio 1977 n°10 (All. 9).

#### **QUESITO N.° 16**

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'edificio non risulta gravato da usi civici.

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

#### **QUESITO N.° 17**

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio, né spese fisse di gestione od altro.

#### **QUESITO N.° 18**

Nel caso oggetto della presente stima vista la natura, la conformazione, le dimensioni e le specifiche caratteristiche del compendio, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati e che lo stesso debba essere venduto in un unico lotto.

#### **QUESITO N.° 19**

I diritti di proprietà del compendio pignorato situato a Viterbo, Via dell'industria n. 3b, è stato pignorato per l'intera quota ed appartiene all'esecutato, come risulta dall'atto di compravendita e dalle visure catastali per le quote di seguito elencate:

- OMISSIS per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 8;
- OMISSIS per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 9;
- OMISSIS per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107;

Si ritiene che i beni pignorati, seppur distanti tra loro, non possano essere divisi in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente la funzione ed il valore che assumono nella loro interezza e senza comprometterne l'utilizzo.

#### **QUESITO N.° 20**

Durante il sopralluogo, come accertato anche dalle richieste pervenute al Custode Giudiziario è emerso che:

- l'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 8, è occupato dalla società denominata "OMISSIS" senza alcun titolo registrato presso l'Agenzia delle Entrate. Comunque si allega alla presente relazione il contratto fornito dall'esecutato (All. 10);
- l'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 9, è occupato dalla OMISSIS Centro Ginnastica in forza del contratto di locazione stipulato in data 02/04/2018. Detto atto risulta registrato presso Agenzia delle Entrate ed anteriore al 23/07/2018 data di trascrizione del pignoramento. La data di scadenza del contratto di locazione è il 31/03/2024, tacitamene rinnovabile per altri 6 anni (All. 10).

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate risultano registrati presso l'anagrafe tributaria dell'ufficio del registro di Viterbo, quattro contratti di locazione a nome del debitore di seguito riportati (All. 10) :

1. Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sull'immobile distinto al catasto al fg.133 part.107 sub.8 e 9, tra il sig. OMISSIS e OMISSIS. Il contratto ha decorrenza dalla data del 11/05/2003 e durata di 6 anni automaticamente prorogato per altri 6 anni;
2. Contratto di locazione commerciale sull'immobile distinto al catasto al fg.133 part.107 sub.8 e 9, tra il sig. OMISSIS e OMISSIS. Il contratto ha decorrenza dalla data del 01/12/2009 e durata di 6 anni;
3. Contratto di locazione sull'immobile distinto al catasto al fg.133 part.107 sub.8 e 9, tra il sig. OMISSIS e OMISSIS. Il contratto ha decorrenza dalla data del 01/09/2012 e durata di 6 anni rinnovabile tacitamente per altri 6 anni;
4. Contratto di locazione sull'immobile distinto al catasto al fg.133 part.107 sub.8, tra il sig. OMISSIS e OMISSIS Centro Ginnastica. Il contratto ha decorrenza dalla data del 02/04/2018 e durata di 6 anni rinnovabile tacitamente per altri 6anni;

#### **QUESITO N.° 21**

Il compendio pignorato non è occupato dal debitore esecutato per esigenze primarie proprie e del proprio nucleo familiare come meglio descritto nel quesito precedente.

Vista l'esistenza di un contratto di locazione per uno dei due fabbricati si ritiene congruo il valore scaturito dall'accordo tra le parti contraenti per la stima del valore locativo da indicare per l'immobile oggetto di pignoramento.

Quindi, applicando i parametri riportati dall'osservatorio immobiliare dell'agenzia dell'entrate (equiparando i valori dell'area ove si trova l'immobile pignorato con i valori indicati nelle zone limitrofe) ed utilizzando come parametro il valore locativo raggiunto a seguito della libera contrattazione di due parti si riportano i valori locativi dei singoli beni:

- l'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 8, Categoria D/7, Rendita 2.434,00 Euro - Via dell'industria

3/B piano T, per la sola porzione del capannone adibito a palestra ha un valore di locazione di circa euro 1.200,00/mese, mentre la restante parte di capannone e l'area esterna delimitata da recinzione adibita a magazzino ha un valore di locazione di circa euro 300,00/mese;

- l'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 133, Particella 107, Subalterno 9, Categoria D/7, Rendita 678 Euro - Via dell'industria 3/B piano T ha un valore di locazione di circa euro 200,00/mese;

#### **QUESITO N.° 22**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

#### **QUESITO N.° 23**

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici e oneri di natura condominiale.

#### **QUESITO N.° 24**

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo, ad oggi sia pari ad:

- **€ 450,00 PER METRO QUADRATO (industriale-artigianale)**
- **€ 700,00 PER METRO QUADRATO (uffici)**

La superficie commerciale per l'immobile è calcolata in funzione delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 133, Particella 107, Subalterno 8

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Coeff. %</b>	<b>Sup .comm.</b>
Uffici Piano terra	74,88	100%	74,88
Uffici Piano primo	23,44	100%	23,44
Terrazza p1	29,61	25%	4,40
Uffici Piano secondo	11,76	100%	11,76
Vano tecnico p.2	10,74	25%	2,68
Terrazza p.2	11,60	25%	2,90
Area esterna	333,00	10%	33,30

**Superficie totale commerciale 153,36 ~ 153**

Premesso quanto sopra, in considerazione della particolare conformazione dell'immobile, il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

**Tot. Mq x €/Mq**

**153 mq x 700€/mq = 107.100,00 €**

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 133, Particella 107, Subalterno 9

<b>Destinazione</b>	<b>Sup.</b>	<b>Coeff. %</b>	<b>Sup .comm.</b>
Capannone Industriale-artigianale			
Adibito a palestra	317,24	100%	317,24
Soppalco adibito a palestra	241,12	50%	120,56
Deposito-magazzino	152,43	100%	152,43
Area esterna	732,00	10%	73,20

**Superficie totale commerciale 663,43 ~ 663**

Premesso quanto sopra, in considerazione della particolare conformazione dell'immobile, il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

**Tot. Mq x €/Mq**

**663 mq x 450€/mq = 298.350,00 €**

Nell'effettuare la stima del bene si deve tenere conto del deprezzamento pari agli importi dovuti per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie, meglio descritte nella risposta al quesito n. 14.

Nel caso dell'immobile adibito ad uffici il deprezzamento da applicare sull'immobile è stato quantificato dal CTU in **25.000,00 euro**. Il deprezzamento del valore di mercato è stato valutato sulla base degli interventi necessari per l'adeguamento dell'immobile al Permesso di Costruire n.126/04 e al successivo accatastamento. I costi stimati comprendono i lavori di demolizione delle parti che non rispettano la distanza dai confini quali ad esempio alcuni pilastri e parte del volume adibito a vano tecnico realizzati al secondo piano e la ricostruzione della nuova soluzione progettuale oltre alle spese professionali necessarie alla progettazione architettonica e strutturale, la demolizione della tettoia esterna e l'aggiornamento catastale.

Le tipologie di abuso riscontrate per il capannone artigianale comprendono interventi (modifiche interne), che soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e che sono sanabili attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo. I costi stimati per la sanatoria, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali sono quantificati dal CTU in **2.500,00 euro**.

In conclusione i costi complessivi per il ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche edilizie, aggiornamento catastale, ecc.) per l'intero compendio pignorato corrispondono ad un importo totale calcolato pari a 27.500,00 €.

Detto costo verrà detratto dal valore finale di stima:

**107.100,00 € + 298.350,00 – 27.500,00 € = 377.950,00 € (valore al netto dei costi della sanatoria)**

#### **QUESITO N.° 25**

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Viterbo per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Viterbo (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

#### **QUESITO N.° 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

#### **QUESITO N.° 27**

Per l'immobile pignorato sul quale sussiste il contratto di locazione con OMISSIS Centro Ginnastica per il quale l'esecutato risulta locatario, il canone sottoscritto risulta adeguato.

**QUESITO N.° 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

**QUESITO N.° 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 13 giugno 2019 in modo da far pervenire alla sottoscritta eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N.° 30**

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**QUESITO N.° 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, in data 13/06/2019.

**QUESITO N.° 32**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

### **QUESITO N.° 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

### **QUESITO N.° 34**

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una 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.

### **QUESITO N.° 35**

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente relazione peritale la seguente documentazione:

**All.1:** Verbali d'accesso

**All.2:** Estratto di mappa catastale e documenti ante e post frazionamento

**All.3:** Visure catastali attuali e storiche e Planimetrie catastali dell'immobile

**All. 4:** Schema Rilievo Planimetrico

**All. 5:** Visure ipotecarie aggiornate

**All. 6:** Rilievo Fotografico

**All. 7:** Raccolta Atti:

**All. 8:** Certificato di stato civile del esecutato

**All. 9:** Risultanze ricerca titoli abilitativi

**All. 10:** Risultanze registrazione atti privati Agenzia delle Entrate;

**All. 11:** Tavola del PP e delle Norme Tecniche di Attuazione;

**All. 12:** Schema di analisi delle difformità

**All. 13:** Atto di Vincolo

**All. 14:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 27 pagine scritte e n. 14 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 23/04/2019

Il C.T.U.  
Arch. Alessandra Bianchi

