
T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

G.E. dott. Antonino Geraci

Custode dott.^{ssa} Alessandra Basile

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 452/2012 R.G.

AD ISTANZA DELLA

████████████████████

CONTRO

████████████████████

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

aggiornata al solo fabbricato

Udienza del giorno 22.12.2022

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 452/2012 R.G. ad istanza della ██████████ ██████████, nei confronti della ██████████, cod. fisc. ██████████ con sede in Comune di ██████████;
- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento dell'11.07.2021, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli affinché risponda ai quesiti posti nell'udienza del 04.11.2019;
- che, fatte le opportune verifiche e approfondimenti del caso, in data 03.09.2021 procedeva a depositare consulenza integrativa demandata;
- che, nell'udienza dell'11.10.2021, il G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini *“Rilevato che dalla più recente relazione dell'esperto l'area esterna al fabbricato non risulta colpita dal pignoramento, manda all'esperto stesso l'aggiornamento della relazione di stima, avuto anche riguardo ai quesiti attualmente in uso presso l'ufficio”*;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli



-
- che, i quesiti in uso presso l'ufficio sono i seguenti:
 - *1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*
 - *2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto 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;*
 - *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;*
 - *4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*
 - *5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
 - *6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
 - *7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione*
-



fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

- **8)** *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- **9)** *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
- **10)** *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*
- **11)** *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
- **12)** *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- **13)** *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- **14)** *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della*



normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

- **15)** *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- **16)** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- **17)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- **18)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- **20)** *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione*



del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- **21)** *ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;*
- **22)** *ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- **23)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*
- **24)** *determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- **25)** *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa*



anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- **27)** *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- **28)** *fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 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 e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
- **30)** *depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta 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 compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);*
- **34)** *provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*
- **35)** *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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
 - f. copia atto di provenienza,*
 - g. quadro sinottico in triplice copia,*
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- *che, in data 30.03.2022, lo scrivente CTU si recava presso gli immobili colpiti dalla presente procedura esecutiva, promossa contro la “ [REDACTED] [REDACTED] con pignoramento trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Viterbo con nota n. 1416 del 13.02.2013, ubicati nel territorio del Comune di Sutri (VT), in Via strada [REDACTED];*
- *che, gli immobili staggiti, a seguito di atto di conferimento in società a rogito notaio Giuseppe Domini del 25.01.2013 rep. 82211, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Viterbo con nota 1517 del 14.02.2013, sono intestati alla [REDACTED], con sede in Roma C.F. [REDACTED] (all. 7);*
- *che, come già relazionato dalla lettura sia dalla nota di trascrizione che del dispositivo dell'Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei*



RR II di Viterbo al reg. part. 1416 del 13.02.2013 (*all. 12*), promosso dalla [REDACTED], gli immobili colpiti da pignoramento ricadono tutti nel Comune di Sutri (VT) e precisamente sono:

1. un magazzino - locale deposito via Cassia snc della superficie catastale di mq. 650, censito al catasto fabbricati **al foglio 26 particella 63 sub. 14 e particella 200 sub. 1** cat. C/2, classe 2[^] consistenza 650 mq. rendita €. 1.980,62;
2. un negozio in via Cassia snc, della superficie catastale di mq. 699 censito al Catasto Fabbricati **al foglio 26 particella 63 sub. 15 e particella 200 sub. 2 cat. C/1** classe 2[^] consistenza 699 mq, rendita € 11.949,21.
 - che, a seguito di aggiornamento catastale eseguito successivamente alla trascrizione dell'atto di pignoramento in questione gli immobili in colpiti sono stati riclassificati :
 - **quello di cui al punto 1)** con Variazione con procedura Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0110093 è stato oggetto di un frazionamento e un cambio destinazione difatti è stato riclassificato in due nuove unità immobiliari e nel dettaglio al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri sono dalla data del 10.12.2013 identificate nel:
 - Foglio 26, particella 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 150, sup. catastale totale mq. 153, rendita €. 2.564,21(*all. 1*);
 - Foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^] consistenza mq. 495, sup. catastale totale mq. 489, rendita €. 1.508,31 (*all. 2*);
 - **quello di cui al punto 2)** invece con Variazione con procedura Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0113010 è stato oggetto di una fusione con cambio di destinazione e precisamente è stato riclassificato al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri dalla data del 10.12.2013 nel :
 - Foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 761, sup. catastale totale mq. 742, rendita €. 13.009,08 (*all. 3*) ;
 - che, contestualmente procedeva a prendere visione, accertando lo stato di fatto degli immobili oggetto di esecuzione, effettuando un rilievo fotografico (*all. 13*), nonché un dettagliato rilievo celerimetrico (*all. 14*); le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di



sopralluogo *(all. 24)*;

- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Sutri (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, dell'Archivio Notarile di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

*

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Si ritiene opportuno evidenziare fin da subito che dalla verifica della mappa catastale in atti *(all. 5)*, l'attuale area esterna di pertinenza, intestata alla Zanganella Srl, risulta essere classificata solo nel catasto terreni del Comune di Sutri (VT) *(all. 6)* e precisamente al foglio 26 con le particelle :

- 84 seminativo di 3[^] ha 0.02.45 di proprietà per la quota di 1/2;
- 199 seminativo di 3[^] ha 0.22.95 di proprietà per la quota di 1/1;

la stessa area non essendo riportata nelle schede catastali degli immobili staggiti, come risulta anche dagli elaborati di piano agli atti *(all. 4)*, si ritiene che non è stata colpita dal pignoramento in questione e quindi non può essere condotta alla vendita.

Tale area, in virtù della specifica ubicazione topografica nel territorio, per la sua consistenza, conformazione e non da ultimo per la presenza di servizi strettamente connessi all'immobile stesso, concorre in maniera determinante al valore commerciale dell'immobile in argomento e per la sua utilizzazione è oggettivamente inscindibile.

Pertanto, salvo diversa disposizione del G.E., è consigliabile attivare le necessarie procedure per poter includere nel compendio da porre in vendita anche tale pertinenza.

Comunque la presente relazione tratterà esclusivamente il fabbricato e la sua stima all'attualità sarà eseguita nella ipotesi di vendita senza area pertinenziale esterna con la sola imposizione di una servitù di accesso e mantenimento di quelle sotterranee ed aeree esistenti.

Risposta al quesito 1):

verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle



iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo, costituita dal certificato notarile redatto dal Notaio Giorgio Mario Calisconi di Roma, è conforme alla suddetta norma e copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Tutte le visure ipocatastali sono state aggiornate e verificate alla data del 01.04.2022 *(all.ti 1,2,3,4,5 e15)*.

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate *(all.ti 1,2,3,4,5 e15)*, ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi dal [REDACTED] relativi alla esecuzione immobiliare n. 452/2012 RG, corrispondono presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo a quelli presenti agli atti nel Catasto Fabbricati alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Per completezza dell'indagine dalle stesse visure storiche catastali effettuate come sopra riportato e nella mia precedente relazione del 03.09.2021, a seguito di un aggiornamento catastale in atti da 10.12.2013 gli immobili oggi sono classificati come di seguito riportato:

- 1. Foglio 26, particella 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 150, sup. catastale totale mq. 153, rendita €. 2.564,21*(all. 1)*;
- 3. Foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^] consistenza mq. 495, sup. catastale totale mq. 489, rendita €. 1.508,31 *(all. 2)*;
- 4. Foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 761, sup. catastale totale mq. 742,



rendita €. 13.009,08 (*all. 3*);

Risposta al quesito 3):

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

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, Notai in esercizio e l'Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

- **in data 29.04.1969**, con tipo frazionamento in atti dal 02.01.1973 n. 7473 venne istituita al Catasto Terreni la particella 8 del foglio 26 di ha. 0.74.90, seminativo di 2[^] RD I. 104.860 e RA L. 41.195, la particella 13 di ha 13.07.10, seminativo di 3[^] RD I. 980.325 e RA L. 522.840 (*all. 6*);
- **in data 21.03.1974**, con tipo frazionamento in atti dal 26.05.1976 n. 7975 venne istituita al Catasto Terreni nel foglio 26, la particella 63 di ha 0.17.40, seminativo di 2[^] RD L. 24.360 e RA L. 9.570; la particella 66 di ha 0.33.40, seminativo di 3[^] RD L. 25.050 e RA L. 13.360 (*all. 6*);
- **con nota del 14.03.1975 reg. part. 1843** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, l'atto di acquisto a rogito del notaio Luigi De Santis di Castel Sant'Elia del 01.03.1975 rep. 3461/2224 (*all. 16*), con cui i Signori [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] acquistavano dai signori [REDACTED] nata a [REDACTED] e dal Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], in parti uguali e pro-indiviso un terreno in Comune di Sutri (VT), loc. Selcione, di are 50,80 (mq. 5.080), censito catastalmente al foglio 26 con le particelle 63 e 66; su



- detto terreno acquisiti e permessi necessari, poi procedevano ad edificarvi un fabbricato composto da tre distinte unità immobiliari;
- **in data 07.12.1978**, con tipo frazionamento in atti dal 19.05.1995 n. 29/79 venne istituita al Catasto Terreni nel foglio 26, la particella 83 di ha 0.25.23, seminativo di 3[^] RD L. 18.923 e RA L. 10.092; la particella 84 di ha 0.02.45, seminativo di 3[^] RD L. 1.838 e RA L. 980 (*all. 6*);
 - **in data 03.12.1979 e 07.12.1979**, con tipo frazionamento e tipo mappale in atti dal 19.05.1995, 04.11.1996 e 09.11.1996 con i nn. 29/79 (n.48345.1/1979), 679.1/1979 e 679/79 (n. 679.2/1979, venne istituita al Catasto Terreni la nuova particella 63 del foglio 26 di ha 0.03.11, seminativo di 2[^] RD L. 4.354 e RA L. 1.711 e poi Ente Urbano di ha 0.06.88 (*all. 6*);
 - **in data 06.12.1979**, i signori [REDACTED] e [REDACTED], procedevano a denunciare all'allora N.C.F., il fabbricato da loro edificato con n 3 schede catastali e precisamente le n 7934, 7935 e 7936 (*all.ti 1,2 e 3*);
 - **con nota del 30.10.1984 reg. part. 10089** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, l'atto di divisione a rogito del notaio Pier Felice Ostini di Roma in data 02.10.1984 rep. 118140/3906, con cui la [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] in data [REDACTED] quali comproprietari dell'intero immobile edificato sul terreno in Comune di Sutri, loc. Selcione, di mq. 5.080 censito catastalmente al foglio 26 con le particelle 63 e 66, procedevano ad assegnarsi le rispettive quote di proprietà e precisamente il Dante causa dei beni oggetto di Stima [REDACTED], veniva assegnato: i beni all'epoca denunciati al N.C.E.U. in data 06.12.1979 prot.llo 7936 mentre l'area annessa era riportata al N.C.T. con l'indicazione di foglio 26 part.lla 83 (ex 66) e, le aree comuni erano identificate nel N.C.T. sempre al foglio 26 con le particelle 63 (ex 63a), 66 (ex 66a), 81(ex 63c) e 84 (ex 66d) (*all. 17*);
 - **con nota del 16.03.1985 reg. part. 2501** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo, l'atto di acquisto a rogito del notaio Vittorio Nardacci di Roma in data 09.03.1985 rep. 15687/3499, con cui la società "[REDACTED]", con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ha acquistato dai signori [REDACTED] nato a [REDACTED]



- ██████████ (VT) il ██████████ e ██████████, nata a ██████████ (VT) il ██████████ i beni all'epoca denunciati al N.C.E.U. in data 06.12.1979 prot.llo 7936 mentre l'area annessa era riportata al N.C.T. con l'indicazione di foglio 26 part.lla 83 (ex 66), mentre le aree comuni erano identificate nel N.C.T. sempre al foglio 26 con le particelle 63 (ex 63a), 66 (ex 66a), 81(ex 63c) e 84 (ex 66d) *(all. 9)*;
- **con nota del 09.04.2004 reg. part. 4060** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo l'atto di compravendita a rogito del notaio Anna Laura Paoletti di Tuscania in data 07.04.2004 rep. 9890/3192 *(all. 8)*, con cui la società ██████████ allora con sede in Capranica (VT), codice fiscale ██████████ ha acquistato dalla “██████████ ██████████”, con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ i beni all'epoca classificati catastalmente al C.F. nel foglio 26 particella 63 sub. 3 con annessa corte pertinenziale censita al C.T. nel foglio 26 part.lla 83 di ha 0.25.23, oltre alla quota di ½ del terreno distinto sempre al C.T. nel foglio 26 con le particella 81 di ha 0.00.22 e particella 84 di ha 0.02.45 *(all. 8)*;
 - **in data 04.06.2004**, con Docfa VT0096289 in atti dal 06.06.2004, con la causale “ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni” venne frazionato l'originario immobile urbano classificato con la particella 63 sub. 3 e costituiti due subalterni i nn. 7 e 8 *(all. 1, 2 e 3)*;
 - **in data 23.09.2009**, con tipo mappale n. VT 0138569 in atti dal 23.09.2009 procedeva ad effettuare una variazione cartografica del cassone del fabbricato censito al C.T. sulla part.lla 200 del foglio 26, Ente Urbano di ha. 0.02.28, oltre a determinare l'area esterna con la particella 199 di ha 0.22.95 Ente Urbano *(all.ti 5 e 6)*;
 - **in data 25.09.2009**, con frazionamento Docfa VT0139609 in atti dal 25.09.2009, con la causale di “ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni” vengono soppressi i precedenti sub. 7 e sub. 8 e costituite le unità classificate nella Catasto Fabbricati di Sutri nel foglio 26 con la part.lla 63 sub. 14 graffata alla particella 200 sub 1 e la particella 63 sub. 15 graffata alla particella 200 sub. 2, *(all. 1,2 e 3)*;
 - **con nota del 14.02.2013 reg. part. 1517** è stato trascritto alla Conservatoria dei RR II di Viterbo l'atto di conferimento in società a rogito



del notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione stipulato in data 25.01.2013 rep. 82211/25476, con cui la società “██████████” con sede in ██████████, codice fiscale ██████████, ha conferito i beni sopra indicati e distinti all’epoca al C.F. del Comune di Sutri nel Foglio 26 part. 63 sub. 14 graffato alla particella 200 sub 1 e quello identificato con la particella 63 sub. 15 graffato con la particella 200 sub. 2, nella società “██████████” con sede in ██████████ codice fiscale ██████████ (all. 7) ;

- **in data 10.12.2013** con Variazione con procedura Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0110093 è stato eseguito un “frazionamento e un cambio destinazione” ed è stata soppressa l’unità immobiliare foglio 26 particella 63 sub. 14 e particella 200 sub. 1 e sono state costituite due nuove unità immobiliari identificate nel **Foglio 26, particella 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 150, sup. catastale totale mq. 153, rendita €. 2.564,21 (all. 1) ed al **Foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^] consistenza mq. 495, sup. catastale totale mq. 489, rendita €. 1.508,31 (all. 2).

mentre l’immobile classificato al foglio 26 particella 63 sub. 15 e particella 200 sub. 2 con Variazione Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0113010 è stato oggetto di una “fusione con cambio di destinazione” e precisamente è stato riclassificato al Catasto Fabbricati del comune di Sutri nel **Foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 761, sup. catastale totale mq. 742, rendita €. 13.009,08 (all. 3) ;

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi all’immobile pignorato ricopre a ritroso l’intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento di cui si è allegato copia.

Risposta al quesito 4):

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

Dall’esame della documentazione ipocatastale in atti e dall’aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del



01.04.2022 (*all. 15*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

- **con nota del 25.06.1996 reg part. 1779**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di £. 1.050.000.000 a favore del Banca di Roma Spa a garanzia mutuo quinquennale di originarie £. 350.000.000 contro la “**[REDACTED]**” a rogito notaio Gaglione di Roma rep. 68353;
- **con nota del 10.08.1998 reg part. 1777**, è stata iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo per la somma di £. 110.000.000 a favore del Banca Del Fucino SPA, a carico dell’allora proprietaria “**[REDACTED]**” a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 09.03.1998 rep. 7766/1;
- **con nota del 11.10.1999 reg part. 2816**, è stata iscritta ipoteca giudiziale presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo per la somma di £. 200.000.000 a favore del Banca Di Roma SPA, a carico dell’allora proprietaria “**[REDACTED]**” a garanzia di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 22.03.1999 rep. 1124/1;
- **con nota del 09.04.2004 reg part. 917**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 700.000 a favore del Banca Cooperativa Cattolica Società Cooperativa a Responsabilità Limitata a garanzia mutuo quindicennale di originarie €. 350.000 a carico della **[REDACTED]**” a rogito notaio Anna Laura Paoletti di Toscana del 07.04.2004 rep. 9891;
- **con nota del 12.11.2009 reg part. 3690**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 880.000 a favore del Banca Cooperativa Cattolica Società Cooperativa a Responsabilità Limitata a garanzia mutuo della durata di diciannove mesi di originarie €. 440.000 a carico della “**[REDACTED]**” a rogito notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione del 27.10.2009 rep. 78235;
- **con nota del 03.05.2011 reg part. 873**, è stata iscritta ipoteca volontaria per la somma di €. 1.600.000 a favore del “Banca Cattolica SPA” a garanzia mutuo quindicennale di originarie €. 800.000 a carico della **[REDACTED]**” a rogito notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione del 28.04.2011 rep. 80208;
- **con nota del 13.02.2013 reg. part. 1416**, veniva trascritto presso la



Conservatoria dei RR II di Viterbo, a favore della “ [REDACTED] il Verbale di Pignoramento Immobili contro la piena proprietà 1/1 appartenente alla debitrice esecutata “ [REDACTED] e precisamente colpiva gli immobili ricadenti nel Comune di Sutri, in via Via Cassia snc, e precisamente distinti nel Catasto Fabbricati : il locale Magazzino – locale deposito nel foglio 26 part.Illa 63 sub. 14 e particella 200 sub 1; il locale negozio foglio 26 particella 63 sub. 15 e particella 200 sub. 2.

Risposta al quesito 5)

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

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all.ti 1,2,3,4,5*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento.

Il tutto è stato acquisito per ottenere una corretta identificazione dell'immobile staggito.

Risposta al quesito 6)

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

La procedura esecutiva 412_2012 è stata promossa contro la società “ [REDACTED] con sede in [REDACTED] km. [REDACTED] p.iva e cod. fisc. [REDACTED]

Gli immobili colpiti dalla procedura esecutiva ed oggetto di stima, oggi sono intestati alla “ [REDACTED] con sede in [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. e P.iva [REDACTED] in virtù di atto di conferimento in società a rogito notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione del 25.11.2013 rep. 82211, trascritto in Conservatoria dei RR II in data 14.02.2013 al reg. part. 1517 (*all. 7*) e, quindi successivamente al pignoramento che ha



generato la presente procedura, che è stato Trascritto sempre alla Conservatoria dei RR II di Viterbo **con nota del 13.02.2013 reg. part. 1416, (all. 12).**

Si allega visura storica Camerale delle seguenti società: “

“ e della “ (all. 21)

Risposta al quesito 7)

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

Il fabbricato ricade nel Comune di Sutri (VT), fuori dal centro urbano, sulla Strada Statale n. 2 Cassia al km. 46,500, da cui si accede direttamente all'area esterna esclusiva ad oggi non colpita da pignoramento e non compresa nella vendita.

La zona è destinata urbanisticamente nel P.R.G. del Comune di Sutri (VT) a zona D “artigianale e piccola industria”.

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di una porzione di fabbricato confinante su tre lati con proprietà particelle 199 e 84 del foglio 26 di proprietà della società esecutata, ma non colpite dal presente pignoramento, proprietà part.lla 63 sub 13, proprietà part.lla 63 sub. 23 e part.lla 63 sub. 17. L'edificio è costituito da due piani fuori terra ed un piano seminterrato posto in aderenza ad un edificio di altra proprietà ed è isolato su tre lati. Il piano seminterrato a destinazione di negozio e magazzino, il piano terra e primo a sala mostra ed attività legate alla vendita.

La struttura portante sia orizzontale che verticale è in cemento armato, la copertura è a terrazzo, le facciate sono rifinite e tinteggiate. Il grado di manutenzione è sufficiente in linea ed in rapporto alla vetustà dell'immobile stesso.

Come già detto il complesso è oggi allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri (VT) in n° 3 unità immobiliari e precisamente:

- a) unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq. 150, superficie catastale mq. 153, rendita € 2.564,21, posta al piano seminterrato. Trattasi in un locale destinato a



negozio per una superficie utile di circa mq. 148,52. Il negozio è composto da spazio vendita, una zona dove era installata una cella frigorifera e bagno. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e raffrescamento alimentato da unità esterne tipo pompe di calore. Le pareti e i soffitti risultano intonacati e rifiniti con colori tenui in buona parte sono dotati di controsoffitto in elementi prefabbricati. Gli infissi sono in metallo con parti a vetro e alcuni dotati di inferiate esterne, le pareti di alcune zone sono maiolicate. L'immobile attualmente è utilizzato a deposito di materiali edili, gli impianti appaiono inutilizzati da tempo e non sono allacciati alle reti di adduzione e quindi non è possibile verificare il loro funzionamento, il suo stato di conservazione è sufficiente in rapporto alla vetustà ed allo stato di reale utilizzo.

- b) Unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 19 graffata alla part.lla 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq. 495, superficie catastale mq. 489, rendita € 1.508,31, posta al piano seminterrato. Consiste in vari locali ad uso magazzino di superficie utile di circa mq. 447,19. Il magazzino è composto da un ampio locale all'ingresso allo stato grezzo e da altri locali con pavimentazioni in mattonelle in cemento vibro compresso, pareti intonacate e tinteggiate in parte in cartongesso. l'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico. Nel complesso le finiture interne si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione generale sufficiente in rapporto con la vetustà dell'immobile ed alla sua specifica destinazione a magazzino.
- c) Unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 21 graffata alla part.lla 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^], consistenza mq. 761, superficie catastale mq. 742, rendita €. 13.009,08 posta al piano seminterrato, terra e primo. Consiste in locali destinati catastalmente a sala mostra e vendita, uffici e locali a servizio per una superficie complessiva di di mq. 691,03, oltre mq. 135,68 di terrazza e mq. 43,90 di balcone. Alla data di accesso nel dettaglio il piano seminterrato, è collocato a ridosso della scala di collegamento, si sviluppa per una superficie di mq. 30,22 in cui sono stati realizzati i servizi per il personale e un bagno per disabili ad uso dei locali commerciali posti al piano terra. Il piano terra, accessibile dall'esterno attraverso una scala ed una rampa conforme alle norme per



l'abbattimento delle barriere architettoniche con larghezza m 1,20 e pendenza minore dell'8% (oggetto di accertamento di conformità in quanto non autorizzata preventivamente) consiste in un ampio spazio commerciale di mq. 334,58 e spazio espositivo, in cui vi è stato realizzato un vano ripostiglio, attualmente destinato ad ufficio, oltre una terrazza di mq. 135,68. Le pareti e i soffitti risultano intonacati al civile in tinta chiara; gli infissi sono in metallo in parte con vetro termico; le pavimentazioni sono costituite in buona parte da laminato e parte in maioliche tipo monocottura. Nel complesso le finiture interne si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione generale sufficiente in rapporto con la vetustà dell'immobile. Il piano primo, alla data di accesso accessibile esclusivamente da una scala di altra proprietà, consiste in vari locali della superficie di mq. 326,23, con destinazione catastale con un ampio ambiente centrale a sala mostra, degli uffici e dei bagni e magazzino. Attualmente, gli ambienti sono sgomberi da arredi e appaiono non utilizzati e il precedente possessore lo aveva adibito a locali di rappresentanza e angolo bar e cucina. Da questo locale si accede alla balconata sorretta da pilastri in cemento armato di mq. 43,90 (oggetto di accertamento di conformità in quanto non autorizzata preventivamente). L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento e raffrescamento alimentato da unità esterne, alla data di accesso tutti gli impianti sono distaccati e pertanto non è stato possibile accertare la loro funzionalità. Gli infissi sono in metallo dotati in parte con vetro camera, i pavimenti sono in parte i parquet e parte in ceramica, i bagni sono completi degli accessori.

Sono presenti infiltrazioni dalle coperture e perdite in alcuni collegamenti agli impianti idrici.

Lo stato generale di conservazione è sufficiente in rapporto alla vetustà dell'immobile.

L'approvvigionamento idrico dell'edificio avviene mediante il collegamento di un pozzo posto traforato posto nell'area esterna in prossimità del fabbricato stesso, mentre lo scarico delle acque nere avviene mediante il collegamento con una fossa biologica di tipo imhoff.

L'area esterna, non colpita da pignoramento e non oggetto di vendita, è completamente recintata, pavimentata parte in bitume e parte in battuto di cls,



la zona fronte strada Cassia è attualmente asservita al fabbricato ed è destinata a parcheggio mentre la parte retrostante ad area di manovra e deposito.

La destinazione e utilizzazione del fabbricato ad usi commerciali è strettamente legata all'utilizzazione dell'area a parcheggio, senza la quale è certamente compromessa e/o limitata.

Le tre unità immobiliari, per quanto sopra detto, anche se accatastate con subalterni diversi sono da considerarsi tutte necessarie allo svolgimento della medesima attività visto anche il collegamento delle parti attraverso una scala interna e la disponibilità del servizio idrico di adduzione e smaltimento.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato *(all. 13)*, che dagli elaborati grafici prodotti in atti *(all.14)*.

Risposta al Quesito 8):

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo, che nella nota degli atti di pignoramento promossi [REDACTED] e relativi alla esecuzione immobiliare n. 452/2012 R.G., corrispondono alla data di trascrizione degli stessi a quelli presenti negli atti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Viterbo, del Catasto Fabbricati.

*

La descrizione attuale del bene *(indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)* non è conforme con quella contenuta nel titolo di pignoramento, in quanto successivamente al pignoramento sono stati aggiornati i dati catastali come meglio già riportato nella predente mia relazione del 03.09.2021 che, per completezza di seguito si riporta:

Dalla lettura sia dalla nota di trascrizione che del dispositivo dell'Atto di Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 1416 del 13.02.2013 *(all. 12)* , promosso dalla [REDACTED] gli immobili colpiti da pignoramento ricadono tutti nel Comune di Sutri (VT) e



precisamente sono:

- 1) un magazzino - locale deposito via Cassia snc della superficie catastale di mq. 650, censito al catasto fabbricati **al foglio 26 particella 63 sub. 14 e particella 200 sub. 1** cat. C/2, classe 2[^] consistenza 650 mq. rendita €. 1.980,62;
- 2) un Negozio in via Cassia snc, della superficie catastale di mq. 699 censito al Catasto Fabbricati **al foglio 26 particella 63 sub. 15 e particella 200 sub. 2** cat. C/1 classe 2[^] consistenza 699 mq, rendita € 11.949,21.

Successivamente alla data di trascrizione del pignoramento, come dettagliatamente documentato nella CTU in atti, gli immobili in questione sono stati oggetto di un aggiornamento catastale e quindi gli stessi immobili sono stati riclassificati :

- **quello di cui al punto 1)** con Variazione con procedura Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0110093 è stato oggetto di un frazionamento e un cambio destinazione difatti è stato riclassificato in due nuove unità immobiliari e nel dettaglio al Catasto Fabbricati del comune di Sutri sono dalla data del 10.12.2013 identificate nel:
 - o **Foglio 26, particella 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 150, sup. catastale totale mq. 153, rendita €. 2.564,21 (*all. 1*);
 - o **Foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^] consistenza mq. 495, sup. catastale totale mq. 489, rendita €. 1.508,31 (*all. 2*);
- **quello di cui al punto 2)** invece con Variazione con procedura Docfa del 10.12.2013 prot.llo VT0113010 è stato oggetto di una fusione con cambio di destinazione e precisamente è stato riclassificato al Catasto Fabbricati del comune di Sutri dalla data del 10.12.2013 nel :
 - o **Foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 761, sup. catastale totale mq. 742, rendita €. 13.009,08 (*all. 3*) ;

Pertanto, verificato le visure storiche, fatte le opportune ricostruzioni con gli atti di provenienza con l'ausilio degli appositi elaborati di piano in atti (*all. 4*), si è riscontrato che gli aggiornamenti catastali in argomento hanno interessato solo gli immobili originariamente colpiti dal pignoramento in questione.



Gli stessi aggiornamenti sono stati effettuati tutti dopo la trascrizione alla Conservatoria dei RR II del pignoramento avvenuta in data 13.02.2013, quindi essendoci la continuità storica, gli immobili sono correttamente colpiti ed esattamente sono stati portati nell'ordinanza di vendita con i nuovi dati catastali che oggi li identificano:

Locale Commerciale in Sutri, S.S. n. 2 Cassia km 46.500, piano seminterrato, terra e primo, in catasto:

- al foglio 26, particella 63 sub. 18, categoria C/1, classe 2, consistenza 150 mq. rendita € 2564,21;
- al foglio 26 particella 63, sub. 19 e particella 200, sub. 3 graffate tra loro, categoria C/2, classe 2, consistenza 495 mq. rendita € 1.508,31;
- al foglio 26 particella 63, sub. 21 e particella 200, sub. 4 graffate tra loro, categoria C/1, classe 2, consistenza 791 mq. rendita € 13.009,08.

Invece come già riferito in premessa si ritiene opportuno evidenziare che dalla verifica della mappa catastale in atti ([all 5](#)), l'attuale area esterna di pertinenza, è intestata alla [REDACTED] risulta essere classificata solo nel catasto terreni del Comune di Sutri (VT) ([all. 6](#)) e precisamente al foglio 26 con le particelle :

- 84 seminativo di 3^ ha 0.02.45 di proprietà per la quota di 1/2;
- 199 seminativo di 3^ ha 0.22.95 di proprietà per la quota di 1/1;

pertanto nel caso in esame non essendo riportata nelle schede catastali degli immobili staggiti, ne tanto meno nei relativi elaborati di piano, si ritiene che non è stata colpita dal pignoramento in questione e quindi non può essere condotta alla vendita.

Risposta al Quesito 9):

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la



descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale in atti.

Viceversa risulta che la distribuzione interna dei tre subalterni non è identica con quella che risulta dalle planimetrie depositate in catasto, come può essere riscontrato da un raffronto tra la planimetria catastale in atti (*all. 1, 2 e 3*) con quella dello stato di fatto (*all.14*), inoltre potranno esserci dei consequenziali aggiustamenti per rendere conforme gli immobili a quanto autorizzato amministrativamente.

Difatti vi sono diverse variazioni nella distribuzione interna e un probabile aggiustamento cartografico della mappa in fase di definizione della sanatoria edilizia.

Il tutto è stato accuratamente rappresentato nella apposita tavola grafica di riferimento dove è stato graficizzato lo stato di fatto rilevato, lo stato censito catastalmente ed infine la sovrapposizione dei due rilievi con evidenziate le differenze riscontrate (*all. 14*).

Per quanto sopra rappresentato e in considerazione che sono state accertate opere abusive del fabbricato staggito, come verrà meglio descritto più avanti alla risposta ai quesiti 14 e 15, questa CTU ritiene che l'eventuale acquirente dovrà procedere a sue spese alla regolarizzazione amministrativa con l'aggiornamento della relative planimetrie catastali.

Risposta al Quesito 10):

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

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali urbane dei beni colpiti da pignoramento, non risulta che le medesime includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 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;



L'immobile pignorato non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata. Per una puntuale cronologia della storia ipocatastale degli immobili staggiti e della attuale intestazione della proprietà si rimanda alla risposta al quesito 3.

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria catastale che discosta nella sua distribuzione interna da quella reale accertata alla data di accesso, nonché da quella che potrebbe scaturire dalla regolarizzazione amministrativa.

Per la completa regolarizzazione ad oggi non risultano rilasciati dei progetti e/o autorizzazioni da parte del Comune di Sutri (VT).

Gli abusi accertati verranno meglio descritte nella risposta ai quesiti 14 e 15.

Nel caso di specie, essendo necessario acquisire preventivamente i titoli abilitativi per aggiornare la planimetria catastale, sarà un onere posto a carico del futuro acquirente.

Risposta al Quesito 13):

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

L'immobile oggetto di pignoramento ricade all'esterno del centro urbano e più precisamente nel P.R.G. del Comune di Sutri (VT) in zona D "Artigianato e piccola industria".

Risposta al Quesito 14):

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri (VT) e fatte le opportune verifiche, si riporta di seguito quanto accertato e relazionato dal precedente CTU



“ASPETTI URBANISTICI

Il fabbricato è stato realizzato in base ai seguenti provvedimenti del Comune di Sutri:

- ***Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori n. 2708/74 vista la domanda del Sig. [REDACTED] per essere autorizzati a costruire “un edificio per esposizione mobili”;***
- ***Concessione per l'esecuzione dei lavori n. 1195/77 vista la domanda del Sig. [REDACTED] per “ampliamento fabbricato esistente” ;***
- ***Certificato di servibilità n. 620/85 rilasciato in data 01/03/1985;***
- ***Concessione Edilizia in Sanatoria (Legge 47/85) n. 579/2004 rilasciata in data 29/06/2004 vista la domanda del Sig. [REDACTED] per i lavori di cambio destinazione d'uso di una porzione di fabbricato ad uso commerciale (foglio 26 part.lle n. 63 e 66) concede alla soc. [REDACTED] per una superficie di mq. 527,26 relativa al piano terra e primo;***
- ***Permesso di Costruire n. 1165/2006 rilasciato il 11/04/2006 visa la domanda del sig. [REDACTED] per ampliamento di fabbricato esistente ad uso magazzino (foglio 26 part.lla 63);***

inoltre, risultano presentate altre istanze per lavori edili mai autorizzati e sospese dagli uffici competenti, di seguito elencate:

- ***DIA prot. n. 12904/12 presentata il 24/12/2012 dalla soc. [REDACTED] per variazione di destinazione d'uso commerciale;***
- ***SCIA in variante DIA prot. n. 12292 del 09/12/2013 vista la domanda della Sig.ra [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della soc. [REDACTED] in qualità di proprietario e del sig. [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] in qualità di affittuario;***
- ***C.I.L.A. prot. n. 3222 del 28/03/2014;***

per le quali sono state emesse anche le seguenti ordinanze da parte dell'UTC:

- ***ORDINANZA DI SOSPENSIONE LAVORI n. 31/2013 rilasciata il 17/12/2013, a seguito di sopralluogo di accertamento tecnico redatto dall'ufficio tecnico comunale in data 12.12.2013;***
- ***ORDINANZA DI DEMOLIZIONE LAVORI n. 13/2014 rilasciata il 07/02/2014 a seguito di sopralluogo in data 30/12/2013 dalla polizia locale***



(prot. n. 021 del 02/01/2014);

Ad oggi risultano presentate presso gli uffici competenti (regionali e comunali) per le quali si attendono le autorizzazioni competenti, le seguenti istanze:

- **RCHIESTA di compatibilità paesaggistica art. 167 del D.Lgs 42/2004 alla Regione Lazio, Area Autorizzazioni paesaggistiche** vista la domanda del sig. Antonio Zanganella in qualità di Amministratore Unico della Zanganella Srl del 12.12.2012 e integrazioni del 05.06.2014;
- **ISTANZA di accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 dpr 380/2001** vista la domanda del ██████████ in qualità di legale rappresentante della ██████████ in qualità di proprietario e del sig. ██████████ legale rappresentante della soc. ██████████ ██████████ in qualità di affittuario con prot. n. 5197 del 20.05.2014 e successiva integrazione prot. n. 6117 del 12.06.2014 e prot. n. 6575 del 24.06.2014;

Si precisa, per opportuna conoscenza, che in data 21.11.2014 con nota prot. 12467 il responsabile dell'area urbanistica e edilizia privata del Comune di Sutri, comunicava alla sottoscritta CTU che sull'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, si sono succedute diverse attività e provvedimenti successivi alla data di accesso agli atti effettuata dal CTU, stante l'intimazione ai proprietari ed affittuari di non eseguire lavori edilizi.

Rispetto ai provvedimenti autorizzativi sopra citati e alle opere edilizie realizzate in assenza e/o difformità di titoli abilitativi, per la realizzazione delle quali è stata emessa anche ordinanza Comunale di demolizione n°13/2014 rilasciata il 07/02/2014, e per le quali viene presentato accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 dpr 380/2001, con la quale l'UTC risponde con nota prot. 7202 del 08/07/2014, il CTU a seguito di attente valutazioni critiche ed osservazioni empiriche, specifica quanto di seguito:

- a) le destinazioni d'uso assentite e autorizzate sono quelle dei titoli abilitativi: Concessione edilizia in sanatoria (Legge 47/85) n. 579/2004 rilasciata il 29/06/2004 e Permesso di costruire n. 1165/2006 rilasciato il 11/04/2006, e le attività poste in essere, sono compatibili nei limiti previsti dal D.L. 69/2013 e previo perfezionamento del certificato di agibilità;
- b) la diversa distribuzione interna, è conforme a quanto dichiarato



nell'accertamento di conformità ai sensi degli artt. 36/37 dpr 380/2001 (prot. n. 7202 del 08/07/2014) previo il pagamento dell'importo da corrispondere a titolo di oblazione di euro 5.000,00 (cinquemila/00), così come stabilito con nota pro. N.7202 del 08/07/2014 dell'Area Urbanistica – Edilizia Privata del Comune di Sutri e le ulteriori opere edilizie realizzate in assenza e/o difformità di titoli abilitativi sono:

b)a) realizzazione di una balconata al primo piano realizzata con solaio latero-cemento e sorretta da pilastri in c.l.s., e di una pensilina in aggetto di circa 70 cm sul lato prospiciente la strada cassia;

b)b) modifica delle strutture di accesso al piano terra, mediante la demolizione della preesistente scala esterna e la successiva realizzazione ex-novo di una nuova scala e di una rampa per l'abbattimento delle barriere architettoniche;

b)c) modifica di apertura poste sulle pareti perimetrali, sia nelle dimensioni che nell'ubicazione;

b)d) diversa configurazione dell'accesso ai vari piani con l'eliminazione di scala interna e diversa configurazione del vano d'ingresso al piano terra;

preso atto della dichiarazione asseverata del tecnico progettista [REDACTED] [REDACTED] in data 26.06.2014 circa la conformità urbanistica, preso atto che tali opere sono necessarie per la migliore fruibilità dei locali e visto che è stato avviato il procedimento di Compatibilità Paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs n. 42/2004 ed è altresì subordinata alla regolarizzazione delle opere strutturali (artt. 93 e 94 del D.P.R. n. 380/2001) ed al pagamento in sanatoria edilizia, ambientale e sismica, con il pagamento a titolo di oblazione dell'importo di euro 20.000,00 (ventimila/00) ai sensi dell'art. 22 comma b della L.R. 15/2008 "Omissis Non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione;" e di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per le spese tecniche;

c) il frazionamento avvenuto del piano terra dal piano primo, per il quale non è stata richiesta autorizzazione al Comune di Sutri, prevede allo stato attuale l'accesso al primo piano mediante il passaggio attraverso la scala di altra proprietà, pertanto si precisa che è necessario provvedere al ripristino della scala interna di collegamento tra i due



piani e al successivo aggiornamento catastale all’Agenzia del Territorio per una spesa di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00) per le spese tecniche e di euro 5.000,00 (cinquemila/00) per i lavori;

- d) inoltre a seguito della definizione di tutti gli abusi, sanati e non sanabili, sarà necessario provvedere all’aggiornamento catastale presso l’Agenzia del Territorio di tutte le proprietà per una spesa di euro 2.800,00 (duemilaottocento/00);*
- e) il perfezionamento del certificato di agibilità.*

Il costo totale stimato, necessario per l’adeguamento delle difformità riscontrate durante i sopralluoghi rispetto ai provvedimenti urbanistici autorizzativi per ricondurre il fabbricato alle effettive condizioni di legittimità come specificato nei precedenti punti a), b), c), d), e), ammonta ad euro 37.800,00 (trentasettemilaottocento/00).”

Successivamente a tali eventi, si riscontra:

- con missiva del responsabile dell’Area Urbanistica e Edilizia Privata prot.llo 10228 del 07.10.2014, si stabiliva che con il versamento dell’oblazione, unitamente alla documentazione tecnico-amministrativa allegata all’istanza prot. 5179 del 20.05.2014 chiude il procedimento amministrativo limitatamente all’art. 37 DPR 380/2001 che riguarda esclusivamente le opere interne con le condizioni di cui alla nota di questo ufficio prot. 6305 del 17.06.2014, già comunicate da questo ufficio. Mentre la sanatoria ex art. 36, DPR 380/2001 segue il suo corso fino all’accertamento di compatibilità paesaggistica da parte della Regione;
- da ultimo, la Regione Lazio, “Direzione regionale per le politiche abitative e la pianificazione territoriale paesistica e urbanistica”, in merito all’istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, c.4 e 5, D.Lgs 42/2004 prot. n. 545762 del 13/12/2012, con missiva trasmessa al Comune di Sutri (VT), prot. 801 del 18.012.2022, **ha dichiarato la improcedibilità per mancato pagamento della sanzione pecuniaria.**
- Per un maggiore approfondimento si rimanda il tutto a quanto contenuto negli allegati documenti amministrativi sopra richiamati *(all.ti 14 e18)*

Preso atto dell’evoluzione della pratica e di quanto accertato in fase di sopralluogo si concorda con quanto riportato nella puntuale sopra riportata relazione del precedente CTU, incrementando le spese tecniche di ulteriori €.



15.000,00, dovute alla trasformazione dal 2015 ad oggi della normative specifiche per la redazione delle pratiche necessarie comprendenti: la verifica e collaudo statico dell'opera e da ultimo per l'agibilità dell'immobile con la relativa SCA, oltre ad un incremento dei costi, per esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino pari ad €. 15.000, il tutto per un totale di €. 67.800,00

Risposta al Quesito 15):

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

Per quanto riguarda la risposta a tale quesito ci si rimanda a quanto già accuratamente riportato nella risposta al quesito precedente.

Per tutte le difformità sopra descritte e rappresentate in dettaglio nel precedente quesito 14, è possibile procedere alla loro sanatoria edilizia e/o al ripristino dei luoghi nei termini e costi sopra riportati.

Detti oneri accessori,

Alla luce di quanto sopra riportato, si stima che i costi di oblazione sono pari alla somma di circa € 25.000,00, le spese tecniche per pratiche urbanistiche, amministrative, catastali e di collaudo sono pari a circa € 22.800,00, mentre i costi per demolizioni e ricostruzioni ammontano ad €. 20.000,00, per una somma complessiva pari ad € 67.800,00.

Risposta al Quesito 16):

verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza, dall'attestato rilasciato dal Comune di Sutri, non risulta sui beni colpiti da pignoramento, la presenza di gravami da censo, livello o uso civico e né che vi sia stata affrancazione da tali pesi da parte della debitrice eseguita . *(all. 11)*

Risposta al Quesito 17):

indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le



eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle ricerche effettuate risulta che gli immobili oggetto di esecuzione non ricadono all'interno di condomini regolarmente costituiti.

Risposta al Quesito 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di pignoramento si ritiene opportuno condurre alla vendita l'immobile in un unico lotto, in quanto trattasi di un solo complesso immobiliare da cielo a terra oggi a destinazione commerciale con locali accessori a magazzino, dotato di un'unica impiantistica e razionale suddivisione degli ambienti. Si ribadisce con esclusione dell'area asservita esterna adiacente su tre lati, non colpita da pignoramento.

Nel caso in esame va considerata anche la sua ubicazione topografica nel territorio che lo rende appetibile in rapporto anche alla sua soggettiva consistenza nella sua interezza.

Comunque tale evenienza, possibile urbanisticamente, comporterebbe preventivamente alla vendita, la definizione amministrativa degli abusi edilizi, poi una serie di opere edili e amministrative, il tutto di un costo talmente elevato che finirebbero certamente per influire negativamente sul valore attuale dello stesso immobile, senza considerare l'ulteriore dilazionamento dei tempi della procedura. Pertanto a conclusione si ribadisce l'opportunità di condurre alla vendita l'immobile staggito in una unica unità immobiliare.

Da ultimo si evidenzia di nuovo, che l'area esterna asservita non è colpita da pignoramento e quindi non è compresa nella vendita, anche se tale pertinenza per l'uso commerciale è di fondamentale importanza, poiché la sua separazione influisce negativamente sulla appetibilità e valore finale, rendendo l'immobile vista la sua ubicazione topografica privo di parcheggi con tutte le conseguenze anche amministrative sulla sua effettiva utilizzabilità commerciale.



Risposta al Quesito 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 e 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;

L'immobile urbano esecutato è colpito esattamente per la piena proprietà di 1/1, in capo alla ditta debitrice esecutata, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in un unico lotto come di seguito riportato.

LOTTO UNICO

diritti della piena proprietà di 1/1 su un fabbricato sito nel Comune di Sutri (VT) in Via Cassia km 46,500, costituito da tre unità immobiliari precisamente distinte:

- **Foglio 26, particella 63 sub. 18**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 150, sup. catastale totale mq. 153, rendita €. 2.564,21 (*all. 1*);
- **Foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3**, categoria C/2, classe 2[^] consistenza mq. 495, sup. catastale totale mq. 489, rendita €. 1.508,31 (*all. 2*);
- **Foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4**, categoria C/1, classe 2[^] consistenza mq. 761, sup. catastale totale mq. 742, rendita €. 13.009,08 (*all. 3*);

Gli immobili sopra elencati fanno parte di una porzione di fabbricato più grande, sito in comune di Sutri (VT) confinante su tre lati con l'aera esterna classificata con le particelle 199 e 84 del foglio 26 di proprietà della società esecutata ma non colpite dal presente pignoramento e quindi non condotti alla vendita.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra e un piano seminterrato posto in aderenza a un fabbricato di altra proprietà ed è isolato su tre lati. Il piano



seminterrato a destinazione di negozio e magazzino, il piano terra e primo a sala mostra e attività legate alla vendita.

Come già detto il complesso è stato allibrato in n°3 unità immobiliari e precisamente:

- a) unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 18**, categoria C/1, posta al piano seminterrato, destinato a negozio per una superficie di mq. 148,52.
- b) unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 19 graffata alla part.lla 200 sub. 3**, categoria C/2, posta al piano seminterrato. Consiste in vari locali ad uso magazzino di mq. 447,19.
- c) unità immobiliare classificata **al foglio 26 part.lla 63 sub. 21 graffata alla part.lla 200 sub. 4**, categoria C/1, posta al piano seminterrato, terra e primo. Consiste in locali destinati catastalmente a sala mostra e vendita, uffici e locali a servizio per una superficie complessiva di mq. 691,03, oltre mq. 135,58 di terrazza e mq. 43,90 di balcone, il piano seminterrato, a ridosso della scala di collegamento, per una superficie di mq. 30,22, vi sono i servizi per il personale e un bagno per disabili ad uso dei locali commerciali posti al piano terra. Il piano terra, accessibile dall'esterno attraverso una scala ed una rampa conforme alle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche con larghezza m 1,20 e pendenza minore dell'8% (oggetto di accertamento di conformità in quanto non autorizzata preventivamente) consiste in un ampio spazio commerciale di mq. 334,58, in cui vi è stato realizzato un vano ripostiglio attualmente destinato ad ufficio, oltre una terrazza di mq. 135,68.

Il piano primo, alla data di accesso accessibile esclusivamente da una scala di altra proprietà, consiste in vari locali della superficie complessiva di mq. 326,23, con destinazione catastale con un ampio ambiente a sala mostra, degli uffici e dei bagni e magazzino. Da questo locale si accede alla balconata sorretta da pilastri in cemento armato di mq. 43,90 (oggetto di accertamento di conformità in quanto non autorizzata preventivamente).

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato [\(all. 13\)](#), che dagli elaborati grafici prodotti in atti [\(all. 14\)](#).

Risposta al Quesito 20):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il



possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, 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;

Alla data del sopralluogo del 30.03.2022, dalla documentazione in atti e dagli accertamenti eseguiti, gli immobili colpiti da pignoramento risultano dati in locazione dalla “ [REDACTED] alla società: “ [REDACTED] con sede in [REDACTED] via [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], con “Contratto di Affitto” registrato all’Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 14.06.2012 n. 6114 serie 3, (*all. 19*), in data antecedente la trascrizione presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo del pignoramento che ha generato la presente esecuzione immobiliare, avvenuta in data 03.06.2013 al reg. part. 5649 (*all. 12*), pertanto lo stesso contratto d’affitto risulta opponibile alla presente procedura esecutiva.

In detto contratto tra gli accordi stabiliti tra i contraenti, si evidenziano per quanto di interesse che all’art. 1) si specifica che “ *Durata - la locazione ha durata di anni sei con inizio dal 19/03/2012 e termine al 18/03/2018. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato se il conduttore non invierà all’altra almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, regolare disdetta*”;

mentre all’art. 2) il canone di affitto è determinato in Euro 3.000,00 oltre iva mensili, quindi attualmente per un importo di complessivo €. 3.660,00, da corrispondersi mensilmente a partire dalla data del 01.06.2012 (*all. 19*).

Risposta al Quesito 21):

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

Come riferito al quesito precedente, gli immobili oggetto di stima sono occupati da un soggetto diverso dal debitore esecutato.



In dettaglio il **LOTTO 1**, costituito da un locale commerciale, sito nel Comune di Sutri (VT) in Via Cassia km 46,500, è dato in locazione alla Immobiliare Jolly Srl con contratto di affitto registrato in data 14.06.2012, con il quale è stato stabilito un affitto mensile pari ad €. 3.000,00 oltre Iva.

In tale contratto è indicata una superficie commerciale complessiva di mq. 1.699,00, nella quale però sono inclusi due ulteriori immobili ubicati in Comune di Ronciglione (VT), per una superficie di mq. 350,00 oltre a quello oggetto di stima indicato per una superficie di mq. 1.349,00. Pertanto per determinare il canone locativo del bene oggetto di stima è necessario sottrarre al canone stabilito il proporzionale importo dell'affitto riconducibile agli immobili siti in comune di Ronciglione (VT).

Quindi facendo i dovuti conteggi avremo il seguente risultato: $[(\text{€} 3.000,00 : \text{mq} 1.699,00) \times \text{mq} 1.349,00] = \text{€} 2.381,99$, equivalente al canone mensile dei soli locali in Sutri (VT) ed oggetto della presente esecuzione.

Dopodiché si rappresenta che attingendo alle informative presenti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – ufficio del territorio di Viterbo, pubblicate per il secondo semestre 2021 e mediate con quelle pubblicate dal Borsino Immobiliare per il Comune di Sutri (VT) per il mese di marzo 2022 ([all.20](#)), risulta che l'affitto così come ricavabile dal contratto di locazione con la “Immobiliare Jolly Srl” per tale immobile rientra nella forbice e quindi è congruo e pertanto opponibile alla procedura.

Difatti dall'esame delle tabelle elaborate nella presente CTU ([all. 19](#)), si evince che l'importo ricavabile dal contratto d'affitto pari ad €. 2.381,99, non è inferiore ad un 1/3 del valore locativo medio calcolato con i valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate e quelli del Borsino Immobiliare pari ad €. 4.381,74, difatti $\text{€} 4.381,74/3 = \text{€} 1.460,58 < \text{di} \text{€} 2.381,99$ canone mensile attuale.

Risposta al Quesito 22):

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



questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

L'immobile oggetto di stima non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al Quesito 23):

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

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Così pure non sono stati riscontrati l'esistenza di vincoli ed oneri di natura condominiale gravanti sull'immobile oggetto di stima

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e delle relative certificazioni di destinazione d'uso rilasciate dal Comune di Sutri (VT), non risulta la presenza di gravami di Uso Civico ([all.11](#)) .

Risposta al Quesito 24):

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

“Conteggi di Stima”

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile commerciale dell'immobile, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento ([all. 23](#)).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo pubblicate per il primo



semestre 2020, una all'Agenzia delle Entrate OMI pubblicate per il secondo semestre del 2021 ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato, ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 22*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

LOTTO 1 - Comune di Sutri (VT) - SS n. 2 km 46,500 - Locale Commerciale Fg 26 p.lla 63 sub 18 - 19 - 21 e P.lla 200 sub 3 - 4				
STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
P.lla 63 sub 21/P.lla 200 sub 4	€ 872.575,73	€ 1.020.748,97	€ 579.611,16	€ 824.311,95
P.lla 63 sub 18	€ 106.266,06	€ 124.311,24	€ 70.587,56	€ 100.388,29
P.lla 63 sub 19 - P.lla 200 sub 3	€ 155.538,27	€ 181.950,43	€ 103.316,78	€ 146.935,16
TOTALE	€ 1.134.380,06	€ 1.327.010,64	€ 753.515,51	€ 1.071.635,40

Nel descritto contesto, si deve tener presente che per regolarizzare gli abusi riscontrati, l'acquirente potrà sistemarli solo mediante l'esborso di una somma necessaria alla sanatoria stessa, il cui importo verrà determinato nella sua consistenza effettiva dallo stesso Comune di Sutri e dalla Regione Lazio al momento della evasione definitiva dell'istanza.

La somma stimata dovrebbe essere in circa €. 67.800,00, quantunque indispensabile alle necessarie demolizioni e ricostruzioni, per la redazione e il ritiro delle relative pratiche edilizie in sanatoria, oltre al successivo aggiornamento catastale e collaudo finale.

Inoltre si deve ricordare anche che l'immobile staggito è oggetto di un affitto opponibile alla procedura, come dianzi documentato.

Pertanto parrebbe opportuno praticare una ulteriore svalutazione dell'immobile da porre in vendita, stimata al 10% del suo valore commerciale, determinato nello stato libero, a compensazione della indisponibilità immediata del medesimo immobile commerciale.

A questo valore vanno detratti i costi per la imposizione di una servitù di passo pedonale e carraio sull'area non colpita da pignoramento e per il mantenimento



di quelle esistenti sotterranee e aeree per un costo stimato in €. 20.000 oltre un ulteriore abbattimento del 20% per la separazione dell'area esterna che terminati i contratti di locazione in atto ne pregiudica la effettiva possibilità di svolgere una attività commerciale aperta al pubblico.

Di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€	1.071.635,40
A detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche	€	67.800,00
A detrarre 10% svalutazione per mancata disponibilità	€	107.163,54
A detrarre 20% svalutazione per assenza dell'area esterna	€	214.327,08
A detrarre costi stimati per imposizione servitù	€	<u>20.000,00</u>
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	<u>662.344,78</u>

(diconsi euro seicentosessantaduemilatrecentoquarantaquattro/78).

Risposta al Quesito 25):

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

“Criteri di stima”

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel territorio del “Comune di Sutri”, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed aree esclusive, nonché il suo stato di occupazione con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nel citato Comune.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato



nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari.

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Sutri pubblicati ultimamente e riferiti al primo semestre del 2020 *(all. 22)*.

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza del cespite in trattazione nel Comune di Sutri (VT) e pubblicate ultimamente per il secondo semestre del 2021 *(all. 22)*.

Il prezzo finale di ciascun ambiente è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato *(all. 23)*.

Risposta al Quesito 26):

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

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali in tutto il territorio nazionale, l'immobile commerciale oggetto della presente stima presenta delle caratteristiche che lo rendono poco appetibile sul mercato immobiliare di riferimento, sia per la mancanza dell'area pertinenziale, sia perché si riscontra la presenza di varie difformità urbanistiche ancorché sanabili amministrativamente, le quali obbligano l'eventuale acquirente a procedere all'espletamento di molteplici pratiche urbanistiche piuttosto complesse ed onerose.

Sia i deprezzamenti per la mancanza dell'area pertinenziale che i costi delle pratiche amministrative di sanatoria sono stati opportunamente quantificati e detratti dal prezzo a base d'asta.

Infine si evidenzia che l'ultimo esperimento di vendita è stato effettuato in data 11.09.2019 al prezzo base di €. 550.000,00 che, considerati gli aggiornamenti



peritali effettuati con la presente relazione è da ritenersi simile a quello stimato e sostanzialmente in linea con il prezzo di mercato.

Risposta al Quesito 27):

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

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto a verbale dal G.E. nell'udienza del 08.09.2022 la presente relazione viene trasmessa a tutte le parti e depositata in Cancelleria.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino li, 16.10.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) visura storica CF foglio 26, particella 63 sub. 18 e relativa planimetria urbana;
- 2) visura storica CF foglio 26 particella 63 sub. 19 graffa alla particella 200 sub. 3;
- 3) visura storica CF foglio 26 particella 63 sub. 21 graffata alla particella 200 sub. 4;
- 4) elaborati di piano con individuazione degli immobili urbani in argomento;
- 5) estratto di mappa con individuato la ubicazione degli immobili trattati;
- 6) visure storiche CT f. 26 part. lle 84, 199, 200 e 63;
- 7) atto di conferimento in società a rogito del notaio Dominici del 25.01.2013 rep. 82211/25476;
- 8) atto di compravendita a rogito del notaio Anna Laura Paoletti del 07.04.2004 rep. 9890/3192;
- 9) nota atto di acquisto a rogito del notaio Nardacci di Roma del 09.03.1985 rep. 15687/3499;
- 10) estratto di mappa catastale d'impianto foglio 26 Comune di Sutri



- 11) attestato rilasciato sulla presenza degli Usi Civici del Comune di Sutri;
- 12) nota e dispositivo pignoramento reg. part. 1416 del 13.02.2013;
- 13) rilievo fotografico dello stato di fatto;
- 14) rilievo immobili e raffronto con autorizzato e abusi edilizi;
- 15) visure aggiornate conservatoria dei RR II di Viterbo;
- 16) atto notaio de Santis rep. 3461 del 01.03.1975;
- 17) atto notaio Ostini rep 118140 del 02.10.1984;
- 18) autorizzazioni e concessioni urbanistiche e storia amministrativa urbana;
- 19) contratto affitto tra [REDACTED] e la [REDACTED];
- 20) foglio di calcolo affitto medio e tabelle valori medi pubblicati;
- 21) visure storiche camerali;
- 22) valori immobiliari pubblicati e ricerche di mercato
- 23) foglio di calcolo stima immobile
- 24) verbali accessi e corrispondenza con le parti;
- 25) ricevute Pec trasmissione a tutte le parti della CTU aggiornata.

