

Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanella - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07
info@azimutprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni - N. 213/2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE SULLA SCORTA DEL CUSTODE

Udienza del 03/02/2022

Il C.T.U.

Geometra Giacinto Salvatori

Viterbo Li 09/08/2021

**SI PRECISA CHE
È POSTO IN VENDITA IL
LOTTO N. 1**



Indice risposte ai singoli quesiti

Quesito 1	10
Quesito 2	10
Quesito 3	13
Quesito 4	19
Quesito 5	21
Quesito 6	23
Quesito 7	23
Quesito 8	36
Quesito 9	36
Quesito 10	37
Quesito 11	38
Quesito 12	38
Quesito 13	38
Quesito 14	38
Quesito 15	41
Quesito 16	42
Quesito 17	43
Quesito 18	44
Quesito 19	47
Quesito 20	48
Quesito 21	50
Quesito 22	50
Quesito 23	50
Quesito 24	51
Quesito 25	58
Quesito 26	58
Quesito 27	59



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 213/2013 - 267/2013 promossa dalla [redacted] e quali hanno rispettivamente ceduto i propri crediti alle società [redacted] contro la [redacted]

che il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto Geometra Giacinto Salvatori, con studio in Vasanello (VT) Via Roma n.ro 13, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

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

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di 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) Consulto 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'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunali 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 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto



del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di 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 tendo 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 cata 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 e 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 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo ;



In data 18/01/2019 è stato svolto il primo sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura, un secondo sopralluogo sempre unitamente al Custode il giorno 28/01/2019 al fine di completare la visione degli immobili, un terzo sopralluogo il giorno 23/01/2019 per il rilievo metrici dei fabbricati e il rilievo topografico dell'area esterna e dei fabbricati posti su di essa in località Strada [REDACTED] con relativa documentazione fotografica ed un quarto sopralluogo in data 09/04/2019 per rilievo topografico dei terreni ubicati in Loc. [REDACTED] censiti in catasto terreni al Foglio 245 Particelle 201-231-232-233-419 e 420.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati e documenti, contenuti nel fascicolo dell'Ufficio, che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dagli atti di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

con procedura RG 213/2013 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] i seguenti immobili:

↳ Diritti di Piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Viterbo, [REDACTED]

- 1- Magazzino sito in VIA MARIA SANTISSIMA LIBERATRICE n. 22 e n. 20 piano: S1-T, riportata nel catasto urbano al foglio 170 Particella 77 sub. 23 graffata alla particella 79 sub. 9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 145,00, R.C. € 389,41;

con successiva procedura RG 267/2013 promossa dalla [REDACTED] contro [REDACTED] i seguenti immobili:

↳ Diritti di Piena proprietà, degli immobili siti nel Comune di Viterbo, dell' [REDACTED]

- 1- Magazzino sito in VIA MARIA SANTISSIMA LIBERATRICE n. 22 e n. 20 piano: S1-T, riportata nel catasto urbano al foglio 170 Particella 77 sub. 23 graffata alla particella 79 sub. 9, cat. C/2, classe 3, consistenza mq. 145,00, R.C. € 389,41;
- 2- Terreno sito in loc. Salemmè, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 162, qualità Vigneto, classe 3, Superficie are 09 e centiare 50, R.D. € 4,42;
- 3- Terreno sito in loc. Salemmè, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 660, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 24 e centiare 35, R.D. € 5,66;
- 4- Terreno sito in loc. Salemmè, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 159, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 08 e centiare 10, R.D. € 1,88;



- 5- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 160, qualità Seminativo classe 2, Superficie are 14 e centiare 80 , R.D. € 11,47;
- 6- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 270, qualità Seminativo classe 2, Superficie are 12 e centiare 30 , R.D. € 9,53;
- 7- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 271, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 10 e centiare 80 , R.D. € 2,51;
- 8- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 664, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 13 e centiare 85 , R.D. € 3,22;
- 9- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 666, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 12 e centiare 45 , R.D. € 2,89;
- 10- Terreno sito in loc. Salemme, riportato nel catasto terreni al foglio 210 Particella 668, qualità Uliveto classe 3, Superficie are 15 e centiare 30 , R.D. € 3,56;
- 11- Abitazione sita in VIA DELLE FABBRICHE n. 26 piano: 2, riportata nel catasto urbano al foglio 174 Particella 503 sub. 2, cat. A/4, classe 4, consistenza 3 vani , R.C. € 247,90;
- 12- Magazzino sito in VIA PIEVE DI CADORE n. 43 piano: 1, riportata nel catasto urbano al foglio 171 Particella 451 sub. 1, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 630,00 , R.C. € 1.464,16;

↳ Diritti di Proprietà di 1/2, degli immobili siti nel Comune di Viterbo, di [REDACTED]

- 1- Terreno sito in loc Pian di Giorgio- Acqua Rossa, riportato nel catasto terreni al foglio 79 Particella 195, qualità Seminativo, classe 3, Superficie are 01 e centiare 31 , R.D. € 0,88;
- 2- Terreno sito in loc Pian di Giorgio-Acqua Rossa, riportato nel catasto terreni al foglio 79 Particella 198, qualità Incolto Produttivo, classe U, Superficie are 03 e centiare 75 , R.D. € 0,10;
- 3- Terreno sito in loc Pian di Giorgio-Acqua Rossa, riportato nel catasto terreni al foglio 79 Particella 983, qualità Seminativo, classe 3, Superficie are 32 e centiare 17, R.D. € 21,60;

↳ Diritti di Nuda Proprietà per 1/3 del sig. [REDACTED] e diritti di Usufrutto per 1/2 dell [REDACTED] e diritti di Nuda Proprietà di 1/3 [REDACTED] e diritti di Usufrutto per 1/2 dell [REDACTED] degli immobili siti nel Comune di Viterbo

- 1- Terreno sito in loc. Petrignano, riportato nel catasto terreni al foglio 245 Particella 112, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, Superficie are 01 e centiare 60, R.D. € 0,06;
- 2- Terreno sito in loc. Petrignano, riportato nel catasto terreni al foglio 245 Particella 500, qualità Uliveto, classe 2, Superficie are 59 e centiare 85, R.D. € 18,55;
- 3- Terreno sito in loc. Petrignano, riportato nel catasto terreni al foglio 245 Particella 501, qualità Uliveto, classe 2, Superficie are 01 e centiare 75, R.D. € 0,54;



↳ Diritti di piena Proprietà del sig. [redacted] degli immobili siti nel Comune di Viterbo

- 1- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 202**, qualità Seminativo, classe 4, Superficie are 12 e centiare 60, R.D. € 3,58;
- 2- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 231**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, Superficie are 01 e centiare 80, R.D. € 0,07;
- 3- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 232**, qualità Pascolo Cespugliato, classe 2, Superficie are 01 e centiare 60, R.D. € 0,06;
- 4- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 233**, qualità Uliveto - vigneto, classe 2, Superficie are 18 e centiare 60, R.D. € 7,68;
- 5- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 419**, qualità Uliveto, classe 3, Superficie are 20 e centiare 86, R.D. € 4,85;
- 6- Terreno sito in loc. Gavazzano, riportato nel catasto terreni al **foglio 245 Particella 420**, qualità Uliveto, classe 3, Superficie are 03 e centiare 00, R.D. € 0,70;

↳ Diritti di piena Proprietà della [redacted] degli immobili siti nel Comune di Viterbo

- 1- Terreno sito in loc. Stada Montarone, riportato nel catasto terreni al **foglio 163 Particella 66**, qualità Semin Irrig, classe 1, Superficie are 24 e centiare 20, R.D. € 48,74;
- 2- Terreno sito in loc. Stada Montarone, riportato nel catasto terreni al **foglio 163 Particella 65**, qualità Semin Irrig, classe 1, Superficie are 22 e centiare 40, R.D. € 45,12;
- 3- Terreno sito in loc. Stada Montarone, riportato nel catasto terreni al **foglio 163 Particella 213**, qualità Semin Irrig, classe 1, Superficie are 06 e centiare 55, R.D. € 13,19;
- 4- Terreno sito in loc. Stada Montarone, riportato nel catasto terreni al **foglio 163 Particella 242**, qualità Semin Irrig, classe 1, Superficie are 00 e centiare 35, R.D. € 0,70;
- 5- Terreno sito in loc. Stada Montarone, riportato nel catasto terreni al **foglio 163 Particella 241**, qualità Ente Urbano, Superficie are 04 e centiare 60, R.D. € =====;

↳ Diritti di piena Proprietà della [redacted] degli immobili siti nel Comune di Viterbo

- 1- Abitazione sita in STRADA MONTARONE piano: T-1; riportata nel catasto urbano al **foglio 163 Particella 241**, cat. A/2, classe 2, consistenza 7 vani, R.C. € 777,27;

↳ Diritti di Proprietà per la quota di 1/2 della [redacted] degli immobili siti nel Comune di Viterbo

- 1- Abitazione sita in VIA VALLEPIATTA n. 41 piano: 1, riportata nel catasto urbano al **foglio 170 Particella 643 sub. 1**, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, R.C. € 196,25;

Con ogni pertinenza ed accessione e tutti i diritti inerenti quand'anche non fossero specificati nella descrizione sopra riportata.

Con provvedimento del 12/09/2013 il G.E. ha disposto la riunione della procedura n. 267/2013 alla n. 213/2013



RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito 1

Verificai 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 di ufficio

Nel fascicolo di procedura sono presenti le certificazioni notarili, entrambi a copertura del ventennio anteriormente alla trascrizione dei relativi atti di pignoramento.

Relativamente alla procedura RG 213/2013 è presente la relazione del Dott. [REDACTED] notaio in Cesena (FC), iscritto presso il Ruolo Distrettuale di Forlì e Rimini del 26/07/2013 mentre nella procedura RG 267/2013 relazione a firma della Dott.ssa [REDACTED] notaio in Pontedera (PI), iscritto presso il Ruolo Distrettuale Notarile di Pisa (PI), del 16/09/2013.

Nelle certificazioni notarili allegate alle procedure, sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'analisi delle relazioni notarile il sottoscritto ha potuto accertare la completezza delle risultanze dalle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento relativamente a:

- la provenienza degli immobili;
- i dati catastali degli immobili;
- degli atti che riguardano gli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo (descrizione delle formalità).

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.

Le visure catastali aggiornate degli immobili sono allegate alla presente relazione - Allegato 1 - di seguito se ne riassume in dati:

DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate settore Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo (VT)

Intestazione catastale: [REDACTED] Proprietà per 1/1
Magazzino in via Santa Maria Liberatrice n. 22 -20, con i seguenti identificativi:

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
C.U.	170	77 79	23 9	C/2	3	S1-T	145 mq.	€ 389,41

Nota : Gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento individuano il bene interessato, mentre l'identificazione toponomastica non corrisponde con lo stato di fatto, in quanto gli accessi ai locali sono posizionati su via S. Agostino n. 21-23 e via dei Magliatori n. 2

- OMISSI -

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 213/2013

-OMISSIS-

Abitazione in _____ **con i seguenti identificativi:**

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
C.U.	163	241		A/2	2	T-1	7 vani	€ 777,27

Nota : Nell'immobile sopra citato le intestazioni catastali non corrispondono con il reale godimento del bene in quanto i signori [redacted] sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in virtù della denuncia di Successione [redacted] Gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento individuano il bene interessato, mentre l'identificazione toponomastica non corrisponde con lo stato di fatto, in quanto il numero civico attuale dell'immobile [redacted]

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento ad eccezione delle note sopra citate, pertanto prima dell'emissione del decreto di vendita dovranno essere eseguiti gli aggiornamenti catastali.

Le note di trascrizione relative ai pignoramenti risultano conformi con i reali diritti di godimento degli immobili,

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.

Il sottoscritto CTU recatosi presso la conservatoria dei registri immobiliari ed ha effettuato le opportune ispezioni aggiornate degli immobili di seguito se ne certificano i dati e se ne allega elenco suddiviso per porzioni immobiliari (Allegato 1 a):



A) Il magazzino sito in Viterbo via Maria Santissima Liberatrice censito in catasto urbano al fg 170 p.lla 77 sub 23 graffata all p.lla 79 sub 9, derivante dalla soppressione della p.lla 77 sub 21 stesso foglio, graffata alla p.lla 79 sub 7 stesso foglio giusta denuncia di variazione per divisione del 02/04/2001 n. 898 provenienti dall'originaria p.lla 77 sub 14 stesso foglio graffata alla p.lla 79 sub 3 e Particella 80 Sub. 4 stesso foglio:

- A [redacted] nato a [redacted] mobile al Fg. 170 P.IIa 77 sub 14
graffato alla P.IIa 79 sub. 3 e P.IIa 80 sub. 4 è pervenuto da [redacted]
[redacted] in virtù di atto di donazione per notaio [redacted] del
[redacted] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì [redacted] ai nn. [redacted]
e relativa rinuncia ad azione di riduzione per notaio [redacted] di [redacted], rep.
[redacted] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì [redacted]
- A [redacted] nato [redacted] e [redacted]
[redacted], quanto sopra è pervenuto da [redacted]
in virtù di atto di compravendita per notar [redacted] rep.
[redacted] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì [redacted] ai nn.
[redacted]
- [redacted] con sede in Viterbo è pervenuto a [redacted] in forza
di atto di compravendita notaio [redacted] del [redacted] rep. [redacted] trascritto
presso la Conservatoria di Viterbo il [redacted] ai nn. [redacted]

2 cat. A/4

A [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
pr [REDACTED]

- 0 MISSILE

- OMISSIS -

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).

Il sottoscritto CTU recatosi presso la conservatoria dei registri immobiliari ed ha effettuato le opportune ispezioni ipotecarie delle quali se ne riassume l'elenco ed allegate alla presente - Allegato 1/a e 2 -

- Pignoramento trascritto il 02/07/2013 a favore della [redacted] Registro generale n. 8874 e Registro particolare n. 6803;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 210 particelle 162-660-159-160-270-271-664-666 e 668 e distinti in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, graffato con la particella 79 subalterno 9, foglio 174 particella 503 subalterno 2 e foglio 171 particella 451 subalterno 1 e relativamente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto terreni foglio 79 particelle 195-198-983;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di nuda proprietà per 1/3 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 112-500 e 501 e relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 202-231-232-233-419 e 420
 - contro [redacted] relativamente al diritto di nuda proprietà per 1/3 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 112-500 e 501;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di usufrutto per 1/2 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 163 particelle 213, 66, 241, 242 e 65 ed al catasto urbano al foglio 163 particella 241 e relativamente al diritto di proprietà per 1/2 su immobili siti in viterbo, distinti al catasto fabbricati al foglio 170 particella 643 sub. 1
- Ipoteca Legale trascritta il 28/06/2013 a favore della [redacted] Registro generale n. 8644 e Registro particolare n. 857;
 - contro [redacted] con sede in Viterbo relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, graffato con la particella 79 subalterno 9; foglio 171 particella 451 subalterno 1 e foglio 174 subalterno 503 subalterno 2
- Pignoramento trascritto il 18/06/2013 a favore del [redacted] Registro generale n. 8015 e Registro particolare n. 6203;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobile sito in Viterbo, distinto in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, graffato con la particella 79 subalterno 9



- Ipoteca Giudiziale trascritta il 12/12/2012 a favore della [redacted] Registro generale n. 17060 e Registro particolare n. 1757;
- contro [redacted] con sede in [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 210 particelle 162-660-159-160-270-271-664-666 e 668 e distinti in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, foglio 170 particella 79 subalterno 9, foglio 174 particella 503 subalterno 2 e foglio 171 particella 451 subalterno 1 e relativamente per la quota di 1/2 del diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto terreni foglio 79 particelle 195-198-983;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di nuda proprietà per 1/3 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 112-500 e 501 e relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 202-231-232-233-419 e 420
 - contro [redacted] relativamente al diritto di nuda proprietà per 1/3 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni foglio 245 particelle 112-500 e 501;
 - contro [redacted] relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 163 particelle 213, 66, 241, 242 e 65, relativamente al diritto di usufrutto per 1/2 per gli immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 245 particelle 112, 500 e 501 e relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto fabbricati al foglio 170 particella 643 sub. 1
- Ipoteca Legale trascritta il 29/09/2010 a favore della [redacted] Registro generale n. 16160 e Registro particolare n. 3044:
- [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, graffato con la particella 79 subalterno 9; foglio 171 particella 451 subalterno 1 e foglio 174 subalterno 503 subalterno 2 e distinti in catasto terreni al foglio 210 particelle 162,660,159,160,270,271,664,666 e 668
 - [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/2 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto terreni al foglio 79 particelle 193,195 e 198
- Ipoteca Volontaria trascritta il 12/12/2007 a favore della [redacted] Registro generale n. 23594 e Registro particolare n. 4524:
- [redacted] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto fabbricati al foglio 171 particella 512 subalterno 1 (attualmente identificato al fg. 171 p.la 451 sub. per bonifica identificativo in data 22/07/2010 prot. VT0113253).



- Ipoteca Volontaria trascritta il 15/04/2006 a favore della [REDACTED] Registro generale n. 7080 e Registro particolare n. 1216;
 - contro [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto fabbricati al foglio 170 particella 77 subalterno 23, graffato con la particella 79 subalterno 9;
- Ipoteca Volontaria trascritta il 30/03/2006 a favore della [REDACTED] Registro generale n. 5858 e Registro particolare n. 1003;
 - contro [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto fabbricati al foglio 163 particella 241 e distinti in catasto terreni al foglio 163 particelle 65,66,213,242 e 241
- Ipoteca Volontaria trascritta il 04/03/2006 a favore della [REDACTED] Registro generale n. 3783 e Registro particolare n. 655;
 - [REDACTED] relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto terreni al foglio 194 particelle 477,472,492 e 122. Il suddetto terreno risulta ipotecato ma non pignorato.
- Ipoteca Volontaria trascritta il 18/03/2005 a favore della [REDACTED] A. Registro generale n. 5211 e Registro particolare n. 697;
 - contro [REDACTED], relativamente al diritto di proprietà per 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti in catasto urbano al foglio 170 particella 77 subalterno 23, foglio 170 particella 79 subalterno 9, ipoteca per la quale i signori [REDACTED] vendita [REDACTED] rep 34166/19002 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 15/04/2006 ai nn 7079/4480, per la quale i Signori [REDACTED] assunti l'obbligo alla cancellazione, attualmente non risultante nelle annotazioni dalla nota di trascrizione originaria.

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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

AL FINE DI UNA MIGLIORE IDENTIFICAZIONE DI TUTTI I BENI OGGETTO DI ESECUZIONE, NEL PROSEGUO DELLA PRESENTE RELAZIONE PERITALE SI ABBINA AD OGNI IMMOBILE O PORZIONE UNA LETTERA DISTINTIVA:

Si allegano gli estratti di mappa relativamente:

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	ALLEGATO	LETTERA
C.U.	170	77 79	23 9	3	A

O MISSIS -



-OMISSIS

Quesito 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).

Sono presenti nella precedente perizia ed allegati alla presente;

↳ Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente relazione [redacted]
[redacted] da quale risulta coniugata con [redacted] sono
presenti annotazioni (Allegato 18);

↳ Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio che si allega alla presente relazione [redacted]
[redacted] dal quale risulta coniugata con [redacted] seuenti
annotazioni " con dichiarazione all'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime
della separazione dei beni" (Allegato 19);

↳ Stato di famiglia di [redacted] dal quale risulta lo stato civile celibe (Allegato 20);

Inoltre si allega visura camerale [redacted] (Allegato 21);

Quesito 7

Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).

Si tratta di una serie di beni sia terreni che fabbricati e precisamente :

↳ (LETT. A) : Immobile sito in Viterbo Via S. Agostino n. 21-23 e via dei Magliatori n. 2
(catastalmente in Via Maria Santissima Liberatrice n°22 n° 20) censito al catasto urbano al fg
170 p.lla 77 sub 23 graffata alla p.lla 79 sub 9

DESCRIZIONE DELLA ZONA : L'immobile è posto nel centro storico del Comune di Viterbo a poche centinaia di metri da Piazza della Rocca e dal parcheggio a pagamento in Piazza Martiri di Ungheria. L'intera zona è costituita da fabbricati multipiano di antica costruzione. Nelle immediate vicinanze sono presenti varie attività commerciali quali negozi e bar nonché una filiale della Banca [redacted]

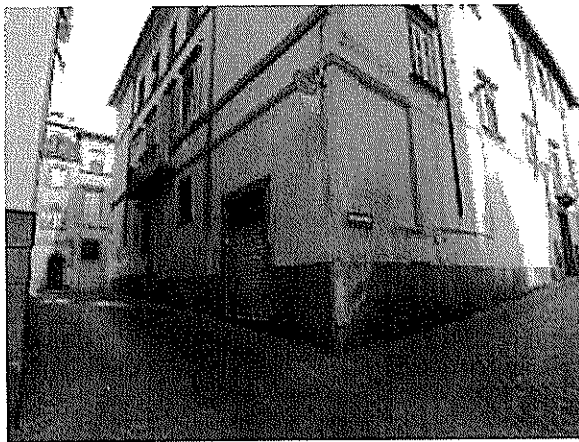
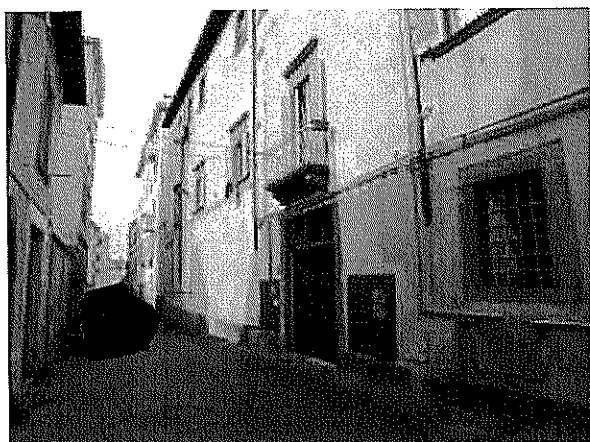
CONFINI UNITA' IMMOBILIARI : L'unità immobiliare confina per un lato con Via S. Agostino, per un lato con Via dei Magliatori , per un lato con chiostina condominiale , salvo altri.

CARATTERISTICHE : L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli e precisamente al piano seminterrato piano terra e soppalco. Al piano seminterrato sono presenti due ambienti adibiti a magazzino/cantina ai quali si accede attraverso un scala in ferro, al piano terra sono presenti quattro locali in linea di cui tre collegati tra loro aventi, uno accesso carrabile su via S. Agostino con porta in ferro, ed uno con accesso pedonale su via dei Magliatori con porta a saracinesca mentre il quarto locale ha con accesso

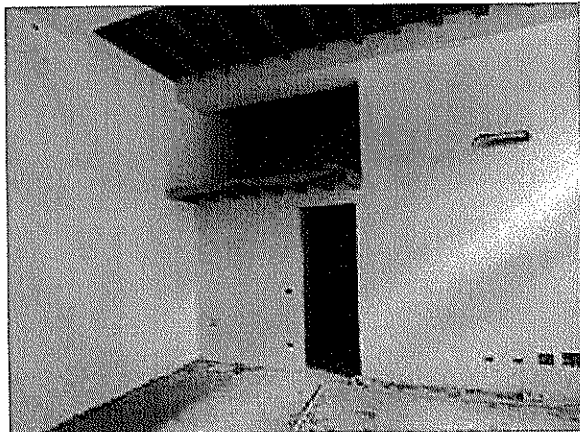
indipendente e pedonale da via S. Agostino avente una porta in legno, ed infine un soppalco raggiungibile dal piano terra attraverso una scala in ferro.

La superficie interna utile risulta pari a 134 mq. circa al piano terra, 48.00 mq. circa al piano seminterrato ed il soppalco di 47.00. mq. circa. Alla data del sopralluogo lo stato del bene oggetto di pignoramento risultava essere allo stato grezzo privo di impianti (elettrico, termo-idraulico, telefonico ecc) e finiture (pavimenti rivestimenti, tinteggiatura, infissi interni, ecc) di qualsiasi genere per due locali al piano terra e il locale al piano seminterrato, mentre due locali risultavano parzialmente completati con il rifacimento degli impianti ed intonaci. Da quanto potuto accertare dagli accessi effettuati presso il Comune di Viterbo, e da quanto accertato in loco, il bene è stato oggetto di opere di ristrutturazione a seguito di titoli edilizi riguardanti la ristrutturazione edilizia finalizzata al frazionamento e cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazioni. Allo stato attuale tutti i titoli abilitativi per l'esecuzione delle predette opere risultano scaduti per cui alla data del sopralluogo i lavori risultavano sospesi. Esternamente il fabbricato risulta essere intonaco e tinteggiato.

VISTE ESTERNE



VISTE INTERNE



- OMISSIS -



- OMISIS -

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 erranei 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.

Relativamente alle unità immobiliari pignorate, il sottoscritto può dichiarare che la descrizione attuale dei beni (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, ad eccezione delle note richiamate al quesito 2 e nello specifico per quanto riguarda l'immobile (**LETT. A**), bisogna eseguire una variazione toponomastica mediante pratica catastale DOCFA, per quanto riguarda l'immobile (**LETT. F**), fare istanza presso l'Agenzia delle Entrate di allineamento delle quote di proprietà in base ai dati riportati nell'atto di provenienza, mentre per l'immobile (**LETT. G**), bisogna eseguire una variazione toponomastica mediante pratica catastale DOCFA e presentare voltura dell'atto di provenienza per allineamento delle giuste quote di proprietà.

Pur in presenza delle suddette difformità i dati di pignoramento consentono l'individuazione dei beni.

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

Relativamente alle unità immobiliari in oggetto, il sottoscritto può dichiarare corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

- ↳ In riferimento all'immobile sito in Viterbo in Via Maria Santissima Liberatrice n°22 censito al catasto urbano al fg 170 p.la 77 sub 23 graffata alla p.la 79 sub 9 (**LETT. A**), da sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità, la realizzazione di ambienti destinati a servizi igienici posti all'interno dei locali al piano terra, con ingresso da Via San Agostino, la modifica di un'apertura esterna da finestra a porta di ingresso ai locali posta su Via San Agostino, la chiusura di una finestra e la demolizione di un tratto di muratura al locale al piano seminterrato. E' stato inoltre riscontrata una difformità delle altezze interne dei locali. -Allegato 22-



- ↳ In riferimento all'immobile sito in Viterbo [redacted] sito in catasto urbano al foglio [redacted] p.la [redacted]; (LETT. B) è stata verificata la corrispondenza catastale;
- ↳ In riferimento all'immobile sito in Viterbo in [redacted] censito in catasto urbano al foglio [redacted] p.la [redacted] at. C/2 (LETT. C), da sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità, demolizione di tramezzature interne. -Allegato 23-
- ↳ In riferimento agli immobili siti in Viterbo loc. Gavazzano, censiti in catasto terreni al foglio 245 p.lle 202,231,232,233,419,420, sono presenti dei manufatti, e nello specifico sulla particella 419, non sanabili;
- ↳ In riferimento all'abitazione ubicata nel comune di Viterbo in Strada Montarone censita al catasto urbano fg 163 p.la 241 (LETT. I), da sopralluogo effettuato si è riscontrato quanto segue:
- Al piano terra, è stato apportato un ampliamento di circa 18,00 mq. circa, per la realizzazione di un locale adibito a cucina, è presente un portico esterno della superficie pari a 36,00 mq circa, inoltre risulta effettuato il cambio di destinazione d'uso da magazzino in parte ad abitazione ed in parte ad uffici. Sono state eseguite inoltre varianti interne, consistenti nella realizzazione di un bagno, un disimpegno ed una scala interna di collegamento con il piano superiore posta nel locale cucina.
Inoltre è presente in adiacenza ai locali destinati attualmente ad uffici un vano, costituito da struttura prefabbricata, destinato ad archivio e wc.
 - Al piano primo, è stato eseguito un terrazzo praticabile posto a copertura dell'ampliamento sottostante (cucina) della superficie pari a 14.00 mq. circa, e le tramezzature eseguite sono difformi da quelle riportate nella planimetria catastale. -Allegato 24-
- In riferimento all'abitazione sita in Viterbo in [redacted] censito in catasto urbano al foglio [redacted] p.la [redacted] (LETT. L), da sopralluogo effettuato si è riscontrato una diversa disposizione delle tramezzature interne, una diversa posizione di una finestra sul lato prospiciente [redacted] presenza di una nuova finestra all'interno del vano soggiorno affacciante su parcheggio pubblico. -Allegato 25-

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, si ritiene tuttavia opportuno far presente che l'accesso ai terreni censiti al fg [redacted] p.la [redacted] (LETT. F), avviene dalla [redacted] per mezzo di una striscia di terreno censita con la p.la [redacted] ente



urbano e che la stessa non risulta pignorata sulla quale dovrà essere costituita una servitù di passaggio o coattiva o mediante atto notarile pubblico.

Inoltre si dovrà prevedere la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 421 del foglio 245 per l'accesso ai terreni identificati al foglio 245 p.lle 233-232-231 e 419 (LETT. G).

Quesito 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

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;

Sono state riscontrate delle difformità urbanistiche che comporterebbero la variazione delle planimetrie catastali, nonché il censimento di unità immobiliari ma tali attività non possono essere effettuate in quanto occorre ripristinare prima lo stato dei luoghi e rendere conformi le unità immobiliari ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di VITERBO.

Sono altresì presenti su alcuni immobili (LETT. A - LETT. G) delle difformità catastali, riguardanti errate indicazioni toponomastiche, per le quali non è necessaria una immediata correzione in quanto non interessano dati vincolati ai fini della registrazione e trascrizione di una futura assegnazione da parte del Tribunale.

Mentre si renderà necessario procedere alla voltura catastale per l'allineamento delle quote di proprietà sugli immobili (LETT. F - LETT. G)

Quesito 13

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

I diversi beni oggetto di pignoramento ricadono tutti nel Comune di Viterbo.

L'utilizzazione prevista per i fabbricati di via Santissima Liberatrice e via Pieve di Cadore è magazzino, per le unità di via delle [redacted] via [redacted] per i terreni di strada [redacted] e [redacted] è agricola; mentre il terreno sito [redacted] ricade all'interno dello [redacted] (insediamenti industriali ed artigianali), infine i terreni adibiti ad area pertinenziale dell'abitazione di cui sopra [redacted] ricadono in zona F4 (servizi e attrezzature privati).

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;



↳ **Immobile sito in Viterbo in Via Maria Santissima Liberatrice n°22 censito al catasto urbano al fg 170 p.lla 77 sub 23 graffata alla p.lla 79 sub 9 (LETT. A)**

Detta unità immobiliare è stata edificata in data anteriore al 1967.

E' stata oggetto di opere di ristrutturazione edilizia volta al cambio di destinazione d'uso e frazionamento per la realizzazione di mini appartamenti in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- DIA 06/05 del 30/12/2004, - Allegato 26 - successivamente volturata a favore di [redacted] seguito di a atto di compravendita a rogito notaio [redacted] del [redacted] rep [redacted] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il [redacted]
- Permesso di Costruire n. P054/07 del 02/03/2007 -Allegato 27-;
- DIA n. 407/07 del 01/06/2007 - Allegato 28 -
- DIA n.352/2010 del 12/05/2010 - Allegato 29-.

I titoli abilitativi sopra citati risultano scaduti pertanto qualora si intendesse procedere alla conclusione dei lavori parzialmente eseguiti , inerenti il cambio di destinazione d'uso e varianti interne, si renderà necessario acquisire un nuovo titolo edilizio (Permesso a Costruire). Allo stato attuale considerando che le opere di cui i predetti titoli abilitativi non risultano essere concluse si dovrà procedere alla presentazione di una Scia per riportare l'immobile alla sua originaria destinazione d'uso (magazzino) e susseguentemente redigere una variazione catastale per aggiornare la planimetria allo stato attuale. Ai fini della presente perizia la determinazione del valore immobiliare sarà considerato in base alla originaria destinazione d'uso (magazzino) , applicando gli opportuni ragguagli dettati dallo stato dei luoghi.

Non è presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto

↳ **Abitazione ubicata nel Comune di Viterbo Via delle Fabbriche n° 26, censito al catasto urbano al fg 174 p.lla 503 sub 2; (LETT. B)**

L'immobile risulta realizzato anteriormente al 1967.

L'immobile risulta conforme agli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2242/3663/2001 -Allegato 30- rilasciata dal Comune di Viterbo in data 08/03/2001.

Non è presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto

↳ **Immobile sito in Viterbo in Via Pieve Di Cadore n° 43, censito in catasto urbano al foglio 171 p.lla 451 sub 1 cat. C/2.(LETT. C)**

Detta unità immobiliare è stata edificata anteriormente al 1967

Successivamente il signor [redacted] con autorizzazione n. 76 del 22/04/1997 -Allegato 31-, otteneva autorizzazione per la delimitazione dell'area di pertinenza antistante gli ingressi carrabili dell'immobile su via Pieve di Cadore.

- OMISSIS -

-OMISSIS-

Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vesanello - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07
info@azimutprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni N.ro 213/2013

Così come non risultano titoli abilitativi rilasciati per la realizzazione dei capannoni aventi una superficie utile pari a 725.50 mq, delle tettoie utilizzate per la rimessa di mezzi meccanici aventi una superficie pari 130.80 mq, degli altri magazzini aventi una superficie pari a 69.50 mq. circa e della struttura prefabbricata adiacente l'abitazione.

Risultano inoltre non autorizzate da titoli abilitativi la piscina interrata delle dimensioni pari a 14.00 mt circa x 6.00 mt circa il forno avente una superficie pari a 15.00 mq circa e il casottino in legno adibito a rimessa di attrezzi della superficie pari a 9.00 mq. circa. - Allegato 35 -

Considerati i vincoli esistenti sull'area in cui i lavori sono stati eseguiti, riportati nella destinazione urbanistica allegata alla presente perizia, non risulta possibile sanare gli abusi dianzi citati, come peraltro confermato durante l'accesso agli atti [redacted] dirigente del settore urbanistica e centro storico del Comune di Viterbo. Pertanto dovrà essere predisposta una Scia in sanatoria per il la riduzione in pristino delle opere abusive dianzi citate.

Non è presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto

↳ Abitazione sita in Viterbo in Via Vallepiatta n° 41, censito in catasto urbano al foglio [redacted]
p.lla [redacted] LETT. L)

L'immobile risulta edificato anteriormente al 1967.

Come riportato nella descrizione del bene, lo stato di fatto al momento dell sopralluogo risulta comunque difforme rispetto alla planimetria catastale in relazione ad una diversa disposizione delle tramezzature interne, ad una diversa posizione di una finestra sul lato prospiciente Via Vallepiatta, e per la presenza di una finestra all'interno del vano soggiorno affacciante su parcheggio pubblico. Da accesso agli atti presso il Comune di Viterbo non risultano pratiche edilizie per le opere realizzate. Pertanto sarà necessario predisporre e presentare una SCIA a sanatoria per le opere realizzate in assenza di titolo, nonché una pratica per la conformità paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i, ricadendo l'immobile in zona sottoposta al vincolo paesistico D.Lgs 42/04.

Non è presente il certificato di agibilità per l'unità immobiliare in oggetto

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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Viterbo (VT), dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Dai controlli effettuati nella sede del Comune di Viterbo (VT) assistito dalla Signora [REDACTED] non sono state riscontrate domande di condono edilizio in riferimento agli immobili oggetto di esecuzione. Per le difformità d'anzie riportate si ritiene possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica esclusivamente:

- **Abitazione posta in [REDACTED] (LETT. L)** mediante presentazione di una SCIA sanatoria per le opere realizzate in assenza di titolo, nonché una pratica per la conformità paesaggistica in sanatoria ai sensi dell'art. 167 commi 4 e 5 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m.i, ricadendo l'immobile in zona sottoposta a vincolo paesistico D.Lgs 42/04. Le spese da sostenere per la presentazione della SCIA in Sanatoria risultano essere pari ad Euro 2.475,00 (di cui Euro 1.000,00 per sanzioni, Euro 75,00 per diritti di segreteria presentazione Scia ed Euro 1.400,00 per spese tecniche oltre Iva e C.p.G.) a cui vanno aggiunte le spese per la pratica di conformità paesaggistica che risultano essere pari ad Euro 3.500,00 (di cui Euro 2.000,00 per sanzione ed Euro 1.500,00 per spese tecniche oltre Iva e CpG) . Una Volta ottenuto il titolo abilitativo si dovrà procedere alla variazione catastale il cui importo risulta essere pari ad Euro 450,00 (di cui 400,00 per pratica docfa e planimetria ed euro 50,00 per costi di presentazione Docfa). L'importo totale delle spese da sostenere risulta quindi essere pari ad Euro 6.425,00.

Non risulta possibile anche per quanto d'anzie citato procedere alla sanatoria dell'immobile in [REDACTED]

[REDACTED] (LETT. H-I) con relativi fabbricati insistenti sulle particelle circostanti.

Non risulta inoltre possibile sanare i fabbricati adibiti a rimessa di mezzi e attrezzature agricole e delle varie strutture prefabbricate ubicate sul terreno in [REDACTED] (LETT. G).

I costi necessari al ripristino dello stato dei luoghi, spese tecniche e lavori , verranno quantificati al quesito numero 24.

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;

I beni oggetto di esecuzione non risultano gravati da censo, livello o uso civico come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Viterbo Prot. 67182 del 18/07/2019 - Allegato 36-

Durante il sopralluogo è stata riscontrata la presenza, sul terreno ubicato in località [REDACTED] precisamente sulla Particella 419 del Foglio 245, (LETT. G) di un bombolone del gas , di un tratto di condotta fognaria e di una fossa settica a servizio dell'abitazione di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] contraddistinta al Catasto Urbano al Foglio 245 Particella 421.



L'abitazione ubicata in Viterbo in Via Vallepiatta n° 41, censita in catasto urbano al foglio [redacted] p.llo [redacted] [redacted] LETT. L) risulta gravata, da quanto riportato nell'atto di compravendita a rogito notaio NAZZARENO DOBICI del 12/05/1952, rep. 1916/181 trascritto presso la Conservatoria di Viterbo addì 23/05/1952 ai nn. 2759/2555 con il quale [redacted] acquistavano dai signori [redacted] canone annuo dell'importo pari a Lire 12,50 da corrispondere a favore degli [redacted] Viterbo.

Da visione dell'atto notarile, presso l'archivio notarile di Viterbo, a rogito Notaio [redacted] di Viterbo in data 22/05/1948 registrato a Viterbo il 01 Giugno 1948 n.ro 1847 Volume 175 con il quali i Signori [redacted] e [redacted] acquistavano il bene sopra descritto al Signor [redacted] si è potuto riscontrare che all'interno dello stesso viene riportato quanto segue "..... Gravata dell'annuo perpetuo canone di Lire 12.50 a favore degli [redacted] canone che da oggi in poi passa a carico dei compratori ".

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili in cui è presente un condominio sono i seguenti :

Via Maria Santissima Liberatrice, 22 (LETT. A) [redacted]

Via Pieve di Cadore, 43 (LETT. C) [redacted]

Terreno sito loc. Pian di Giorgio (LETT. E) [redacted]

Per gli altri immobili non è presente condominio o spese di consorzio

Dalle informazioni acquisite dagli amministratori risultano le seguenti situazioni:

Condominio [redacted] (LETT. A) : Dal resoconto fornito dall'amministratore del condominio il alla data del 21/06/2019 risulta un debito complessivo di [redacted] per quote millesimali e non risultano deliberati e/o autorizzati interventi straordinari. Le spese fisse di gestione risultano essere pari ad € 924,00 annue. -Allegato 37-, inoltre sono state approvate con delibera assembleare del 24/10/2019 lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato, la spesa è stata ripartita come da tabella millesimale e risulta pari ad € [redacted] Allegato 37/A -

Condominio [redacted] (LETT. C) : Dal resoconto fornito dall'amministratore del condominio il debito relativo alle quote condominiali riferito alla data del 28/06/2019 risulta essere pari ad € [redacted] e non risultano deliberati e/o autorizzati interventi straordinari. Le spese fisse di gestione risultano essere pari ad € 252,11. -Allegato 38-

Consorzio [redacted] (LETT. E) da quanto riportato dal documento di sintesi fornito dall'amministratore del consorzio risulta che la [redacted] debitrice per le quote oneri di gestione anno 2014-2015-2016-2017 e 2018 per un importo totale pari a Euro [redacted] per quota IVA su contributo Regionale per un Importo pari ad Euro 959,36 e per la quota degli oneri di urbanizzazione relativi al primo stralcio



- OMISSIS -

riservato 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 alleggi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La natura degli immobili ha reso necessario la creazione di 10 lotti, che qui di seguito vengono descritti e determinato in rapporto al loro aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle qualità specifiche.

LOTTO UNO COMUNE DI VITERBO VIA MARIA SANTISSIMA LIBERATRICE n. 22 Diritti piena proprietà spettanti al debitore executato 1/1								
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(LETT. A)

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U.: Intestazione catastale: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Destinazione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
MAGAZZINO	170	77 79	23 9	C/2	3	S1-T	145 mq.	€ 389,41

LOTTO DUE COMUNE DI VITERBO VIA DELLE FABBRICHE n. 76 Diritti piena proprietà spettanti al debitore executato 1/1								
---	--	--	--	--	--	--	--	--

(LETT. B)

DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U.: Intestazione catastale: [REDACTED] Proprietà per 1/1

Riferimento	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	174	503	2	A/	4	2	3 vani	€ 247,90

- OMISSIS -

Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanello - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.32.40.65.07
info@azimutprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 213/2013

LOTTO NOVE
COMUNE DI VITERBO
LOC. MONTE ARONE
Diritti di piena proprietà spettanti al debitore esecutato per 1/1

(LETT. H-I)
DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.T. Intestazione catastale:

Riferimento	Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
TERRENO AGRICOLA		5	Semin. Irrig.	1	00.24.20	€ 48.78	€ 17.50
			Semin. Irrig.	1	00.22.40	€ 45.12	€ 16.20
			Semin. Irrig.	1	00.06.55	€ 13.19	€ 4.74
			Semin. Irrig.	1	00.00.35	€ 0.70	€ 0.25
			Ente Urbano	-----	00.04.30	€ -----	€ -----

N.C.E.U. Intestazione catastale:

Riferimento	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE			A/2	2	T-1	7 vani	€ 777,27

LOTTO DIECI
COMUNE DI VITERBO
Diritti di piena proprietà spettanti al debitore esecutato

(LETT. L)
DATI CATASTALI ATTUALI

N.C.E.U. Intestazione catastale:

NOTA: Per l'immobile in oggetto, come precedentemente specificato, occorre allineare le reali quote di proprietà presso l'Agenzia delle Entrate prima del consolidamento della vendita.

Riferimento	Foglio	Part.	Categoria	Classe	Piano	Cons.	Rendita
ABITAZIONE			A/4	1	1	4 vani	€ 196,25

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 tendo 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



Registro Generale Esportazioni M. 1000/1000

- In riferimento al **Lotto 5**, terreno edificabile in zona industriale, sito in loc. Pian di Giorgio - Acquarossa, distinto in catasto al foglio [redacted] particelle [redacted] la superficie complessiva di mq, 3723, (LETT. E) attualmente è intestato catastalmente [redacted] ca [redacted]
[redacted] - Proprietà per 1/2 [redacted]
[redacted] - Proprietà per 1/2, lo stesso risulta pignorato esclusivamente per [redacted]
[redacted] lo stesso non può essere divisibile se non con la redazione di un frazionamento e preliminare approvazione di una variante al piano di lottizzazione.

intestato catastalmente a [REDACTED] n [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

• In riferimento al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno 1, (LETT. L) [redacted] - Proprietà per 4/6, anche se l'intestazione catastale non risulta aggiornata in quanto l'immobile è pignorato per 1/2 della quota [redacted] essa non può essere divisibile.

Quesito 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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;



Da quanto emerso da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il sottoscritto ha potuto constatare quanto segue:

- L'immobile al **Lotto 1** : Magazzino sito in via Maria Santissima Liberatrice n. 22, (LETT. A) lo stesso risulta occupato dai debitori..
- L'immobile al **Lotto 2** : Abitazione in Via Delle Fabbriche , (LETT.B) lo stesso risulta occupato dai debitori..
- L'immobile al **Lotto 3** : Magazzino sito in via Pieve di Cadore n. 22, (LETT. C) lo stesso risulta occupato dai debitori..
- L'immobile al **Lotto 4** : Terreno agricolo in località Salemm (LETT. D) lo stesso risulta occupato dai debitori..

Da quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate è stato comunque reperito un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data [redacted] per una durata di [redacted] con scadenza in data [redacted] con il quale la società [redacted] concedeva in locazione al Signor [redacted] particelle 159-160-270-271-664-666 e 668. Il contratto è stato registrato a Viterbo in data [redacted] numero [redacted] per lo stesso non risulta versata l'imposta di registro per il rinnovo. - Allegato 40 -

- L'immobile al **Lotto 5** : Terreno edificabile in località [redacted] (LETT. E) lo stesso risulta occupato dai debitori..
- L'immobile al **Lotto 6** : Terreno agricolo in località [redacted] (LETT. F) lo stesso risulta occupato dai debitori..

Da quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate è stato comunque reperito un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data [redacted] per una durata di 6 anni con scadenza in [redacted] con il quale [redacted] ciascuno per la rispettiva quota di proprietà concedevano in locazione al Sig. [redacted] particelle 112-500 e 501. Il contratto è stato registrato a Viterbo in data [redacted] numero [redacted] e per lo stesso non risulta versata l'imposta di registro per il rinnovo. - Allegato 40 -

- L'immobile al **Lotto 7** : Terreno agricolo in località [redacted] (LETT. G) lo stesso risulta occupato senza averne titolo dai Signori [redacted]
- L'immobile al **Lotto 8** : Terreno agricolo in località [redacted] (LETT. G) lo stesso risulta occupato senza averne titolo dai [redacted]
- L'immobile al **Lotto 9** : Abitazione [redacted] (LETT. I) la porzione di immobile adibita ad abitazione risulta essere occupata dall'esecutata [redacted]
mentre la porzione adibita ad uffici risulta essere occupata dalla [redacted]



Da quanto accertato mediante accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate, per i locali adibiti ad uffici risultano in essere presenti tre contratti di affitto di comodato d'uso gratuito tutti registrati in data

[redacted] da parte della [redacted] favore di:

- ✓ [redacted] nella qualità di amministratore unico del [redacted]
superficie pari a 16.00 numero di registrazione 6665/3
- ✓ [redacted] re de [redacted] una superficie pari a
16.00 mq. numero di registrazione 6666/3
- ✓ [redacted] titolare della [redacted] superficie pari a 16.00
mq. numero di registrazione 6667/3

I contratti di affitto sopra citati risultano antecedenti alla data di pignoramento.

- L'immobile al **Lotto 10**: Abitazione in Via [redacted] (LETT. L) la stessa risulta occupata dal Signor [redacted] qualità di comproprietario e dal [redacted] evidenziato dal certificato di residenza.

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;

Gli immobili risultano liberi da persone o cose fatto salvo quanto riportato al quesito 20

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 e 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;



Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Viterbo e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Per gli immobili in questione, non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale. In relazione al lotto 5 è presente l'esistenza di servitù pubblica (acquedotto consortile).

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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dell'ordinario stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

Calcolo consistenza degli immobili :

Per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati criteri derivanti da :

DPR n.ro 138/98 allegato C. - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è da intendersi come somma della superficie netta dell'appartamento, somma delle murature interne ed esterne fino allo spessore massimo di 50 cm., e della metà della superficie delle murature divisorie con altri immobili, conteggiando le scale una sola volta. I locali non residenziali a servizio dell'abitazione principale al 50% per i primi 50 mq. e al 25% per i restanti. Le aree scoperte (terrazzi e balconi) vengono calcolate al 25% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, (portici) vengono calcolate al 35% per i primi 25 mq. e al 10% per la quota eccedente, le aree pertinenziali al 10%, aree a giardino superiori a mq. 100 al 3%.

LOTTO 1

Immobile sito in Viterbo in Via Maria Santissima Liberatrice n°22 (indirizzo catastale), via S. Agostino n. 21-23 e via dei Magliatori n. 2 (indirizzo reale) censito al catasto urbano al fg 170 p.lla 77 sub 23 graffata alla p.lla 79 sub 9. (LETT. A)

RIEPILOGO SUPERFICI

Destinazione d'uso	Piano	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Magazzino	T	134	1.00	134.00 mq
Magazzino/Cantina	S1	48	0.50	24.00 mq
Soppalco	1	47	0.50	23.50 mq

La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 450/00 (Quattrocentocinquanta//00). Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile nonché dalla condizioni positive e negative in cui lo stesso si trova oltre l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Calcolo del valore di mercato

Valore complessivo : 181.50 mq. x € 450//00 = € 81.675//00

Al valore sopra ottenuto dovranno essere detratti gli oneri per la regolarizzazione dell'unità immobiliare attualmente adibita ad magazzino, in quanto come specificato al quesito 14, i precedenti titoli abilitativi, nel contempo scaduti, prevedevano il cambio della destinazione d'uso ad uso residenziale con varianti interne. Pertanto al fine di regolarizzare la parte urbanistica e catastale dell'immobile allo stato attuale si dovrà procedere a presentare una SCIA in Comune e una variazione catastale. Le spese stimate da sostenere risultano essere pari ad **Euro 2.325/00** di cui Euro 1500/00 oltre Iva e Cpg per redazione Scia, Euro 75.00 per diritti di segreteria, Euro 700/00 oltre Iva e Cpg per redazione nuova planimetria catastale e pratica Docfa ed Euro 50.00 per diritti presentazione variazione catastale, nella quale si potrà prevedere la variazione toponomastica senza ulteriori costi aggiuntivi.

Il valore stimato netto è pari pertanto ad :

€ 81.675//00 - € 2.325//00 = € 79.350//00 arrotondato a € 79.500//00

LOTTO 2

Immobile abitazione sita in Viterbo Via delle Fabbriche n° 26, censito in catasto urbano al fg 174 p.lla 503 sub 2; (LETT. B)

RIEPILOGO SUPERFICI

Destinazione d'uso	Piano	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Abitazione	2	38,00	1.00	38.00 mq
Soffitta	3	38,00	0.50	19.00 mq
Totale Superficie Commerciale				57.00 mq

La ricerca di mercato effettuata dallo scrivente ha portato all'individuazione di un prezzo riferito al metro quadrato di superficie commerciale pari ad € 350/00 (trecentocinquanta/00). Detto valore è stato ottenuto, come descritto al punto successivo dalla ponderazione degli elementi costitutivi l'immobile nonché dalla condizioni positive e negative in cui lo stesso si trova oltre l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Calcolo del valore di mercato

Valore complessivo : 57.00 mq. x € 350/00 = € 19.950/00

Il valore stimato netto è pari pertanto ad :

Euro 19.950/00 arrotondato a € 20.000/00

LOTTO 3

Immobile sito in Viterbo in Via Pieve Di Cadore n° 47, censito in catasto urbano al foglio 171 p.lla 451 sub 1 cat. C/2; (LETT. C)

RIEPILOGO SUPERFICI

Destinazione d'uso	Piano	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale
Magazzino	T	630,00	1.00	630.00 mq

-OMISSIS

Quesito 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Ricerca del valore di mercato

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima sintetica- comparativa in base al prezzo medio riscontrato sulla piazza locale. I prezzi unitari fanno riferimento al metro quadrato e sono stati reperiti presso L'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sul sito Del Borsino Immobiliare, nonché sul sito di Immobiliare.it. oltre che dai siti di operatori professionali come agenzie immobiliari. Per quanto riguarda i terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori medi riportati per il Comune di Viterbo per l'annualità 2017 forniti dall'Agenzia delle Entrate. I valori ottenuti dalle fonti sopra elencate, sono stati ponderati in base ad elementi quali stato di conservazione, finiture interne, stato di manutenzione, nonché posizione dell'immobile e appetibilità del mercato nei confronti dello stesso, applicando quindi le opportune deduzioni e/o aumenti derivanti dal confronto delle condizioni dell'immobile con immobili simili compravenduti di cui è noto il valore.

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;

La crisi economica degli ultimi anni ha contratto il mercato immobiliare della Provincia di Viterbo. Dopo l'aumento costante dei valori immobiliari, a partire dal 2008, ovunque gli immobili residenziali e non hanno subito un brusco deprezzamento e la tendenza attuale è stazionaria, la grande disponibilità di immobili in vendita ha inoltre prodotto una corsa al ribasso delle quotazioni.

In considerazione di quanto detto si possono riassumere in breve le prospettive di mercato dei singoli lotti:

Lotto 1: L'immobile essendo localizzato in centro storico può essere appetibile sia per l'attuale utilizzo locale magazzino e deposito sia per una eventuale trasformazione in unità abitative come da precedenti titoli abilitativi autorizzati.

Lotto 2: L'immobile viste le condizioni fatiscenti in cui versa potrebbe essere oggetto di acquisto per investimento.

Lotto 3: Viste le elevate dimensioni dell'immobile posto in una zona della città carente di parcheggi potrebbe essere appetibile al fine di poterlo trasformare in box auto coperti.



Lotto 4: Vista la tipologia di terreno agricolo di medie dimensioni con la presenza di piante di ulivo in buono stato e produttive, il fatto che lo stesso è interamente recintato e non da ultimo la facilità di accesso e la poca distanza dalla città rendono lo stesso appetibile.

Lotto 5: La zona in cui ricade il lotto edificabile è ancora in fase di sviluppo e questo rende il lotto appetibile.

Lotto 6: Le ridotte dimensioni dell'appezzamento, la presenza di piante di ulivo in buono stato e produttive, il fatto che lo stesso è in parte già recintato e non da ultimo la facilità di accesso e la poca distanza dalla città rendono il terreno appetibile.

Lotto 7: Vista la sua conformazione e le ridotte dimensioni dell'appezzamento, che lo stesso risulta privo di piantagioni produttive, il difficile accesso anche se poco distante dalla città e parzialmente recintato rendono il terreno poco appetibile.

Lotto 8: Le ridotte dimensioni dell'appezzamento, il fatto che lo stesso è in parte già recintato e non da ultimo la facilità di accesso essendo prospiciente per due lati con strada vicinale e la poca distanza dalla città rendono il terreno appetibile.

Lotto 9: Il fabbricato con relativi terreni è posto a confine di una struttura termale, questo rende appetibile il bene che potrebbe essere trasformato in struttura ricettiva oppure mantenere la sua originale destinazione residenziale ed essere adibito ad abitazione principale.

Lotto 10: Vista la sua ubicazione, anche se le condizioni in cui attualmente si trova non sono ottimali, lo stesso può risultare appetibile sia per essere mantenuto ad uso residenziale sia per essere adibito a casa vacanza.

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;

Per gli immobili oggetto di perizia il caso non sussiste, pertanto i valori di stima rimangono invariati. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. Giacinto salvatori



Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanella - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3282124
info@azimutprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 213/2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013

ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE SULLA SCORTA DELLE OSSERVAZIONI DEL CUSTODE

Udienza del 03/02/2022

Il C.T.U

Geometra Giacinto Salvatori

Viterbo Li 09/08/2021



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.213/2013, contro [REDACTED]

-che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Geometra Giacinto Salvatori , con studio in Vasanello , Via San Antonio 116, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta;

-che nei tempi e termini previsti è stata consegnata alle parti e quindi anche ai debitori la relazione tecnica d'ufficio per le eventuali osservazioni;

-che dalla parte dei debitori sono pervenute osservazioni ;

- che in data 29/04/2021 nell'udienza alla presenza del Giudice Roberta Crescentini, si è ritenuto opportuno richiedere al CTU di rispondere alle note pervenute da parte del Custode Avv . Alfonsina Lamoratta;

Il sottoscritto ritiene di rispondere brevemente alle osservazioni del custode , in relazione alla CTU depositata e precisamente :

Quesito n.2):

In relazione al lotto n.1) le particelle 77 sub 23 e 79 sub 9 del foglio 170 dalla visura catastale risultano graffate (allegato 1 di CTU).



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).

Stralcio quesito n.ro 4) di CTU

- Ipoteca Giudiziale trascritta il 12/12/2012 a favore della [redacted] A. Registro generale n. 17060 e Registro particolare n. 1757;
- contro [redacted] relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 163 particelle 213, 66, 241, 242 e 65, relativamente al diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ per gli immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 245 particelle 112, 500 e 501 e relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto fabbricati al foglio 170 particella 643 sub. 1

Stralcio nota allegata alla CTU:

Segretario [redacted]

Chiarimenti del CTU:

- [redacted]
ISCRIZIONE DECRETO INGIUNTIVO UNITA' NEGOZIALE 3) relativamente al diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 245 P.LLE 112, 500, 501
ISCRIZIONE DECRETO INGIUNTIVO UNITA' NEGOZIALE 5) relativamente al diritto di proprietà 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 163 particelle 213, 66, 241, 242 e 65
ISCRIZIONE DECRETO INGIUNTIVO UNITA' NEGOZIALE 6) relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto fabbricati al foglio 170 particella 643 sub. 1
Dalle visure catastali:
- relativamente al diritto di usufrutto per $\frac{1}{2}$ su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 245 P.LLE 112, 500, 501; le quote risultano congrue rispetto alla nota di iscrizione del 12.12.2012
relativamente al diritto di proprietà 1/1 su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto terreni al foglio 163 particelle 213, 66, 241, 242 e 65; le quote risultano congrue rispetto alla nota di iscrizione del 12.12.2012
- relativamente al diritto di proprietà su immobili siti in Viterbo, distinti al catasto fabbricati al foglio 170 particella 643 sub. 1; la quota risulta non congrua rispetto alla nota di iscrizione del 12.12.2012, in quanto la [redacted] proprietaria per la quota [redacted] estata a [redacted] seguito del decesso della stessa, con denuncia di successione è devoluta alla [redacted] all'attua [redacted] risulta proprietaria per la [redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$.



Quesito n.5)

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

Il CTU ha acquisito i Certificati di destinazione urbanistica per i terreni, così come demandato dal GE, quindi adempiendo a quanto disposto. I vincoli verranno indicati nei quadri sinottici. In relazione al valore dei lotti, si è tenuto conto anche della presenza di quanto riportato nelle destinazioni urbanistiche

Quesito 7

Integrazione del CTU (LETT. E) : Terreno ubicato nel Comune di Viterbo Lo [redacted]
in catasto terreni al [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA : L'appezzamento di terreno edificabile è posto all'interno della nuova zona industriale denominata "Acquarossa". L'accesso è garantito da strade di urbanizzazione interne.

CONFINI UNITA' IMMOBILIARI : Il terreno confina sui lati Sud ed Est con la viabilità interna della zona, a Nord con le Particelle 465- 436 -988 e ad Ovest con le Particelle 99 e 992.

CARATTERISTICHE : La località Acquarossa si raggiunge con l'accesso diretto dalla Strada Provinciale Teverina a circa 5.00 Km da Viterbo in direzione Grotte Santo Stefano. Il terreno, della superficie catastale pari a 3.723.00 mq, ricade all'interno di una zona D1 per insediamenti industriali ed artigianali. Al momento del sopralluogo risultava essere incolto e privo di manufatti, recinzione e opere di urbanizzazione interne. Il terreno risulta gravato da una servitù passiva perpetua di passo pedonale costituita con atto a rogito Notaio Paolo Tesserini del 30 novembre 1973 rep. [redacted] gravante sul terreno distinto al Foglio 79 Particella 71. La suddetta particella risulta essere stata soppressa con frazionamento n. 2500.1/1993 del 23/07/1993 e dalla stessa sono scaturite le Particelle 98 e 99. A sua volta la Particella 98 è stata soppressa con frazionamento n. 48349.01/2004 del 16/12/2004 e dalla stessa sono scaturite le Particelle 135-136 e 137. La Particella 135 è stata soppressa con frazionamento n. 33999.2005 del 06/04/2005 scaturendo le Particelle 141-142-143- e 144. La Particella 141 è stata soppressa con frazionamento n. 4078.1/2006 del 17/01/2006 scaturendo le Particelle 153-154-155 e 156. La Particella 153 è stata soppressa con frazionamento n. 95815.1/2006 del 14/09/2006 scaturendo le Particelle 183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195 e 196. La particella 193 è stata soppressa con frazionamento n. 20808.1/2011 del 03/02/2011 scaturendo le Particelle 983-984 e 985. Il terreno risulta inoltre gravato da servitù di passaggio e acquedotto costituita con atto a rogito Notaio [redacted] del 25/07/2005 rep. 77597 gravante sul terreno distinto al Foglio 79 Particelle 85-141-144-139 e 149. La Particella 141 è stata soppressa con frazionamento n. 4078.1/2006 del 17/01/2006 scaturendo le Particelle 153-154-155 e 156. La Particella 153 è stata soppressa con frazionamento n. 95815.1/2006 del 14/09/2006 scaturendo le Particelle 183-184-185-186-187-188-189-190-191-192-193-194-195 e 196. La particella 193 è stata soppressa con frazionamento n. 20808.1/2011 del 03/02/2011 scaturendo le Particelle 983-984 e 985.





Quesito n.10)

Il quesito n.10) demanda al CTU: "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."

In relazione a quanto demandato dal quesito 10) il CTU nella sua relazione ha risposto esaurientemente e congruamente. Si specifica che il valore delle servitù è indicato a pg. 54 e 55 per i lotti 6) e 7).

Quesito n.13)

Il quesito n.13) demanda al CTU: Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

In relazione a quanto demandato dal quesito 13) il CTU nella sua relazione ha risposto esaurientemente e congruamente, si riporta la risposta contenuta nella relazione relativa alla indicazione delle utilizzazioni da PRG: "I diversi beni oggetto di pignoramento ricadono tutti nel Comune di Viterbo.

L'utilizzazione prevista per i fabbricati di via Santissima Liberatrice e via Pieve di Cadore è magazzino, per le unità di via delle Fabbriche, via Vallepiatta e strada Montarone è residenziale; per i terreni di strada Gavazzano e strada Salemmè è agricola; mentre il terreno sito in località Pian di Giorgio ricade all'interno della zona D1 (insediamenti industriali ed artigianali), infine i terreni adibiti ad area pertinenziale dell'abitazione di cui sopra, in strada Montarone, ricadono in zona F4 (servizi e attrezzature privati). "

Quesito 14)

Il quesito n.14) demanda al CTU: 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.

In relazione a quanto demandato dal quesito 14) il CTU nella sua relazione ha risposto esaurientemente e congruamente, infatti è stato relazionato in merito alla conformità o violazione urbanistica. La presenza di strutture contenenti fibre di cemento amianto non costituiscono violazione urbanistica, infatti ricadono nelle norme specifiche (tipo sicurezza sui luoghi di lavoro) e dalla valutazione dello stato delle strutture con verifica da parte degli enti competenti diversi dal Settore Urbanistica/Edilizia.

Si specifica che trattandosi di demolizione totale dei fabbricati, il sottoscritto nella determinazione dei costi di demolizione ha tenuto conto della presenza di strutture contenenti fibre di cemento amianto.



Quesito 16)

Il quesito n.16) domanda al CTU: "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."

In relazione a quanto demandato dal quesito 16) il CTU nella sua relazione ha risposto esaurientemente e congruamente.

Quesito 17)

Non avendo ricevuto aggiornamenti da parte del [redacted] mi riporto a quanto precedentemente riportato nella perizia principale.

Quesito 18)

La p.lla 202 del foglio 245, non fa parte del lotto 7) bensì del lotto 8), si legga la pg.46 della relazione di CTU.

Quesito 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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;

Integrazione del CTU :

Da quanto emerso da accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo il sottoscritto ha potuto constatare quanto segue:

- L'immobile al **Lotto 1** : Magazzino sito in via Maria Santissima Liberatrice n. 22, (LETT. A) lo stesso risulta occupato dai debitori.
- L'immobile al **Lotto 2** : Abitazione in Via Delle Fabbriche , (LETT.B) lo stesso risulta occupato dai debitori.
- L'immobile al **Lotto 3** : Magazzino sito in via Pieve di Cadore n. 22, (LETT. C) lo stesso risulta occupato dai debitori.
- L'immobile al **Lotto 4** : Terreno agricolo in località Salemm (LETT. D) lo stesso risulta occupato dai debitori.

Da quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate è stato comunque reperito un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data [redacted] 3 per una durata di 6 anni con scadenza in data [redacted] con il quale la società [redacted] tramite l'amministratore [redacted] deve in locazione al [redacted]

[redacted] al numero 159-160-270-271-664-666 e 668.



Il contratto è stato registrato a Viterbo in data 18/07/2008 al numero [redacted] per lo stesso non risulta versata l'imposta di registro per il rinnovo. - Allegato 40 CTU -

I suddetti contratti sono stati ritenuti risolti da GE con atto del 02/09/2020

- L'immobile al **Lotto 5** : Terreno edificabile in località [redacted] (T. E) lo stesso risulta occupato dai debitori..
- L'immobile al **Lotto 6** : Terreno agricolo in località [redacted] (LETT. F) lo stesso risulta occupato dai debitori.

Da quanto accertato presso l'Agenzia Delle Entrate è stato comunque reperito un contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data [redacted] per una durata di 6 anni con scadenza in data 30/06/2014 con il quale [redacted]

ciascuno per la rispettiva quota di proprietà concedevano in locazione [redacted] nato [redacted] Particelle 112-500 e 501. Il contratto è stato registrato a Viterbo in data 18/07/2008 al numero 7968/3 e per lo stesso non risulta versata l'imposta di registro per il rinnovo.

L'immobile al **Lotto 7** : Terreno agricolo in località [redacted] (TT. G) lo stesso risulta occupato senza averne titolo dai Signori [redacted]

- L'immobile al **Lotto 8** : Terreno agricolo in località [redacted] (LETT. G) lo stesso risulta occupato senza averne titolo dai Signori [redacted]

- L'immobile al **Lotto 9** : Abitazione in [redacted] (LETT. I) la porzione di immobile adibita ad abitazione risulta essere occupata dall'esecutata [redacted] dai signori [redacted]
[redacted] mentre la porzione adibita ad uffici risulta essere occupata dalla [redacted]

Da quanto accertato mediante accesso agli atti all'Agenzia delle Entrate, per i locali adibiti ad uffici risultano in essere presenti tre contratti di affitto di comodità d'uso gratuito tutti registrati in data 02/08/2000 da parte della [redacted] a favore di :

- ✓ [redacted] nella qualità di amministratore unico della [redacted] una superficie pari a 16.00 mq. numero di registrazione 6665/3
- ✓ [redacted] una superficie pari a 16.00 mq. numero di registrazione 6666 /3
- ✓ [redacted] titolare di [redacted] a superficie pari a 16.00 mq. numero di registrazione 6667/3

I contratti di affitto sopra citati risultano antecedenti alla data di pignoramento. I suddetti contratti sono stati ritenuti risolti da GE con atto del 02/09/2020

- L'immobile al **Lotto 10** : Abitazione in [redacted] (LETT. L) la stessa risulta occupata dal Signor [redacted] qualità di comproprietario [redacted] ne evidenziato dal certificato di residenza.



Quesito 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Viterbo e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto. Per gli immobili in questione, i vincoli sono quelli riportati nei certificati di destinazioni urbanistiche. In relazione al lotto 5 è presente l'esistenza di servitù pubblica (acquedotto consortile).

Quesito 24)

- La p.lla 202 del foglio 245, non fa parte del lotto 7) bensì del lotto 8), si legga la pg.46 della relazione di CTU.

- Lotto 9) Si specifica che trattandosi di demolizione totale dei fabbricati, il sottoscritto nella determinazione dei costi di demolizione ha tenuto conto della presenza di strutture contenenti fibre di cemento amianto.

-Lotti 6) e 7), nella relazione in risposta al quesito 24) sono stati riportati i costi inerenti alla costituzione delle servitù (pg 54).

-Lotto 5) la servitù è stata costituita precedentemente all'atto di pignoramento ed è risultante nell'atto di provenienza, in sede di valutazione del lotto il sottoscritto ne ha tenuto conto determinando così il valore di mercato del bene in € 70.737,00.

-Lotto 8) il lotto è costituito da terreno distinto in catasto al foglio 245 p.lle 202 e 420, il lotto ha accesso diretto dalla strada di Gavazzano. Per detto lotto non si dovrà costituire alcuna servitù. In relazione a pg 28, è riportato: "Caratteristiche :Il terreno della superficie catastale pari a 5.846,00 mq. risulta per la maggior parte recintato con accesso per le particelle 202 e 420 dalla strada di Gavazzano....."

Come richiestomi si allega convenzione stipulata tra il

l'attuazione del

ALLEGATO - A -

In osservanza all'incarico affidato e in risposta alle osservazioni.

Il C.T.U.

Geom. Giacinto Salvatori



Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasanella - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124
info@azimulprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 213/2013

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013
ad istanza

contro

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 14/05/2020

Il C.T.U

Geometra Giacinto Salvatori

Viterbo, 06/04/2020



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 213/2013

ad istanza

contro

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.213/2013, contro [REDACTED]
 - che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Geometra Giacinto Salvatori, con studio in Vasanello, Via San Antonio 116, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta;
 - che nei tempi e termini previsti è stata consegnata alle parti e quindi anche ai debitori la relazione tecnica d'ufficio per le eventuali osservazioni;
 - che dalla parte dei debitori sono pervenute osservazioni;
 - che in data 26/09/2019 nell'udienza alla presenza del Giudice Roberta Crescentini, si è ritenuto opportuno richiedere al CTU di rispondere alle osservazioni pervenute dalla parte dei debitori, tramite [REDACTED] alle note pervenute da parte del Custode Avv. Alfonsina Lamoratta;
- Il sottoscritto ritiene di rispondere brevemente alle osservazioni dell'Avvocato [REDACTED] in relazione alla CTU depositata e precisamente:

In relazione al LOTTO 1

Unità immobiliare sita nel **Comune di Viterbo (VT), Via Maria Santissima Liberatrice n. 22,**

In riferimento all'unità immobiliare dianzi citata pur essendo stati rilasciati titoli abilitativi inerenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, gli stessi risultano allo stato attuale essere scaduti senza che i lavori siano stati portati a termine come peraltro meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nella CTU depositata.

La valutazione non può essere effettuata sulla base di titoli abilitativi rilasciati ma scaduti o che potrebbero essere rilasciati in quanto rimaste inalterate le ragioni per il loro rilascio, ma deve essere effettuata su titoli abilitativi validi e soprattutto sulla base dei lavori fino ad oggi eseguiti.

In assenza di proroga dei lavori dei titoli abilitativi, in base a quanto indicato nell'art.15 del DPR 380/2001, non si può configurare per terminare i lavori né una variante al titolo abilitativo rilasciato, e né in difetto di proroga tempestiva, si possono salvare gli effetti di un titolo scaduto.

Lo stato del bene oggetto di pignoramento risultava essere allo stato grezzo privo di impianti (elettrico, termo-idraulico, telefonico ecc) e finiture (pavimenti rivestimenti, tinteggiatura, infissi interni, ecc) di qualsiasi genere per due locali al piano terra e il locale al piano seminterrato, mentre due locali risultavano parzialmente completati con il rifacimento degli impianti ed intonaci.



Pertanto l'immobile, in mancanza della conclusione dei lavori e la decadenza dei titoli edilizi rilasciati, è stata valutata considerando la destinazione d'uso attuale che risulta essere a magazzino, e non abitazione, e lo stato di conservazione e manutenzione in cui lo stesso si trova.

Il coefficiente di detrazione pari al 50% della superficie è stato applicato alla porzione del magazzino che si trova al piano seminterrato ed alla porzione del soppalco che non possono avere, per piano, esposizione, luminosità, ecc, uguale valore rispetto al piano terra del locale.

Per quanto sopra esposto si conferma il valore attribuito al bene.

In relazione al LOTTO 3

Unità immobiliare sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Pieve di Cadore,

In riferimento all'unità immobiliare dianzi citata pur essendo stati rilasciati titoli abilitativi inerenti il cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione ed uffici, gli stessi risultano allo stato attuale essere scaduti senza che i lavori siano stati portati a termine come peraltro meglio evidenziato nella documentazione fotografica e nella CTU depositata.

In assenza di proroga dei lavori dei titoli abilitativi, in base a quanto indicato nell'art.15 del DPR 380/2001, non si può configurare per terminare i lavori né una variante al titolo abilitativo rilasciato, e né in difetto di proroga tempestiva, si possono salvare gli effetti di un titolo scaduto.

La valutazione non può essere effettuata sulla base di titoli abilitativi rilasciati ma scaduti o che potrebbero essere rilasciati in quanto rimaste inalterate le ragioni per il loro rilascio, ma deve essere effettuata su titoli abilitativi validi e soprattutto sulla base dei lavori fino ad oggi eseguiti.

Lo stato del bene oggetto di pignoramento risulta essere composto da un unico locale allo stato grezzo privo di impianti (elettrico, termo-idraulico, telefonico ecc) e di opere di finitura e completamento (pavimenti rivestimenti, tinteggiatura, ecc) di qualsiasi genere.

Pertanto l'immobile, in mancanza della conclusione dei lavori e la decadenza dei titoli edilizi rilasciati, è stata valutata considerando la destinazione d'uso attuale che risulta essere a magazzino, e non abitazione o uffici o eventualmente a possibili box auto, e lo stato di conservazione e manutenzione in cui lo stesso si trova. Si specifica che il quesito posto dal G.E. è attinente al valore di mercato (valore fondamentale) e non al valore di trasformazione (valore accessorio o derivato).

Inoltre il Valore di Mercato rappresenta un valore di stima che gli Standards valutativi internazionali definiscono chiaramente: Il Valore di Mercato (VM) è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore.

Per quanto sopra esposto si conferma il valore attribuito al bene.

In relazione al LOTTO 5

Terreno sito

Il terreno in questione è stato acquistato dalla Società [redacted] mediante atto a rogito [redacted] al prezzo di Euro [redacted] data inoltre redatta una convenzione tra il Comune di [redacted] e il [redacted] quale il consorzio si era obbligato a vendere i terreni

- OMISSIS -



- OMISSIS

Geom. Giacinto Salvatori
01030 - Vasonello - VT - Via Roma 13
Tel. 0761.40.95.98 Cell. 328.3082124
Info@azimutprogetti.it

Registro Generale Esecuzioni - N.ro 213/2013

Infine confermando integralmente, sulla scorta di quanto sopra riportato, la consulenza tecnica di ufficio già depositata, non si rileva la necessità di effettuare un nuovo sopralluogo, piuttosto si evidenzia che le osservazioni dovrebbero essere suffragate da dati oggettivi, per esempio data certa di edificazione dei manufatti, confronto con specifiche normative urbanistiche, considerazioni su valori di mercato e non di trasformazione, applicati in base allo stato di manutenzione e conservazione degli immobili, dopo una attenta ricerca di marketing, così come disposto dal G.E. nei vari quesiti affidati agli ausiliari.

Per quanto riguarda le note del Custode Avv. Alfonsina Lamoratta alle stesse è stato risposto nella relazione aggiornata.

In osservanza all'incarico affidato e in risposta alle osservazioni di parte.

Il C.T.U.

Geom. Giacinto Salvatori

