



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare
R.G.E.I n.109/2021

Creditore proc. :



Contro:



G.E.: dott. ANTONINO GERACI

(Udienza in data 15.09.2022)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI

CUSTODE : Notaio Giulia Maria DELFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



L'INCARICO

In data 21.09.2021, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, Dott. Antonino Geraci, nominava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima dei beni pignorati siti in Comune di Viterbo (VT) identificati all'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati al foglio n.134, mappale 144 sub 1 e foglio n.134, mappale 144 sub 2..

I QUESITI

Previo giuramento di rito in data 11.11.2021, l'Ill.mo Dott. G.E. affidava al C.T.U., letto l'art 173 bis disp. att. c.p.c. , il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato Notaio Giulia Maria DELFINO , con la formulazione dei seguenti quesiti che si riportano di seguito:

- 1. verifichi** , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2. effettui visure** aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3. consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4. predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5. acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6. consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7. descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via , numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8. accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:
 - a)** se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9. verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione attuale 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 l'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 e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
15. **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica** se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n°59, convertito in L. 18 maggio 1978, n° 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.
27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento..(al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico , l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi . In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
29. invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
30. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché di allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e



di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
34. **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **alleggi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; **eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;**
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

BENI OGGETTO DI ESECUZIONE

I beni oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, sono ubicati in Comune di Viterbo, (VT) Strada Teverina n.48/A e Strada Santissimo Salvatore, snc, così come riportato **nell'atto di pignoramento:**

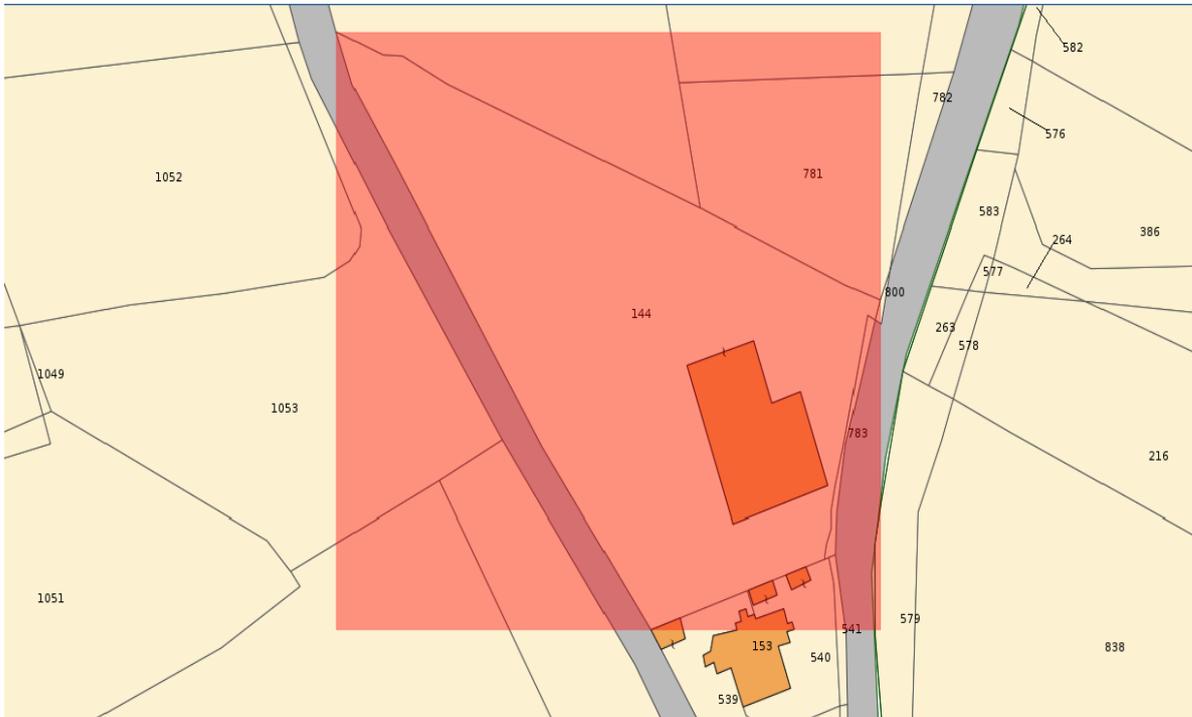
Di piena ed esclusiva proprietà della [REDACTED], C.F. [REDACTED], i seguenti immobili:

- 1) nel Comune di Viterbo, [REDACTED], piano T, fabbricato a destinazione commerciale censito al C.F. di detto Comune al, foglio 134, particella 144 subalterno 1, categoria catastale D/8;



- 2) nel Comune di Viterbo, [REDACTED], piano T, fabbricato a destinazione commerciale censito al C.F. di detto Comune al, foglio 134, particella 144 subalterno 2, categoria catastale D/8;
I suddetti immobili vengono pignorati con le relative accessioni, pertinenze e frutti.

Localizzazione bene – Geoportale Cartografico – Agenzia Entrate



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 11.11.2021 - Accettazione dell'incarico e giuramento con deposito atto nel fascicolo telematico;
- 01.12.2021- Richiesta e rilascio di copia dell' Atto di Compravendita , Notaio [REDACTED]
- 06.12.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Telematici Catastali, visura storica per immobili, acquisizione planimetrie degli immobili;
- 15.12.2021- Archivio Notarile di Viterbo, richiesta via mail di copia dell' [REDACTED]
- 16.12.2021 - Agenzia delle Entrate – Servizi Telematici Catastali acquisizione estratto di mappa;
- 17.12.2021 – Inizio operazioni peritali di accesso con sopralluogo in Comune di Viterbo (VT) nell'immobili in [REDACTED], snc, distinti al f. 134, part. 144 sub 1 e sub 2; Rilievo metrico-fotografico;
- 17.12.2021 - Comune di Viterbo , Settore Urbanistica, richiesta via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 28/12/2021: Archivio Notarile di Viterbo, rilascio copia autentica Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] sottoscritta con firma elettronica;
- 17.01.2022 – Accesso con sopralluogo in Comune di Viterbo (VT) nell'immobili in Strada Teverina n.48/A e [REDACTED], distinti al f. 134, part. 144 sub 1 e sub 2; Rilievo metrico-fotografico e verifiche;
- 18.01.2022 - Tribunale, richiesta proroga per il deposito della CTU con deposito atto telematico;
- 22.01.2022 - Agenzia delle Entrate – Servizi Telematici Catastali, visura e acquisizione elaborato planimetrico e elenco subalterni degli immobili;
- 08.02.2022 - Tribunale, concessione proroga di 90 giorni per il deposito della CTU;



- 23.02.2022 - Comune di Viterbo , Settore Urbanistica, sollecito via Pec di accesso atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 17.03.2022 - Comune di Viterbo , Settore Urbanistica, ritiro copie atti amministrativi, titoli edilizi assentiti;
- 04.04.2022 - Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, consultazione cartacea delle planimetrie degli immobili;
- 11.04.2022 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria per immobili;
- 14.04.2022: Ufficio Tecnico Comune di Viterbo , accertamenti e verifica atti urbanistici-amministrativi;
- 14.04.2022: Camera di Commercio di Viterbo , visura ordinaria società;
- 07.04.2022 - Agenzia delle Entrate – Richiesta via email contratti di affitto in essere per immobili ;
- 23.04.2021 - Agenzia Entrate – Risposta contratti di locazione;
- 22.04.2022 - Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ispezione ipotecaria per immobili;
- 21.04.2022 - Comune di Viterbo, Ufficio Anagrafe – Stato Civile, richiesta via Pec certificato storico di residenza, Estratto Atto di matrimonio;
- 26.04.2022 - Comune di Viterbo, Ufficio Stato Civile, acquisizione via Pec Estratto Atto di matrimonio;
- 03.05.2022: Ufficio Tecnico Comune di Viterbo , ulteriori accertamenti e verifica atti urbanistici;

PREMESSA

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il Custode Notaio Giulia Maria DELFINO con comunicazione alle parti, fissava il primo accesso per il sopralluogo il 17.12.2021, alle ore 9,30.

Il giorno 17.12.2021, il sottoscritto CTU geom. Duranti Giuseppe nominato dal G.E, unitamente al Custode Notaio Giulia Maria DELFINO, effettuava il sopralluogo negli immobili pignorati. In quella data, il sottoscritto CTU riusciva ad individuare gli immobili siti in [REDACTED] grazie anche al confronto diretto con la mappa e le planimetrie catastali, documentando con rilievo fotografico e metrico quanto possibile accertato dall'esterno ed all'interno dei beni stessi in quanto alcuni inaccessibili per assenza del proprietario. Si constatavano inoltre le normali condizioni generali dell'immobile commerciale locato alla [REDACTED] (F.134 part. 144 sub 1).

In data 17.01.2022 il sottoscritto previo appuntamento preventivamente concordato con l'affittuario, S [REDACTED] [REDACTED] accedeva nuovamente all'immobile per eseguire ulteriori rilievi metrici-fotografici e verifiche. Nel corso di detto secondo sopralluogo, presente anche la dott.ssa Micci, delegata dal Custode Notaio Delfino, si incontrava il Sig. [REDACTED] il quale si dichiarava mero detentore di una porzione di area recintata su cui insistevano piccoli manufatti utilizzati come deposito nonché il locale esposizione utilizzato a magazzino che venivano visionati e rilevati. Per maggiori accertamenti e verifiche, il sottoscritto CTU il 18.01.2022 chiedeva al G.E. una proroga per la consegna dell'elaborato peritale, che veniva concessa, slittando pertanto il termine alla data del 11.05.2022.

Di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso redatti dal Custode nominato Notaio Giulia Maria DELFINO e dal sottoscritto C.T.U. Geom. Giuseppe Duranti. (*c.f.r. All.n.1 documentazione fotografica - All.n.11 - verbali di accesso*).

LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi in loco, sulla scorta delle rilevanzze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei



documenti catastali, ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E.-

Risposta al quesito n.1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, visionando la documentazione allegata al fascicolo della procedura, oltre la Certificazione Notarile, ha verificato la presenza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del [REDACTED] ai numeri [REDACTED] a favore di [REDACTED] con sede a Conegliano (TV). Agli atti risulta allegato il certificato notarile depositato in Cancelleria attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari di Viterbo redatto ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., dal notaio Dott. Giulia Messina Vitranò (*c.f.r All. n.6*).

Inoltre, in data 11.04.2022 e 22.04.2022, il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, ha effettuato quindi ispezioni ipotecarie grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con la relativa visura di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella del catasto fabbricati oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 08.04.2022 ispezione ipotecaria n° VT15093/3 del 11.04.2022 e n° VT17007/3 del 22.04.2022 (*c.f.r All. n.5.1 - n.5.2- 5.3*).

Inoltre ha acquisito agli atti i seguenti titoli e documenti:

- Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED], Registrato a Viterbo il [REDACTED] serie 1/T e trascritto a Viterbo il [REDACTED] (*c.f.r All. n. 4.*);
- Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED], Registrato a Viterbo il [REDACTED] e trascritto a Viterbo il [REDACTED] (*c.f.r All. n. 4.2*);
- Nota di trascrizione del 27.05.1993, R.P. 5210, R.G. 6557, Pubblico Ufficiale Prefetto di Viterbo Rep.10190 del 06.03.1989 – Atto Amministrativo – Espropriazione per Pubblica Utilità (*c.f.r All. n. 5.4*).

Da tale riscontro si rileva che la certificazione notarile riferita ai soli immobili censiti al catasto urbano, non documentava la particella 144 censita al catasto terreni come ente urbano, inglobante gli immobili pignorati di cui alla particella 144 sub 1 e sub 2

Risposta al quesito n.2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 06.12.2021, 16.12.2021 e 22.01.2022 ha effettuato visure storiche degli stessi, richiesto e visionato planimetrie, con acquisizione delle relative schede catastali e mappa di inquadramento generale, indispensabili alla corretta identificazione dei beni pignorati e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Si è accertato che i dati identificativi, foglio e particella, riportati nelle visure, risultano completamente corretti e univoci per, quel che riguarda il capannone commerciale distinto con il foglio 134, particella 144 sub 1, come pure quello individuante l'altro locale commerciale più piccolo distinto con il foglio 134 particella 144 sub 2. Confrontando la mappa catastale si evidenzia rispetto allo stato di fatto la mancata indicazione e il frazionamento di circa 755 mq. Espropriati dall'ANAS per la realizzazione della contigua Superstrada Viterbo Orte. Non è riportato anche l'inserimento in mappa del piccolo corpo di fabbrica ricompreso nel sub 1 e l'ampliamento di quello del sub 2) - (*c.f.r. mappa – All. n. 2.1 - elaborato planimetrico – All.2.2 - planimetria*



catastale - All. n. 2.3 - 2.4 -, visura storica per immobili catasto fabbricati - All. n. 2.5 - 2.6 - visura storica per immobili catasto terreni - All. n. 2.7 - 2.8).

Di seguito si riporta stralcio dell'estratto di Mappa del Foglio 134 con l'ubicazione dell'immobile



Risposta al quesito n.3

DAI REGISTRI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' IMMOBILIARI E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

Identificazione dei beni oggetto di stima

Gli immobili pignorati sono costituiti catastalmente da due immobili classati come di D/8 : Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di diversa destinazione senza radicali trasformazioni posti al piano terra, con annessa area di pertinenza circostante, siti in Comune di Viterbo, (VT) [redacted]. Risultano in carico al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, nel Comune di Viterbo e sono identificati:

Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
134	144	1	1		D/8				Euro 4.520,00
Altre informazioni		Indirizzo: [redacted] - Piano T							
Annotazione di immobile		Gestione archivio fabbricati – Verifica fabbricato – Rettifica classamento incoerente: efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342, art.74.							

L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1
Dati derivanti da	VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica VT0074154 in atti dal 27/06/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE – VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 9820.1/2006)	



Tali identificativi risultano derivanti da Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05.07.2006, Pubblico Ufficiale [redacted] Sede VITERBO (VT) Repertorio n. [redacted] – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di VITERBO in atti dal [redacted].

Dati Identificativi				Dati di Classamento					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
134	144	2	1		D/8				Euro 800,00
Altre informazioni		Indirizzo: [redacted] – Piano T							
Annotazione di immobile									

L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	Proprietà per 1/1	
Dati derivanti da		VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica VT0074154 in atti dal 27/06/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE – VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n. 9820.1/2006)			

Si riporta di seguito l'identificazione della particella 144 al Catasto Terreni:

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie (m2)		Deduz	Reddito	
					Ha	are ca		Dominicale	Agrario
134	144			ENTE URBANO	00.44.80				
Dati derivanti da		Frazionamento del 15/01/2002 Pratica n.164562 in atti dal 15/01/2002 (n.83.172002)							

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune M082 - Foglio 134 – Particella 144/

Tali identificativi risultano derivanti da Istrumento (ATTO PUBBLICO) del 05.07.2006, Pubblico Ufficiale [redacted] Sede VITERBO (VT) Repertorio n. [redacted] – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di VITERBO in atti dal [redacted].

I beni sono meglio individuati dall'estratto di mappa (c.f.r. All.n. 2.1), dalle planimetrie catastali depositate (c.f.r. All. n. 2.3 - 2.4) e dalle visure catastali (c.f.r. All. n. 2.5 - 2.6) che si allegano alla presente.

Estremi degli atti di provenienza e atti catastali (Ventennio)

Sulla base delle risultanze dei registri immobiliari, presso gli Uffici, Immobiliare e Territoriale dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e come da certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ventennale in atti, redatti alla data del 21.06.2021 dal Notaio Dott. [redacted] (c.f.r. - All. n. 6) si riporta la cronistoria dei passaggi di proprietà interessanti gli immobili , così come di seguito riportati:

UNITA' IMMOBILIARI : foglio n. 134, Part. 144 sub 1 e foglio n. 134, Part. 144 sub 2

- 1- In origine l'immobile era identificato al catasto Fabbricati con il foglio 134, part. 144, intestato a [redacted] nata a Viterbo il 12.09.1929 e [redacted] nato a Viterbo il 29.01.1924, proprietari per 1/2 ciascuno di piena proprietà, per averlo costruito a proprie cure e spese sul terreno acquistato con Atto del Notaio [redacted], registrato a Viterbo il [redacted] Atti Pubblici;
- 2- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio [redacted], l'immobile dai Sig.ri [redacted] passa in proprietà alla Società [redacted]; (c.f.r. Atto di compravendita - All. n. 4.1).



- 3- In virtù dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] gli immobili identificati con il foglio 134, part. 144 sub 1 e foglio 134 part. 144 sub 2, originati dal frazionamento e fusione della originaria particella 144, dalla Società [REDACTED] passano alla Società [REDACTED], per la piena proprietà 1/1. (c.f.r. Atto di compravendita - All. n. 4.2).

Invece dalle accluse visure catastali si evincono le seguenti costituzioni - variazioni:

Catasto Fabbricati : Foglio 134 Part. 144 sub 1

- 1- VARIAZIONE del 03/07/2014 Pratica n. VT0071827 in atti dal 03/07/2014 G.A.F. CLASSAMENTO INCOERENTE (n.29244.1/2014) Notifica effettuata con protocollo n.VT0071863/2014 del 04/07/2014; Annotazione di immobile: gestione archivio fabbricati-verifica fabbricato – rettifica classamento incoerente: efficacie dalla data di notificazione ai sensi della legge 21 novembre 2000 n.342,art.74.
- 2- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2007 Pratica n. VT0134571 in atti dal 11/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7352.1/2007); Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.701794)
- 3- VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica n.VT0074154 in atti dal 27/06/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.9820.1/2006) con la quale l'immobile identificato con la particella 144 viene soppresso e vengono costituiti due immobili con dei nuovi subalterni , uno identificato con la particella **144 sub 1** e l'altro con la particella 144 sub2; Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)
- 4- AMPLIAMENTO del 29/09/1986 Pratica n. 46697 in atti dal 11/08/2000 AMPLIAMENTO (n.9147.1/1986);Notifica effettuata con protocollo n.85112/2000 del 18/10/2000
- 5- VARIAZIONE del 01/10/1982 in atti dal 31/03/1992 CLS (n.8535.1/1982);
- 6- COSTITUZIONE del 01/10/1982 in atti dal 30/06/1987 (n.8.535/1982) (c.f.r. All. Visura storica n. 2.5)

Catasto Fabbricati : Foglio 134 Part. 144 sub 2

- 1- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/06/2007 Pratica n. VT0134571 in atti dal 11/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.7352.1/2007); Annotazioni: classamento e rendita validati (d.m.701794)
- 2- VARIAZIONE del 27/06/2006 Pratica n.VT0074154 in atti dal 27/06/2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.9820.1/2006) con la quale l'immobile identificato con la particella 144 viene soppresso e vengono costituiti due immobili con dei nuovi subalterni , uno identificato con la particella 144 sub 1 e l'altro con la particella 144 sub2; Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.701/94)
- 3- AMPLIAMENTO del 29/09/1986 Pratica n. 46697 in atti dal 11/08/2000 AMPLIAMENTO (n.9147.1/1986); Notifica effettuata con protocollo n.85112/2000 del 18/10/2000
- 4- VARIAZIONE del 01/10/1982 in atti dal 31/03/1992 CLS (n.8535.1/1982);
- 5- COSTITUZIONE del 01/10/1982 in atti dal 30/06/1987 (n.8.535/1982) (c.f.r. All. Visura storica n. 2.6)

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel ventennio gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli.

- a) ISCRIZIONE n. [REDACTED] ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo del [REDACTED] a rogito Notaio [REDACTED] di Montefiascone (VT), a favore di



- ██████████-Società Cooperativa a Responsabilità limitata con sede ad Arezzo, Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1), contro ██████████ con sede in Viterbo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1)-capitale euro 450.000,00, ipoteca euro 900.000,00. Durata 20 anni. Grava sugli immobili eseguiti.
- b) ISCRIZIONE n. ██████████ ipoteca volontaria concessione a garanzia di finanziamento del ██████████ a rogito Notaio ██████████ di Viterbo, a favore di BANCA POPOLARE Dell'ETRURIA E DEL LAZIO – Società Cooperativa con sede ad Arezzo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1) contro ██████████ con sede a Viterbo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1) – capitale euro 1.150.000,00, Totale euro 2.300.000,00. Durata 3 anni 5 mesi. Grava sugli immobili eseguiti.
- c) TRASCRIZIONE n. ██████████ nascente da PIGNORAMENTO notificato dall'U.N.E.P. c/o TRIBUNALE CIVILE di Viterbo del ██████████, a favore di ██████████ Società per Azioni con sede a Bergamo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1), contro ██████████ con sede a Viterbo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1). Grava su Viterbo foglio 134, part. 144 sub 1, part. 144 sub 2, foglio 174 part. 189 sub 8, Viterbo foglio 134 part. 144.
- d) TRASCRIZIONE n. ██████████ nascente da PIGNORAMENTO notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del ██████████, a favore di ██████████ con sede a Conegliano (TV) Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1), contro ██████████ con sede a Viterbo Codice Fiscale ██████████ (piena proprietà 1/1).

Risposta al quesito n.4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Dai certificati notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatti ai sensi dell'art. 567 C.P.C., alla data del 21.06.2021, dal notaio Dott. ██████████, per /oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, depositato agli atti, verificato e aggiornato/integrato con quanto accertato alla data del 11.04.2022 e 22.04.2022 (c.f.r. *Ispezioni ipotecarie All. n 51. – 5.2 5.3 – 5.4*) con visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è emerso che: a tutto e oltre il ventennio (dal 01.04.1987 al 08.04.2022), gli immobili oggetto di procedura esecutiva, sono stato oggetto delle seguenti formalità che risultano estese in quanto il sottoscritto ha fatto ispezione ipotecaria sulla particella 144 sub 1 e 2 al catasto fabbricati ma anche al catasto terreni:

Immobili F.134 Part. 144 sub 1 - F.134 Part. 144 sub 2 (Catasto Fabbricati)

1. TRASCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████
██████████ -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio
██████████ IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO
3. TRASCRIZIONE del ██████████ Pubblico ufficiale U.N.E.P. c/o
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio ██████████ ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. TRASCRIZIONE DEL ██████████ Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio ██████████ ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Immobilie F.134 Part. 144 (Catasto Terreni)

1. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale PREFETTO DI VITERBO
Repertorio [REDACTED] - ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA
UTILITA’
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE
Repertorio [REDACTED] – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale DOMINICI GIUSEPPE
Repertorio [REDACTED] – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. [REDACTED] (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio
[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO
5. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED]
Repertorio [REDACTED] -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio
[REDACTED] IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
FINANZIAMENTO
7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Pubblico ufficiale U.N.E.P. c/o TRIBUNALE
CIVILE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Risposta al quesito n.5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

La documentazione è stata completata. Negli allegati si forniscono, la mappa censuaria, le planimetrie catastali degli immobili, l’elaborato planimetrico e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo -Ufficio Provinciale - Servizi Catastali, e in successivi accertamenti presso l’Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- consultazioni storiche per immobile - n.ro pratica –T405862/2021 – T405931/2021
- planimetrie immobili n° T408124 – T408215
- elaborato planimetrico e elenco subalterni n. T91298 – T91299
- mappa immobile – prot. pratica T415148/2021
- consultazione cartacea planimetrie VT 000768
- Ispezione ipotecaria per immobile n° VT15093/1 (1.3) – n°VT17007/ 1(1.4)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto in quanto trattasi di unità immobiliare urbana.

Risposta al quesito n.6

CONSULTAZIONE DEI REGISTRI DELLO STATO CIVILE E ATTO DI MATRIMONIO

La società [REDACTED] in seguito alla visura camerale aggiornata eseguita dal sottoscritto presso la CCIAA di Viterbo (c.f.r. visura - All. n.10) in data 04.04.2022 risulta costituita il 11.05.1981 ed iscritta con numero Repertorio Economico Amministrativo [REDACTED] il 04.06.1981 con sede in Viterbo – [REDACTED] cap. 01100. Il rappresentante dell’Impresa è il signor [REDACTED].

Da quanto possibile constatare dall’estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio rilasciato dallo Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Viterbo, si accerta che il Sig. [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED], hanno contratto matrimonio il [REDACTED].



15.06.1980 a Viterbo). Lo stesso estratto riporta annotazione marginali :

Con Atto in data [REDACTED] a rogito del notaio dr. [REDACTED] del distretto notarile di Viterbo gli sposi hanno scelto il **regime della separazione dei beni**. Annotazione apposta su Atto di Matrimonio il 05.11.1991. (c.f.r. Estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio - All. n.8.1) (c.f.r. visura camerale - All. n.10).

Risposta al quesito n.7

DESCRIZIONE DEI BENI Trattasi di due Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale, contraddistinti con il F. 134 part. 144 sub 1 e F. 134 part 144 sub 2 che insistono su un'area di mq. 4.480 catastali compresa l'area occupata dagli stessi, censita in Catasto Terreni con il foglio 134, particella 144, (c.f.r. mappa - All. n.2.1) confinante a nord con [REDACTED], a ovest con [REDACTED], a sud in parte con proprietà [REDACTED] (f.134 part. 539) e in parte con proprietà [REDACTED] (f.134 part. 540), a est con [REDACTED]. Su questo fronte insiste una residuale particella n. 783 della superficie di 20 metri quadrati derivante dal frazionamento dell'originaria particella 144, esterna alla perimetrazione del lotto pignorato probabilmente originata per necessità di ampliamento della strada provinciale Teverina la cui destinazione attuale è Ente Urbano.

L'intera area della particella 144 di mq. 4.480 (Ente Urbano), per mq. 755 è stata espropriata a favore dell'A.N.A.S., come evidenziato nell'Atto di Compravendita Notaio [REDACTED], giusto Atto Amministrativo del Prefetto di Viterbo in data [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 27.05.1993, al n.5210 di formalità. (c.f.r. Nota di trascrizione - All. n.5.4)

Il terreno, particella 144, in seguito all'esproprio non risulta frazionato al Catasto Terreni mentre risulta riportato indicativamente aderente alla reale consistenza, nell'elaborato planimetrico del catasto fabbricati come terreno in parte di pertinenza al sub 1 e 2). Pertanto l'area effettivamente occupata dal compendio immobiliare è pari a circa mq. 3.725 catastali.

Viene inserito di seguito riportato un inquadramento indicante la situazione attuale attraverso un immagine satellitare con approssimativa sovrapposizione catastale. Bing Maps- Foglio 134 Part. 144 – (Topogram)

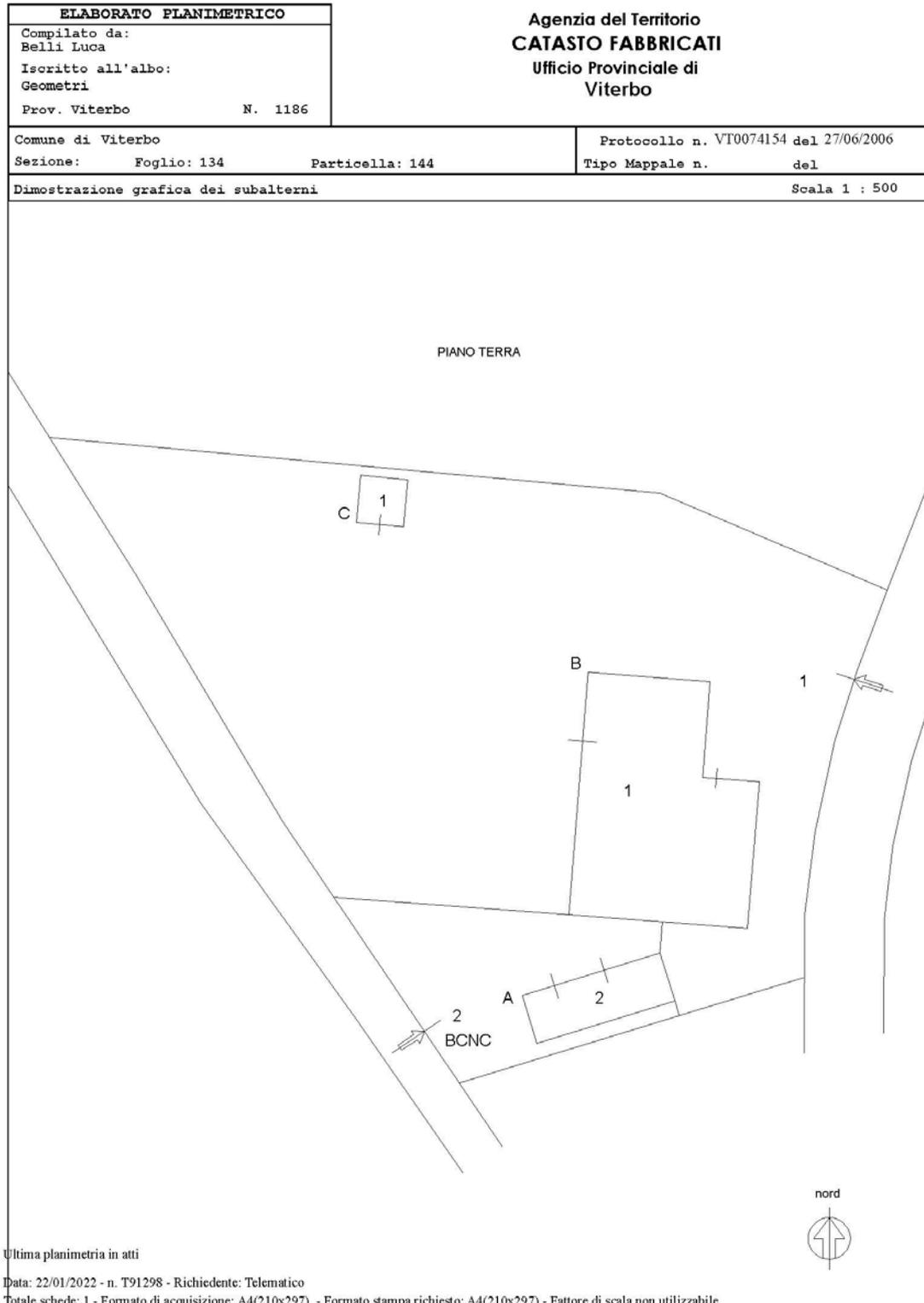




I beni immobili sono costituiti catastalmente da due edifici commerciali (D/8) che presentano ciascuno un'area esterna di pertinenza, come si evince dall'Elaborato Planimetrico del Catasto Fabbricati presentato in data 27.06.2006. (c.f.r. elaborato di piano - All. n.2.2)

Di seguito si riporta l'Elaborato Planimetrico - Foglio 134 - Part. 144

Data: 22/01/2022 - n. T91298 - Richiedente: Telematico



Gli immobili sono ubicati in zona extra urbana del territorio comunale di Viterbo, il più grande (F. 134 part. 144 sub 1) risulta accessibile dalla [REDACTED], mentre l'altro più piccolo (F. 134 part. 144 sub 2)



dalla [REDACTED]. Insistono su un'area pianeggiante immersa all'interno di un territorio prevalente agricolo con presenza di nuclei edificati.

Vi si accede dal centro di Viterbo percorrendo poi la strada [REDACTED] per circa Km.2,00 e la Strada [REDACTED] fino all'ubicazione degli immobili che presentano accessi diretti carrabili agli stessi. La proprietà nel complesso risulta interamente delimitata in parte con recinzione costituita da muretti in muratura di blocchetti di tufo e sovrastante ringhiera in ferro, in parte con rete metallica e in parte con muro in cemento armato. Tra i due immobili attualmente non esiste alcuna recinzione di separazione degli stessi che comunque risultano contigui e comunicanti per mezzo di manufatti realizzati abusivamente.

Il capannone di più vecchia edificazione e oggetto di successivo ampliamento sul fronte est, (part.134 sub 1) si sviluppa su un piano terra adibito a locale commerciale con retro negozio, servizi igienici, piccolo deposito prodotti, ufficio e su un piano primo soppalcato assentito per deposito imballaggi, oltre un locale esposizione vendita, attualmente utilizzato come magazzino, distaccato sul lato nord del terreno. Sempre sul lato nord del terreno di pertinenza il sottoscritto ha rilevato altresì la presenza di ulteriori manufatti realizzati in assenza di concessione edilizia, consistenti in un piccolo magazzino, una tettoia chiusa, due gazebo non infissi al suolo, mentre sul lato sud est insiste una tettoia in ferro aperta anch'essa realizzata in assenza di titolo edilizio (c.f.r. *Rilievo con legenda identificativa abusi-ripristini – All. n.3.3 – 3.4*).

In adiacenza al capannone, lungo il lato sud, si sviluppa su un piano terra l'altro fabbricato commerciale (part 134 sub 2) che risulta composto da un corpo di fabbrica, costituito da una parte centrale assentita con destinazione a ufficio ed esposizione e la restante priva di titolo edilizio già utilizzata a officina meccanica. All'esterno sul lato sud insiste un manufatto precario di modeste dimensioni tamponato su un lato con materiale di risulta anch'esso realizzato in assenza di titolo edilizio non accessibile alla data del sopralluogo, ma individuato in planimetria e documentato fotograficamente (retro magazzino).

Ai sensi vigente P.R.G. del Comune di Viterbo gli immobili ricadono in zona di rispetto stradale e ferroviario in base all'art. 22 delle N.T.A. giusta Deliberazione del C.C. n.99 del 18.04.1974 (con integrazioni introdotte a seguito della Deliberazione C.C. n.76 del 27.1.1975 e con Deliberazione n.3068 del 10.7.1979 di approvazione da parte della Regione Lazio.

Considerato che i beni immobiliari oggetto della presente stima, pur essendo due distinte unità immobiliari, costituiscono un unico complesso immobiliare si procederà alla descrizione e valutazione come un unico lotto che si identificherà come lotto A, costituito dai beni A1, A2, come nel seguito:

Viene inserito di seguito un inquadramento di dettaglio per rendere più immediata la localizzazione dei beni





DESCRIZIONE IMMOBILI:

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D/8 – Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale) , [REDACTED] –

(F.134 part. 144 sub 1) Identificato come Bene “A1”

(Come riportato nell’atto di compravendita [REDACTED] del [REDACTED])

Capannone ad uso commerciale posto al piano terreno, della superficie di circa metri quadrati quattrocento con annessa altra costruzione di novanta metri quadrati;

consisto in catasto urbano al foglio 134 particella 144 sub 1, cat .D/8, RC. € 4.520,00.

L’immobile comprende un capannone ad uso commerciale con annesso un altro piccolo locale di esposizione e vendita.

Il capannone ad uso commerciale si articola su due livelli fuori terra:

Il piano terra attualmente si compone di un locale vendita, retro negozio, locale contatori utilizzato per deposito antiparassitari, servizi igienici e ufficio. Una scala interna in ferro sul retro negozio da accesso al piano primo soppalcato che si compone di n.4 vani ad uso deposito imballaggi – prodotti.

La superficie utile attuale del locale commerciale al piano terra è pari a mq. 406,60, quella del piano primo soppalcato è di mq. 49,30.

La superficie commerciale complessiva attuale opportunamente ragguagliata risulta pari a mq. 497,13 (compresa la superficie delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio), quella assentita invece è di mq.463,87.

Il tutto con annessa area pertinenziale, in parte pavimentata con asfalto e in parte in terra naturale, con posti macchina scoperti in cui sul lato nord sono ubicati anche un piccolo locale di esposizione e vendita (così assentito ma attualmente usato come magazzino), un magazzino, una tettoia chiusa in legno, e una tettoia in ferro adiacente capannone commerciale.

Il terreno di pertinenza come desunto dall’elaborato planimetrico, al netto dell’area di sedime dei corpi di fabbrica è di circa mq. 2.703,00.

L’immobile comprende anche una parte in ampliamento, realizzata in assenza di titolo, in cui è stato ricavato un ufficio con servizio igienico oltre ad un locale officina, entrambi ricadente nella particella 144 sub 2.

E’ stato realizzato con struttura portante prefabbricata con pilastri e travi in c.a. vibrato e pannelli di tamponatura sempre prefabbricati in c.a.v.; il soppalco è stato realizzato con solaio in ferro, le divisioni con pareti in cartongesso. La copertura del capannone è a tetto composto da lastre ondulate di cemento - amianto (Eternit) che presumibilmente dovranno essere rimosse e smaltite ai sensi delle norme vigenti e sostituite con nuove lastre in lamiera zincata o similari, pertanto di tale adempimento ne verrà tenuto conto in sede di valutazione (i costi stimati sono stati desunti dal preventivo fornito dall’azienda Econet fornitrice il servizio, preventivo che potrà risentire di variazioni al momento dell’intervento). La parte ampliata con pareti verticali in muratura e blocchi di calcestruzzo o similari con copertura piana in latero cemento con guaina bituminosa di protezione. Scala interna in ferro. I servizi igienici sono dotati di lavabo, water e alcuni con piatto doccia. Esternamente il fabbricato è tinteggiato.

Le rifiniture consistono in, pavimenti con listoni in laminato plastificato simil legno nel locale vendita e in ceramica negli altri ambienti al piano terra, in legno laminato al piano primo; pareti intonacate e tinteggiate, piastrellate con maiolicato di ceramica nei servizi igienici per un’altezza di circa ml. 2,20. Il soffitto dell’immobile abbastanza alto è stato ribassato sia al piano terra che al piano primo con una controsoffittatura a pannelli in polistirene o similare fissati su struttura metallica. La porta d’ingresso principale è in metallo e vetri le porte interne sono in legno verniciate. Gli infissi esterni sono con finestre e porte finestre con telaio in metallo senza scuri, alcuni protetti da inferriate in ferro verniciato.



L'immobile è dotato di impianto, idrico, elettrico e igienico sanitario. Manca l'impianto termico, e il riscaldamento è garantito solo in parte all'inizio del locale vendita attraverso una stufa a pellet. I locali soppalcati sono dotati di un condizionatore tipo split per il rinfrescamento/riscaldamento degli ambienti. Lo smaltimento delle acque reflue dell'insediamento, come dichiarato dall'affittuario, avvengono attraverso una fossa di tipo imhoff a sub-irrigazione. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono normali seppur risentano di obsolescenza tecnologica data la vetustà della struttura (realizzata circa 56 anni fa) (c.f.r. All.1- documentazione fotografica - All. n. 3.1 – 3.2 Rilievo degli immobili).

LOCALE ESPOSIZIONE VENDITA

Il locale con destinazione assentita a esposizione e vendita è attualmente utilizzato come magazzino per deposito materiali. E' costituito da un vano regolare di dimensioni interne di circa ml. 4,60 x ml. 4,60 per un'altezza di ml. 2,95. La superficie commerciale attuale lorda è di mq. 26,01, quella utile è di mq. 21,16. Il manufatto realizzato abusivamente è stato legittimato in seguito al rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED]. (c.f.r All. n.7.1).

E' stato realizzato con pareti in muratura di blocchi in laterizio e/o calcestruzzo con solaio di copertura piano in latero cemento. Le finiture consistono in, pavimento in cemento battuto, pareti e soffitto intonacati al rustico e tinteggiati; Infissi di porta d'ingresso e finestra in alluminio e vetri. All'esterno l'immobile risulta intonacato e tinteggiato. E' provvisto di solo impianto elettrico. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

MAGAZZINO

Il locale magazzino adiacente il locale esposizione vendita è costituito da un vano rettangolare di dimensioni interne di ml. 3,23 x ml. 3,98 per un'altezza di ml. 2,15. La superficie commerciale attuale lorda è di ml. 13,16, quella utile è di mq. 12,85. E' stato realizzato con struttura intelaiata in metallo con tamponatura con pannelli in cartongesso, ad eccezione della parete posteriore che risulta in c.a. La copertura è con pannelli in lamiera ondulata. La pavimentazione è in terra battuta e non presenta altre rifiniture di alcun tipo. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Per la costruzione del magazzino non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta realizzato in assenza di titolo edilizio.

TETTOIA IN FERRO

La tettoia adiacente il lato sud del capannone commerciale, presenta una sagoma di forma rettangolare di dimensione di circa ml.3,50 x ml.5,40 per un'altezza di media di circa ml. 2,96. La superficie coperta è di mq. 18,90. Si compone in pilastri di ferro e copertura con profilati rettangolari sempre in ferro con sovrastante copertura inclinata costituita da pannelli con doppio rivestimento metallico coibentato. Il pavimento è in cemento battuto. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Per la costruzione della tettoia non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta realizzata in assenza di titolo edilizio.

TETTOIA IN LEGNO CHIUSA SU TRE LATI

La tettoia aperta solo sul lato anteriore, presenta una sagoma di forma rettangolare di dimensione esterne di circa ml.6,00 x ml.4,33 per un'altezza di ml. 2,50. La superficie lorda è di mq. 25,98. Si compone di n.ro 8 pilastri di legno di sezione di 100x100 mm fissati stabilmente al suolo con copertura piana con travicelli in legno e sovrastanti pannelli metallici coibentati. La tettoia risulta chiusa su tre lati, nelle



due pareti laterali risulta tamponata da pannelli con doppio rivestimento metallico coibentato ,mentre la parete posteriore è quella di recinzione in c.a.

Il pavimento è in terra battuta. La tettoia è priva d'impianti. Lo stato di manutenzione e conservazione è discreto.

Per la costruzione della tettoia non è stato rilevato alcun titolo edilizio e pertanto risulta abusiva.

GAZEBI

Nel lato nord del terreno di pertinenza, vicino al locale esposizione vendita, si è evidenziato la presenza di due gazebi contigui con telaio in acciaio e copertura con telo in pvc., ciascuno di dimensioni di ml. 4,50 x ml. 4,40 .

La superficie coperta è di mq.39,60. I gazebi non sono fissati stabilmente al suolo. Non è stata rilevata alcuna autorizzazione sebbene struttura provvisoria che non si ritiene oggetto di autonoma valutazione se non quella di essere accessorio all'area pertinenziale.

CONFINI

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi l'immobile contraddistinto con foglio 134 part. 144 sub 1, confina:

a nord con Superstrada Viterbo– Orte, a ovest con [REDACTED], a sud con stessa proprietà [REDACTED], a est con [REDACTED] - particella n.783 - Ente Urbano , salvo altri.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda e della superficie commerciale dell'immobile. Per superficie lorda, si intende la superficie coperta compresi i muri perimetrali e i muri divisorii interni. I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie commerciale si ottiene moltiplicando la superficie lorda, compresa quella delle pertinenze, per i relativi coefficienti di correzione e/o differenziazione, desunti dalla lettura scientifica e calibrati anche sulla base dell'esperienza acquisita, utilizzando i criteri indicati nel D.P.R. n.138/1998 in funzione della destinazione dell'ambiente considerato.

CONSISTENZA IMMOBILE – A1 -							
Categoria Immobile	Descrizione degli Ambienti	SUPERFICIE LORDA ASSENTITA			SUPEFICIE LORDA ATTUALE (comprese opere non assentite)		
		Superficie Lorda	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Raguagliata	Superficie Lorda Attuale	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Raguagliata
D/8	Loc. Vendita,Retronegozio,.. P.T	Mq. 419,50	1,00	Mq.419,50	Mq. 437,30	1,00	Mq. 437,30
	Loc. Deposito Soppalco P.1°	Mq. 62,75	0,50	Mq. 31,37	Mq. 55,42	0,50	Mq. 27,71
	Loc. Esposizione e Vendita P.T.	Mq. 26,01	0,50	Mq. 13,00	Mq. 26,01	0,50	Mq. 13,00
	Magazzino Piano Terra	Mq.			Mq. 13,16	0,30	Mq. 3,95
	Tettoia in Legno Piano Terra	Mq.			Mq. 25,98	0,25	Mq. 6,49
	Tettoia in Ferro Piano Terra	Mq.			Mq. 18,90	0,25	Mq. 4,72
	Gazebo	Mq.			Mq. 39,60	0,10	Mq. 3,96
				Totale	Mq.463,87		Totale



IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D/8 – Fabbricato costruito o adattato per speciali esigenze di una attività commerciale), [REDACTED] –

(F.134 part. 144 sub 2) Identificato come Bene “A2”

(Come riportato nell’atto di compravendita Notaio [REDACTED])

Capannone ad uso commerciale posto al piano terreno, della superficie di circa metri quadrati novanta, censito in catasto urbano al foglio 134 particella 144 sub 2, cat. D/8, RC. € 800,00.

L’immobile a destinazione commerciale pignorato con annessa area di pertinenza si sviluppa al piano terra con accesso attraverso [REDACTED]. Attualmente si compone di n. 4 locali più un servizio igienico e un retro magazzino tutti comunicanti tra loro adibiti e utilizzati ad esposizione e ufficio con officina meccanica. La parte centrale dell’immobile è stato legittimato con Concessione in Sanatoria n. [REDACTED]. La destinazione d’uso assentita è locale uso ufficio ed esposizione e vendita.

L’immobile oggetto di valutazione è funzionalmente collegato a mezzo di un vano porta (attualmente tamponata con parete in cartongesso all’interno del locale vendita) all’ altro immobile commerciale oggetto di pignoramento di proprietà dello stesso debitore, identificata con il foglio 134 part. 144 sub 1.

La superficie utile complessiva attuale è pari a mq. 146,27, quella commerciale lorda opportunamente ragguagliata risulta pari a mq.156,92 (compresa la superficie delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio). La superficie coperta assentita con Concessione in Sanatoria è di mq. **77,70**.

Il terreno di pertinenza come desunto dall’elaborato planimetrico, al netto dell’area di sedime del corpo di fabbrica è di circa mq. 402,00 .

L’immobile in parte è stato legittimato come locale uso ad ufficio ed esposizione in base a regolare Concessione in Sanatoria n. [REDACTED]. (c.f.r. concessione edilizia in sanatoria – elaborato di progetto – All. n.9.2). L’immobile è stato realizzato con struttura portante verticale in muratura con blocchi in calcestruzzo tipo cellubloc o similari, in quella di copertura con solaio piano in latero cemento e sovrastante copertura con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit) che , per quanto è stato possibile visionare solo dal basso, presumibilmente proseguono con continuità a rivestire l’intero solaio di copertura e pertanto , previa verifica diretta in quota , dovranno anch’esse essere rimosse e smaltite ai sensi delle norme vigenti e sostituite con nuove lastre in lamiera zincata o similari, pertanto di tale adempimento ne verrà tenuto conto in sede di valutazione. Le rifiniture interne consistono in una pavimentazione in ceramica nei vani ufficio, esposizione e nel w.c., e cemento battuto negli altri ambienti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, piastrellate con maiolicato di ceramica nel servizio igienico per un’altezza di circa ml.2,00; soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera.

Gli infissi esterni di porte e finestre sono in alluminio e vetro prive di scuri, le due finestre sono dotate di una grata di protezione in ferro. Due porte d’ingresso dei locali sono con avvolgibili in lamiera; le porte interne sono in alluminio anodizzato. Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato.

L’immobile è dotato di impianto idrico, igienico sanitario ed elettrico del tipo industriale con quadri, spine, prese e cavi posati in tubi a vista. Risulta privo di riscaldamento.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete con tracce di umidità.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n. 1.2 - c.f.r. rilievo dell’immobile - All. n.3.2)

CONFINI

Come desunto sia dalle planimetrie catastali che dai sopralluoghi:

L’immobile contraddistinto con il foglio 134, particella 134 sub 2, piano terra, confina:



a nord e a est con la stessa proprietà Società [REDACTED] (f.134 part 144 sub 1), a ovest con [REDACTED], a sud in parte con proprietà [REDACTED] (f.134 part. 539) e in parte con proprietà [REDACTED] (f.134 part. 540), salvo altri.

Di seguito si riporta in formato tabellare il calcolo della superficie lorda e della superficie commerciale dell'immobile.

CONSISTENZA IMMOBILE – A2 -							
Categoria Immobile	Descrizione degli Ambienti	SUPERFICIE LORDA ASSENTITA			SUPEFICIE LORDA ATTUALE (comprese opere non assentite)		
		Superficie Utile Lorda	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Raguagliata	Superficie Utile Lorda Attuale	Coefficiente di Raguaglio	Superficie Raguagliata
D/8	Ufficio - Esposizione-w.c. P.T	Mq. 77,70	1,00	Mq. 77,70	Mq. 151,98	1,00	Mq. 151,98
	Retromagazzino P.T.	Mq.		Mq.	Mq. 14,13	0,35	Mq. 4,94
		Totale		Mq. 77,70	Totale		Mq. 156,92

Risposta al quesito n.8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con le planimetrie catastali poi, i dati identificativi delle unità immobiliare in esame, risultano allo stato attuale, individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione ma non l'intera sua consistenza; l'ubicazione, l'indirizzo e i riferimenti catastali quali foglio e particella risultano congrui ed esatti.

Risposta al quesito n.9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEI CESPITI (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

La descrizione del compendio immobiliare riportata nell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED], individua correttamente la proprietà pignorata per quanto riguarda la sua ubicazione e i dati catastali.

Come già precisato in risposta al quesito n° 8, i beni pignorati, seppur descritti nell'atto di provenienza, presentano una maggiore consistenza poiché ampliati/realizzati successivamente in assenza di titolo edilizio, non sono documentati nelle schede catastali con le predette imprecisioni ed omissioni che si è avuto modo di evidenziare nella presente relazione.

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, [REDACTED]

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risulta allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
 2. la planimetria in atti in catasto risulta discordante dall'effettivo stato dei luoghi sia per mancata denuncia di variazione per le opere di ristrutturazione (diversa distribuzione interna) e per la realizzazione di un soppalco, eseguite in base a regolare Denuncia di Inizio Attività n. 763/2007 del 9.10.2007, sia per la mancata rappresentazione dell'ufficio in ampliamento al locale commerciale e dei locali insistenti nell'area esterna, quali un magazzino, 2 tettoie e gazebo, anche se di fatto non sono legittimati e quindi abusivi.
- L'immobile nella planimetria catastale indica un capannone composta di tre vani al piano terra oltre un locale esterno per esposizione vendita, attualmente utilizzato come magazzino, mentre allo stato



attuale si compone di, un locale commerciale con retro negozio, servizi igienici, locale contatori - deposito, e ufficio al piano terra, oltre un locale esposizione vendita esterno, attualmente utilizzato come magazzino e di un piano primo soppalcato di 4 vani;

- Non risulta rappresentato il piano primo soppalcato;
- Non risulta la porta che rende comunicante il locale commerciale all'ufficio e servizi igienico.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n. 1.1 - c.f.r. rilievo dell'immobile - All. n.3.1)

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, [REDACTED] =

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con la planimetria catastale poi, i dati identificativi dell'unità immobiliare in esame, risulta allo stato attuale:

1. individuare correttamente la proprietà per quanto riguarda la sua ubicazione;
2. la planimetria in atti in catasto risulta discordante dall'effettivo stato dei luoghi sia per lievi difformità legate alla tamponatura di una porta e di una finestra, nella trasformazione di una finestra in porta dell'immobile conseguente all'ampliamento abusivo del locale officina-magazzino.
3. La struttura è stata poi ampliata con la realizzazione abusiva di un altro locale magazzino-officina sul lato sud ovest.

(c.f.r. documentazione fotografica - All. n. 1.2 - c.f.r. rilievo dell'immobile - All. n.3.2)

Il sottoscritto, avendo evidenziato delle imprecisioni ed omissioni nella documentazione delle schede catastali riguardanti gli immobili, ritiene necessaria la variazione delle schede stesse al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi. Operazioni di aggiornamento però possibili dopo averne acquisito il titolo abilitante o aver provveduto alla demolizione delle opere edilizie in difformità non suscettibili di sanatoria, come meglio riportato in risposta al quesito. Per una migliore comprensione delle opere da demolire, ripristinare o condonare, si rimanda allo schema planimetrico interventi edilizi non autorizzati redatto dal sottoscritto *(c.f.r. All n.3.3- 3.4)*.

Tali adeguamenti catastali per una più corretta rappresentazione dei luoghi, saranno predisposti su esplicito mandato del Giudice Esecutore.

Risposta al quesito n. 10

SEGNALAZIONI DI IMMOBILI NON PIGNORATI INCLUSI NELLA PROCEDURA - PORZIONI COMUNI O ALIENE

Dalla verifica eseguita, sovrapponendo lo stato rilevato degli immobili presenti nell'area di corte con la mappa censuaria, gli stessi risultano tutti ubicati all'interno della particella n.144 del Catasto Urbano corrispondente all'identificativo pignorato. Si precisa che la stessa particella n.144 del foglio 134 risulta censita al Catasto Terreni come Ente Urbano, che non risulta espressamente citata nel pignoramento. A ciò si aggiunga che l'area espropriata per pubblica utilità nella realizzazione della confinante superstrada, non risulta documentata da relativo frazionamento che la esclude dall'area di proprietà dell'esecutato, seppure materialmente già sottratta alla stessa proprietà come solo indicato nell'elaborato planimetrico catasto fabbricati.

L'immobile non include porzioni aliene.

Risposta al quesito n.11

CONSISTENZA ORIGINARIA

Gli immobili, nella storia catastale, derivano dal frazionamento e fusione di un'unica consistenza originaria costituita con accatastamento del 01.10.1982 (n.8.535/1982) e successivo ampliamento del 29.09.1986 (n.9147.171986) al catasto fabbricati, mentre al catasto terreni dal frazionamento del 15.01.2002, comunque sempre stessa proprietà e identificanti l'attuale consistenza che di fatto il frazionamento e



fusione non ha alterato ma semplicemente scorporato separando i beni nei due distinti subalterni, generati dalla precedente particella 144 (Cat. D/8) eseguito con variazione catastale del 27.06.2006 Pratica n.VT0074154 in atti dal 27.06.2006 FRAZIONAMENTO E FUSIONE – VARIAZIONE TOPONOMASTICA (n.9820.1/2006). La soppressione della particella 144 ha originato i seguenti immobili:

- Foglio 134 particella 144 sub 1;
- Foglio 134 particella 144 sub 2.

(c.f..r visure storiche per immobile – All. n. 2.5 – 2.6)

Risposta al quesito n. 12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Il sottoscritto, avendo evidenziato imprecisioni e difformità nell'ultime schede catastali degli immobili in atti, depositate in data 27 giugno 2006, prot. VT0074154 (cfr. All. n. 2.3 – 2.4) così come descritto al quesito n.9, ritiene necessaria la variazioni catastale per l'aggiornamento planimetrico delle stessa al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi:

Immobilie f.134 part. 144 sub 1

Docfa per aggiornamento,diversa distribuzione interna e ampliamento per la realizzazione del soppalco. Operazioni di aggiornamento possibili dopo averne acquisito il titolo abilitante (SCIA in Sanatoria) come meglio riportato in risposta al quesito 14.

Immobilie f.134 part. 144 sub 2

Docfa per aggiornamento planimetria trasformazione della porta in finestra sul lato ovest dell'immobile.

N.B. Tali adeguamenti catastali per una più corretta rappresentazione dei luoghi, saranno predisposti su esplicito mandato del Giudice Esecutore, potranno essere espletati dal sottoscritto che per essi preventiva compensi per prestazione professionale e spese catastali pari a € 600,00 compreso C.I.C.N.G.

Risposta al quesito n.13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dagli accertamenti tecnici eseguiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Viterbo e dall'esame della documentazione estratta – relativa al P.R.G. vigente – si evince che le disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti sono quelle definite all'art.22 delle NTA : Zona di Rispetto Stradale e Ferroviario Sono aree da mantenere libere per garantire la funzionalità e la efficienza funzionale di opere ed attrezzature pubbliche e di pubblico interesse (strade, ferrovie), che escludono interventi di nuova costruzione.

Risposta al quesito n.14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Per accertare la regolarità dei beni in oggetto, il sottoscritto ha rivolto formale istanza via Pec all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo in data 17.12.2021 e successivo sollecito in data 23.02.2022, per l'accesso a documenti amministrativi, per verificare l'esistenza di titoli edilizi abilitativi e eventuali condoni edilizi,ecc..

A seguito della richiesta si è visionato e riscontrato l'esistenza dei seguenti titoli edilizi assentiti:

- Autorizzazione prot. n. [REDACTED];
- Autorizzazione prot. n. [REDACTED];
- Licenza Edilizia, n. [REDACTED];
- Condonio Edilizio – Sanatoria n. [REDACTED];
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED];
- DIA n. [REDACTED].



(c.f.r. D.I.A. All. n.9.1 - 9.1a - 9.1c – Concessione in Sanatoria All. n.9.2 – 9.2a)

Successivamente veniva rilasciata copia di parte della documentazione dei titoli edilizi.

Dalla verifica della documentazione ricevuta e dal successivo accesso in Comune in data 14 Aprile 2022 e in data 03.05.2022, per ulteriori accertamenti e verifiche il sottoscritto ha potuto accertare nello specifico che i titoli edilizi relativi alla struttura in Strada Teverina indicati riguardano:

- L'Autorizzazione prot. n. [REDACTED] intestata al Sig. [REDACTED] riguarda la costruzione di un capannone prefabbricato;
- L'Autorizzazione prot. n. [REDACTED] intestata al Sig. [REDACTED] riguarda il progetto di ampliamento deposito macchine agricole con la realizzazione di officina meccanica e ufficio vendite. Detto ampliamento da come si evince dallo stato attuale non è stato realizzato;
- La Licenza Edilizia, pratica n. [REDACTED], riguarda l'autorizzazione all'esecuzione di muri di tamponamento laterale di tettoia esistente;
- Il Condono Edilizio – Sanatoria n. [REDACTED], Progressivo n. 0 [REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] riguarda la realizzazione di un locale commerciale esposizione e vendita ;
- La Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED], Progressivo n. [REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] riguarda la realizzazione di un locale ad uso ufficio ed esposizione e vendita;
- La DIA n. [REDACTED], riguarda la ristrutturazione interna di un locale commerciale e la realizzazione di un soppalco nell'immobile suddetto (c.f.r. D.I.A. All. n.9.1- 9.1a -9.1c) D.I.A. valida in quanto non respinta né annullata dal Comune, come rilevabile dalla nota dell'Ufficio Tecnico stesso prot. n. [REDACTED] del [REDACTED] che testualmente recita “...[...]. non ha ritenuto di sospendere la DIA in quanto la stessa è stata ritenuta compatibile con la normativa urbanistica attualmente vigente ...[...].” - Detta nota è stata inviata al Settore V – Cultura Turismo e Tempo Libero Sviluppo ed Interventi Economici dello stesso Comune di Viterbo nell'ambito di procedimento amministrativo (c.f.r. All. n.9.1b).

Alla luce di quanto sopra, dall'analisi delle planimetrie acquisite, dalla documentazione visionata, dal confronto diretto tra lo stato di fatto dell'immobile all'attualità rilevato, rispetto agli elaborati grafici dello stato autorizzato da ultimo con la predetta D.I.A. n. [REDACTED], acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, il sottoscritto CTU ha riscontrato la realizzazione di interventi edilizi in difformità e/o assenza di titoli abilitativi (c.f.r. All. 3.3 – 3.4), risultanti a oggi irregolari e abusivi, consistenti:

Per l'Immobile sito in [REDACTED] - f. 134 part. 144 sub 1

La non conformità urbanistica rispetto all'ultimo titolo edilizio relativo alla D.I.A. n. [REDACTED], prot. n. [REDACTED] “Ristrutturazione, tramezzature interne e realizzazione di un soppalco in un immobile commerciale sito in strada Teverina” (c.f.r. DIA All. n.9.1 - elaborato tecnico All. n.9.1.a – Certificato collaudo finale All.n.9.1.c) e anche rispetto alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] [REDACTED] “Realizzazione di un locale commerciale di esposizione e vendita” (c.f.r. Concessione in Sanatoria - All. n.9.3 - elaborato progetto - All. n. 9.3a), quali:

1. Ampliamento del locale vendita nell'area di pertinenza dell'immobile identificato con la particella 144 sub 2, per la realizzazione di un ufficio con servizio igienico, collegato attraverso un'apertura realizzata nel lato sud dello stesso. (Corpo di fabbrica da demolire in quanto opera non sanabile) *Demolizione*
2. Apertura di due porte, una (documentata nella planimetria catastale) che rende comunicante il locale commerciale al locale officina adiacente, realizzato in assenza di titolo e insistente nell'area di pertinenza dell'immobile identificato con la particella 144 sub 2, mentre l'altra che comunica con l'ufficio e servizio igienico. (Intervento da ripristinare). *Ripristino status quo ante*



3. Opere interne per diversa divisione, al piano terra per la formazione di un unico locale adibito a retro negozio e separazione del locale quadro elettrico oggi deposito prodotti antiparassitari, al piano primo soppalcato per la realizzazione di n. 4 vani per deposito imballaggi-prodotti; Il soppalco è risultato realizzato diversamente e lievemente inferiore alla superficie assentita. (Interventi sanabili)
4. Modifica della prima rampa della scala in ferro di collegamento del piano terra al piano primo soppalcato. (Intervento sanabile)
5. Tamponatura di una finestra nel locale esterno esposizione e vendita già documentata nella planimetria catastale. Allargamento della porta esistente di accesso al locale retro negozio anche se attualmente tamponata in parte all'interno con parete in cartongesso e all'esterno con parete in lamiera. (Intervento sanabile)
6. Magazzino realizzato in assenza di titolo abilitativo. (Manufatto da demolire in quanto non sanabile)
7. Tettoia in ferro realizzata in assenza di titolo abilitativo. (Manufatto da demolire in quanto non sanabile)
8. Tettoia in legno chiusa su tre lati realizzata in assenza di titolo abilitativo. (Manufatto da demolire in quanto non sanabile)
9. Gazebo installati senza autorizzazione. (Intervento sanabile)

Presso l'Ufficio Tecnico non è stata rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità, né di collaudo per l'immobile suindicato. Si è rintracciata solamente la comunicazione di fine lavori e il Certificato di Conformità previsto dalla normativa vigente per le opere realizzate con la suddetta DIA a firma del Geom. Adriano Bisegna, presentato in data [REDACTED], prot. n. [REDACTED].

Alla luce e fatte salve eventuali diverse determinazioni dell'Amministrazione Comunale in ordine a quanto sopra, le opere realizzate in assenza e/o le difformità dai titoli edilizi suindicati di cui ai punti 3,4,5 e 9 risultano sanabili con la presentazione di una "Segnalazione Certificata di Inizio Attività" S.C.I.A in Sanatoria, previo richiesta e rilascio dell'autorizzazione sismica per la modifica del soppalco, in quanto rientrano negli interventi che di cui all'art. 36 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, e art. 22 della L.R. n.15/2008, con pagamento di una sanzione amministrativa come previsto dall'art.22 comma 2 lett.c) della citata L.R. n.15/2008 pari a circa € 3.000,00 più i diritti comunali pari a € 100,00, oltre a spese e onorari tecnici per l'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria, per progettazione, direzione lavori, autorizzazione sismica, dichiarazione di conformità-collaudo, agibilità, ecc., quantificabili in circa € 3.800,00 compresi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 6.900,00.-

Per quanto riguarda la rimessa in pristino delle difformità di cui al punto 1 - 2 - 6 - 7 - 8 dovrà essere data evidenza sempre nella stessa e unica S.C.I.A. in Sanatoria predetta, ove dovranno essere espressamente previste le rimesse in pristino e/o demolizioni.

Per il costo esecutivo degli interventi di ripristino/demolizione di cui sopra, si stima in una somma a corpo di circa € 5.400,00 + I.V.A.

A questi si aggiungono i costi per rimozioni e sostituzione lastre di eternit per bonifica e ricopertura che ammontano a circa € 20.000,00 + IVA.

A seguito del ripristino e dell'espletamento della pratica edilizia in Sanatoria si dovrà provvedere all'aggiornamento all'agenzia delle Entrate con una variazione catastale con Docfa le cui spese ammontano a circa € 100,00 oltre spese e competenze del tecnico abilitato ad espletare le relative pratica catastale che si stima in complessivi € 600,00 inclusi gli oneri di legge, per un costo totale complessivo di € 700,00.-

Per l'Immobile sito in [REDACTED] - f. 134 part. 144 sub 2

La non conformità urbanistica per realizzazione in ampliamento di interventi edilizi in difformità dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED] "Realizzazione di un locale uso ufficio ed esposizione e vendita", (c.f.r. Concessione in Sanatoria - All. n.9.2 - elaborato progetto - All. n. 9.2a), quali:



10. Realizzazione in assenza di titolo autorizzativo di due locali adibiti a officina meccanica oltre un retro magazzino, contigui all'immobile già assentito con Concessione Edilizia in Sanatoria "Condono Edilizio" n. [REDACTED], Progressivo n. 262728202 – Pratica n. [REDACTED] con destinazione ufficio-esposizione. (Corpi di fabbrica da demolire in quanto non sanabili) *Demolizione*

11. Tamponatura di una porta e di una finestra sul lato nord dell'immobile assentito a ufficio-esposizione e trasformazione di una finestra in porta sul lato ovest dello stesso (Interventi da ripristinare) *Ripristino status quo ante*

Presso l'Ufficio Tecnico non è stata rintracciata alcuna richiesta o attestazione di Agibilità per l'immobile suindicato.

Le opere realizzate in assenza di titolo di cui al punto 10 risultano non sanabili perché non conformi agli strumenti urbanistici vigenti e i costi presumibili di demolizione sono stimati in circa € 7.000,00 + IVA.

Le opere invece realizzate in difformità dal titolo edilizio assentito di cui al punto 11 saranno ripristinate. L'opera di ripristino consiste nella riapertura di una porta e di una finestra attraverso la demolizione della tamponatura realizzata e nel ripristino di una finestra al posto di una porta, fornitura e posa in opera di infissi; Per quanto riguarda l'espletamento della pratica edilizia dovrà essere data evidenza sempre nella stessa e unica S.C.I.A. in Sanatoria predetta, ove dovranno essere espressamente previste le rimesse in pristino e/o demolizioni.

Per il costo esecutivo dell'interventi di ripristino si stima in una somma a corpo di circa € 2.200,00 + I.V.A.

A questi si aggiungono i costi per rimozioni e sostituzione lastre di eternit per bonifica e ricopertura che ammontano a circa € 3.500,00 + IVA.

Per una migliore comprensione delle opere demolizione e di ripristino, si rimanda allo schema di massima redatto dal sottoscritto (*c.f.r. schema interventi di ripristino - All. n. 3.4*)

Risposta al quesito n.15

ISTANZE DI CONDONO

Presso l'Ufficio Tecnico di competenza risultano inoltrate e rilasciate due richieste di condono edilizio già citate nella risposta al quesito n.14, come di seguito elencate:

- 1) Condono Edilizio – Sanatoria n. [REDACTED], Progressivo n. 0 [REDACTED] – Pratica n. [REDACTED] (*c.f.r. Concessione in sanatoria – All. 9.3*)
- 2) Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED], Progressivo n. [REDACTED] – Pratica n. [REDACTED], (*c.f.r. Concessione in sanatoria – All. 9.2*)

Per gli immobili insistenti sul terreno e realizzati in assenza di titolo edilizio non risulta essere presentata al Comune alcuna istanza di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85, Legge 724/94, D.L.G.S. n.269/2003 e L.R. n.12/2004 o altro.

Risposta al quesito n.16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato i beni non risultano soggetti ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico, il diritto del bene è di proprietà.

Risposta al quesito n.17

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SPESE CONDOMINIALI..

Sulla base delle notizie assunte, degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che, non esistono spese fisse di gestione o manutenzione pur necessitando di ordinarie operazioni di manutenzione;



Risposta al quesito n.18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Non si ritiene opportuna la divisione in più lotti dei beni, è lecita la formazione di un UNICO LOTTO, considerate le caratteristiche e l'assoluta inopportunità in termini di convenienza economica di una vendita frazionata dei beni.

Risposta al quesito n. 19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

Il compendio immobiliare in esame risulta per 1/1 di piena proprietà quale bene della società debitrice eseguita.

Il rappresentante dell'Impresa socio accomandatario signor [REDACTED] risulta coniugato con la Sig.ra [REDACTED] per aver contratto matrimonio il 15.06.1980 a Viterbo e risulta in separazione di beni giusto Atto del [REDACTED] a rogito del notaio dr. [REDACTED] con annotazione apposta su Atto di Matrimonio il [REDACTED].

Risposta al quesito n. 20

DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Dalle notizie assunte in sede di 1° sopralluogo espletato nel corso della depositata CTU , si è accertava che l'immobile sito in Viterbo, strada [REDACTED], censito al Catasto Fabbricati con il Foglio 134, particella 144 sub 1,cat. D/8, di proprietà della [REDACTED] risultava locato alla Soc. [REDACTED], per attività commerciale di rivendita di prodotti di agricoltura, in virtù di un contratto al canone mensile, come dichiarato dal conduttore di Euro 2.379,00, IVA inclusa.

Nell'esperire il mandato della presente procedura, il sottoscritto ha accertato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, che l'immobile commerciale individuato nel contratto di locazione con la particella 144 sub 1 è concesso in locazione alla Soc. [REDACTED] giusto contratto di locazione di 6 anni, datato [REDACTED], registrato in data [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo con il n. [REDACTED] Serie 3, al prezzo annuo concordato di € 28.800,00 iniziali oltre Iva da pagarsi in rate mensili anticipate di € 2.400,00 oltre IVA. (c.f.r Contratto di locazione – All. n.7)

Nello stesso contratto, in considerazione del grave momento di crisi le parti stabilivano che il canone annuo sarebbe stato variato negli importi e a date definite diverse da quelle iniziali (si veda contratto registrato allegato e successiva scrittura privata entrambe allegate) cui far riferimento alle successive pattuizioni che modificano solo in parte quanto oggetto del contratto iniziale.

Si precisa che il contratto avente una durata di 6 anni è scaduto il 30.04.2020 si è rinnovato automaticamente di altri 6 anni, fino al 29.04.2026, come previsto dall'art.2 dello stesso contratto. Si precisa inoltre che il contratto non si è rinnovato ai fini fiscali in quanto non è stata fatta alcuna richiesta di proroga all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 25.03.2014, prima del pignoramento trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 09/05/2018, pertanto si ritiene che il contratto di locazione avente una data certa di registrazione antecedente al pignoramento è opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario, salvo diverse valutazioni del Giudice.(c.f.r Contratto di locazione - All. n.7)

Risposta al quesito n.21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE ...



IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE ,

(F.134 part. 144 sub 1)

Per quanto riguarda l'immobile commerciale, il sottoscritto al fine di calcolarne il valore locativo, trattandosi di immobile ubicato in zona periferica dall'utilizzo peculiare, non risultando specifica tabellazione ufficiale di valori locativi pubblicati per tale categoria D8 , dall'OMI, prudenzialmente si è operato associando valori che fanno riferimento a quelli pubblicati sia per capannoni industriali - capannoni tipici e/o locali commerciali assimilabili a negozi/servizi, opportunamente mediati sulla base delle qualità degli stessi ed indagini presso agenzie locali immobiliari, arrivando ad un stima ragionata che si ritiene possa essere congrua:

CONSISTENZA IMMOBILE - A 1-				
Categoria Immobile	Descrizione	SUPERFICIE UTILE ASSENTITA		
		Superficie Utile Netta	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Raggiungibile
D/8 Commerciale	Loc. Vendita, Retronegozio, w.c... P.T	Mq. 392,79	1,00	Mq. 392,79
	Loc. Deposito Soppalco P.1°	Mq. 49,30	0,50	Mq. 24,65
			Totale	Mq. 417,44

VITERBO:

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2021

codice di zona C3 - microzona catastale 2 - Semicentrale QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA

– Destinazione Commerciale

- Negozi - Stato conservativo normale – Valore Locazioni Min. €/mq 7 - Max. €/mq 14
- Laboratori - Stato conservativo normale – Valore Locazioni Min. €/mq 2,8 - Max. €/mq 4,2

codice di zona D4 - 4 Periferica ZONA ARTIGIANALE _ POGGINO - TUSCANESE

– Produttiva

- Capannoni industriali- Stato conservativo normale – Valore Locazioni Min. €/mq 2,1 - Max. €/mq 3,3

B) Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA prov. Di Viterbo - Valori riferiti al 1° Semestre – Anno 2021

canoni di locazione per locali commerciali : nessuna tabellazione

C) Borsino Immobiliare

Valori riferiti al 2021 (Zona semicentro)

NEGOZI

canoni di locazione :valore min. €/mq 4,85 – valore medio €/mq 6,51 – valore max€/mq 8,17

(Zona agricola)

NEGOZI

canoni di locazione :valore min. €/mq 3,51 – valore medio €/mq 4,99 – valore max€/mq 6,47

Mediando tutti i parametri tra le tre diverse categorie tabellate, orientandosi ad assimilare i valori al



canone medio a destinazione commerciale, ed altre assimilabili sentito agenzie e agenti immobiliari di zona, tenuto conto dell'ubicazione del bene, della qualità strutturale vetusta, delle finiture, del periodo sfavorevole agli investimenti e alle attività commerciali, al momento si ritiene congruo il valore di € 5,00 al mq., per cui:

$\text{mq } 417,44 \times \text{€ } 4,85/\text{mq} = \text{€ } 2.024,58$ arrotondato a **€ 2.025,00** mensili definiti su base annua : **€ 24.300,00 (Euro Ventiquattromilatrecento/00).**

IL PIU' PROBABILE VALORE LOCATIVO MENSILE STIMATO è pari a: € 2.025,00 (Euro Duemilazeroventicinque/00).

IMMOBILE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, [REDACTED]

(F.134 part. 144 sub 2)

L'immobile non risulta occupato pertanto si omette il calcolo del valore locativo.

Risposta al quesito n. 22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Tra i beni oggetto di pignoramento, risulta locato con contratto n. [REDACTED], Serie [REDACTED] registrato il [REDACTED] l'immobile commerciale (D/8) censito con il foglio 134, part.144 sub 1. Si precisa che il locale esterno di esposizione e vendita ricompreso nell'immobile part. 144 sub 1, attualmente risulta occupato dal Sig. [REDACTED] in assenza di alcun contratto di locazione.

Non risultano provvedimenti di assegnazione a coniugi separati a carico dei beni pignorati.

Risposta al quesito n.23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Non si rilevano vincoli, quali artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità, vincoli di natura condominiale, e non si rilevano l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Risposta al quesito n.24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Consistenza Immobiliare dei Beni

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza e stato di manutenzione e conservazione del bene accertandone l'esistenza di interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente autorizzato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore degli immobili che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti e/o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima. (c.f.r. schede catastali - All. n. 2.3 e 3.4- c.f.r. rilievo degli immobili - All. n.3.1 e 3.2).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici quantificate sono state rilevate direttamente presso gli immobili pignorati nel corso dei sopralluoghi effettuati e ulteriormente verificate mediante raffronto con le planimetrie catastali.

Sono state ricavate le superfici commerciali ponderando le relative superfici di pertinenza, distinte per destinazioni d'uso, assentite, secondo le indicazioni del D.P.R. n.139/98:



SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE – A1 -				
Categoria Immobile	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
			Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
			(a)	© = (a) x (b)
D/8 Commerciale	Locale commerciale - retronegozio P.T.	Mq. 419,50	1,00	Mq. 419,50
	Locali deposito - P1 (soppalco)	Mq. 55,42	0,50	Mq. 27,71
	Locale Esposizione vendita - P.T.	Mq. 26,01	0,50	Mq. 13,00
Totale			Mq. 460,21	

SUPERFICIE COMMERCIALE IMMOBILE – A2 -				
Categoria Immobile	Descrizione degli ambienti	Superficie S.U.L. in mq.	Calcolo Superficie Commerciale S.U.L.	
			Coeff. di ragguglio	Superficie raggugliata
			(a)	© = (a) x (b)
D/8 Commerciale	Ufficio - Esposizione- w.c. P.T.	Mq. 77,70	1,00	Mq. 77,70
Totale			Mq. 77,70	

La superficie commerciale dell'immobile A1 è di mq. 460,21, quella dell'immobile A2 è di mq. 77,70.-

VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scrivente sulla base di tutte le considerazioni precedentemente espone, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi di destinazione, vetustà, qualità, stato di conservazione, caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano il bene e la sua specificità, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari assimilabili, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, esprime la seguente valutazione complessiva, derivante da una situazione del mercato immobiliare del settore non residenziale, che comprende i mercati immobiliari del terziario, del produttivo e del commerciale che complessivamente negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà e presenta una stagnazione dei volumi di compravendita:

VALUTAZIONE DEL BENE "A1" (fg.134 part. 144 sub 1 – Cat. D/8)

IMMOBILE COMMERCIALE - A 1-	Superficie	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
Foglio 134, Particella n. 144 sub 1, Categoria D/8, Rendita € 4.520,00 - Viterbo (VT) [REDACTED] - Piano T	Mq. 460,21	€ 600,00/mq	€ 276.126,00
Terreno di pertinenza	Mq. 2.703,00.	€ 10,00/mq	€ 27.030,00
VALORE STIMATO			€ 303.156,00



L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato di superficie, di circa Euro 600,00/mq per l'immobile commerciale e € 10,00/mq per il terreno di pertinenza.

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in stato di manutenzione normale-discreta con necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria vista la vetustà e l'obsolescenza tecnologica della struttura.

I beni che sono risultati abusivi e insanabili non sono oggetto di valutazione, piuttosto hanno inciso sulla valutazione complessiva per i costi di demolizione e ripristino così come i costi per la sostituzione e smaltimento e sostituzione delle lastre ondulate di eternit, secondo indicato, in quanto detratti dal valore di stima complessivo.

Il valore stimato pertanto risulta pari a: **€ 303.156,00**

da tale valore vanno decurtati i seguenti costi stimati :

- | | |
|--|--------------------|
| a) Costo opere per ripristino stato dei luoghi | € 5.400,00 |
| b) Costi di massima rimozione e smaltimento lastre cemento amianto e successiva ricopertura, circa | € 20.000,00 |
| c) Onorari tecnici per S.C.I.A. in Sanatoria, autorizzazione sismica, conformità-collauda, variazioni catastali, agibilità, ..ecc..... | € 4.500,00 |
| d) Sanzione amministrativa, diritti di Segreteria, oblazione..... | € 3.100,00 |
| <i>Sommario (a+b+c+d)</i> | € 33.000,00 |
- per cui

IL VALORE DI MERCATO DEL BENE A1 viene definito : € 303.156,00 – 33.000,00= € 270.156,00

Arrotondato a **€ 270.000,00**

VALUTAZIONE DEL BENE "A2"
(fg.134 part. 144 sub 2 – Cat. D/8)

IMMOBILE COMMERCIALE - A 2 -	Superficie	Valore Unitario €/mq.	Valore Immobile
Foglio 134, Particella n. 144 sub 2, Categoria D/8, Rendita € 800,00 - Viterbo (VT) [REDACTED] - Piano T	Mq. 77,70	€. 550,00/mq	€ 42.735,00
Terreno di pertinenza	Mq. 402,00	€ 10,00/mq	€ 4.020,00
VALORE STIMATO			€ 46.755,00

L'indagine per il più probabile valore di mercato effettuata dal sottoscritto ha rilevato l'individuazione di un prezzo al metro quadrato di superficie, di circa Euro 550,00/mq per l'immobile commerciale e € 10,00/mq per il terreno di pertinenza.

L'importo sopra stimato è riferito agli immobili ultimati e conformi alle autorizzazioni edilizie e in stato di manutenzione normale-discreta con necessità di eseguire opere di manutenzione straordinaria vista la vetustà e il cattivo stato di conservazione

I beni che sono risultati abusivi e insanabili non sono oggetto di valutazione, piuttosto hanno inciso sulla valutazione complessiva per i costi di demolizione e ripristino così come i costi per la sostituzione e smaltimento e sostituzione delle lastre ondulate di eternit, secondo indicato, in quanto detratti dal valore di stima complessivo.



I costi per la pratica edilizia da presentare e della variazione catastale sono ricompresi negli onorari tecnici di cui alla S.C.I.A. citata al punto c dei costi da decurtare previsti per il precedente immobile A1.

Il valore stimato pertanto risulta pari a: € **46.755,00**

da tale valore vanno decurtati i seguenti costi stimati :

- | | | |
|----|--|-------------|
| a) | Costo opere per ripristino stato dei luoghi | € 9.200,00 |
| b) | Costi di massima rimozione e smaltimento lastre cemento amianto
e successiva ricopertura, circa... .. | € 3.500,00 |
| | Sommano (a+b) | € 12.700,00 |

per cui

IL VALORE DI MERCATO DEL BENE A2 viene definito : € 46.755,00 - € 12.700,00= € 34.055,00

Arrotondato a **€ 34.000,00**

TOTALE VALORE STIMATO LOTTO UNICO (A1+A2) = € 270.000,00 + € 34.000,00= € 304.000,00

In riferimento a quanto sopra, si determina il più probabile valore stimato:

A - LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA € 304.000,00 (Euro Trecentoquattromila/00)

Risposta al quesito n. 25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra i beni oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, di cui sono noti i prezzi di vendita, scorporando da essi i costi di demolizione e di ripristino di quanto abusivamente realizzato, i costi di bonifica, oltre che di parametri correttivi di ragguaglio derivanti dalle loro specifiche peculiarità. Non risultando alcuna tabellazione ufficiale di valori di compravendita pubblicati per la zona di insediamento per la categoria D8 – Fabbricati costruiti per specifiche attività commerciali, prudenzialmente si è operato ragguagliando i valori che fanno riferimento a quelli pubblicati sia per capannoni tipici, laboratori, industriali e/o per locali commerciali assimilabili a negozi/uffici, orientandosi verso i valori di compravendita medi per locali a negozi,.

La valutazione espressa in risposta al quesito, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate -
- ✓ Osservatorio del mercato immobiliare provincia di Viterbo C.C.I.A.A.-
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Operatori professionali del settore di zona.

Fonti dei valori immobiliari e prezzi unitari

A) Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate –Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Valori riferiti al 2° Semestre - Anno 2021 – Zona Semicentrale /Quartiere Esterni alle Mura

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali

NEGOZI

- Stato conservativo ottimo – valore di mercato Min. €/mq 1300,00 - Max. €/mq 2500,00
- Stato conservativo scadente – valore di mercato Min. €/mq 450,00 - Max. €/mq 800,00
- Negozi in stato normale – valore mercato Min. €/mq 800,00 - Max. €/mq 1300,00



LABORATORI

- Stato conservativo normale – valore mercato Min. €/mq 600,00 - Max. €/mq 900,00

Zona Semicentrale /Quartiere Esterni alle Mura

CAPANNONI INDUSTRIALI

- Stato conservativo normale – valore mercato Min. €/mq 500,00 - Max. €/mq 800,00

B) Osservatorio Valori dei Immobiliari - Camera di Commercio di Viterbo

Valori medi riferiti al 1° Semestre – Anno 2021 – Zona periferica

I valori si intendono riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali

NEGOZI

- valore mercato Min. €/mq 650,00 - Max. €/mq 700,00

UFFICI

- valore mercato C Min. €/mq 700,00 - Max. €/mq 1000,00

C) Borsino Immobiliare – Zona Semicentro

I valori si intendono riferiti alla superficie al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali

NEGOZI Quotazioni unità immobiliari a commerciale

- valore mercato- minimo €/mq 683,00 - medio €/mq 912,00 – massimo €/mq 1142,00

UFFICI

- valore mercato- minimo €/mq 862,00 - medio €/mq 1094,00 – massimo €/mq 1325,00

Risposta al quesito n. 26

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene pignorato è ubicato in zona semiperiferica di Viterbo, è di facile e comodo accesso, inserito in un contesto urbanistico residenziale - agricolo. Investimento economico appetibile.

Risposta al quesito n.27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

In riferimento all'ex art. 2923 comma 3, dal raffronto tra il canone stabilito per il bene commerciale di € 28.800,00 + I.V.A. /annuo, poi variato nel corso degli anni e ad oggi pari a € 23.400,00 annui +I.V.A. (c.f.r. scrittura privata riduzione del canone) ed il giusto prezzo stimato di € 24.300,00/annuo (risposta al quesito n.21 della depositata CTU), si evidenzia che il canone indicato nel suddetto contratto di locazione risulta congruo in quanto non inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo secondo la sotto riportata verifica:
Canone annuo stabilito € 28.000,00 (canone attuale € 23.400,00) > di € 15.856,50 (66,66% del giusto prezzo del canone annuo pari a € 24.300,00).

Risposta alle disposizioni del G.E. n.ri 28-29-30-31-32-33-34-35

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 11.05.2022 ,a tutte le parti sotto indicate:



- al creditore precedente [REDACTED] quale Mandataria della [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata; studiolegaleludini@legalmail.it;
- al custode giudiziario, Notaio Giulia Maria DELFINO, all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, asnovori@pec.it;
- al debitore esecutato, [REDACTED] in persona del r.p.t Ranaldi Carlo, con sede legale in Viterbo, Via [REDACTED], 01100, all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata, royalsrlvt@pec.it;

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 15.09.2022, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Documentazione fotografica:
 - 1.1 - Rilievo fotografico immobile f.134, part.144 sub 1;
 - 1.2 - Rilievo fotografico immobile f.134, part.144 sub 2;
- 2 - Documenti Agenzia Entrate - Servizi Catastali:
 - 2.1 - Mappa catastale;
 - 2.2 - Elaborato planimetrico;
 - 2.3 - Planimetria catastale f.134, part.144 sub 1;
 - 2.4 - Planimetria catastale f.134, part.144 sub 2;
 - 2.5 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, f.134, part.144 sub 1;
 - 2.6 - Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, f.134, part.144 sub 2;
 - 2.7 - Visura storica per immobile Catasto Terreni, f.134, part.144 ;
 - 2.8 - Visura storica per immobile Catasto Terreni, f.134, part. 783;
- 3 - Rilievo degli immobili :
 - 3.1 - Immobile part. 144 sub 1;
 - 3.2 - Immobile part. 144 sub 2;
 - 3.3 - Schema grafico interventi di ripristino-demolizioni - Immobile part. 144 sub 1;
- 4 - Atti di Compravendita:
 - 4.1 - Atto di Compravendita Notaio [REDACTED];
 - 4.2 - Atto di Compravendita Notaio [REDACTED];
- 5 - Documenti Agenzia Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare:
 - 5.1 - Ispezione ipotecaria per immobile, f.134, part.144 sub 1;
 - 5.2 - Ispezione ipotecaria per immobile, f.134, part.144 sub 2;
 - 5.3 - Ispezione ipotecaria per immobile, f.134, part.144;
 - 5.4 - Nota di trascrizione – Atto amministrativo del 6.3.1989 Prefetto di Viterbo Esproprio ANAS ;
 - 5.3 - Ispezione ipotecaria terreni, f.134, part.783;
- 6 - Certificazione notarile ipocatastale – Notaio [REDACTED];
- 7 - Documenti Agenzia Entrate – Contratto di locazione registrato il 25.03.2014 al n. 2949 serie 3;
- 7.1a - Scrittura privata di riduzione del canone di locazione;



- 8 - Certificato Stato Civile:
- 8.1 - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio del Comune di Viterbo;
- 9 - Documenti Comune di Viterbo - Settore VII Urbanistica:
 - 9.1 - D.I.A. n.763 del 10.10.2007 ;
 - 9.1a - Elaborato tecnico D.I.A. n.763;
 - 9.1b - Nota di comunicazione D.I.A. n.763/07 del 10.01.2008;
 - 9.1c - Certificato collaudo finale D.I.A.
- 9.2 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2239/3823 del 6.8.2001;
 - 9.2a - Elaborato di progetto;
- 9.3 - Condono Edilizio - Sanatoria n. 2664/4073 del 19.12.2007;
 - 9.3a - Elaborato di progetto;
- 10 - Visura Camera di Commercio di Viterbo:
- 11 - Verbali di Accesso:
 - 11.1 - Verbale del Custode di 1° accesso del 17.12.2021;
 - 11.2 - Verbale di accesso CTU del 17.01.2022;
- 12 - Quadro Sinottico;

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto in modo congiunto con il Notaio Giulia Maria DELFINO, custode nominato. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale del primo sopralluogo redatto dal custode, dallo stesso sottoscritto ed al successivo verbale del CTU allegati, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

La presente relazione si compone di n.35 pagine oltre gli allegati.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 11.05.2022

In fede
Il C.T.U.
Geom. Giuseppe Duranti