



***Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe***

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,  
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,  
rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e  
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)  
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Ufficio esecuzioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 200/2021

**PERIZIA C.T.U.**

Relazione privacy

**COME DA RICHIESTA DEL G.E. CON PROVVEDIMENTO DEL 28/12/2024  
(sono sottolineate le parti modificate rispetto alla relazione in atti)**

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984  
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri  
Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di  
Castro(VT) via Roma n. 52

**AVENDO RICEVUTO**

Richiesta di comparizione per la data del 03/02/2022 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per  
giurare dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo

**MI ATTENEVO**

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attivit  di  
esperto CTU

**ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 12/06/2021 per un importo di € 337.973,64**

**L'immobile si trova a Viterbo (VT) in via Belluno snc**



Richiesta G.E. n. 1

**“verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all’art. 567 , 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei vent’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 “**

### ***PARTICELLA 710 SUB 33 – 34***

L’IMMOBILE INIZIALMENTE ERA DI :

1) Proprieta' soggetto non menzionabile 1000/1000 fino al 30/07/1990  
**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 31/01/1988

2)Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT)  
Repertorio n. 25310 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7981.1/1990 in atti dal 19/06/1991

### ***PARTICELLA 710 SUB 3***

L’IMMOBILE INIZIALMENTE ERA DI :

1) Proprieta' soggetto non menzionabile 1000/1000 fino al 30/07/1990  
**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 31/01/1988

2) Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT)  
Repertorio n. 25311 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7984.1/1990 in atti dal 19/06/1991

3)Atto del 31/12/1997 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 18290 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 993.1/1998 in atti dal 17/11/1998

4)Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale D’ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO (VT) Repertorio n.  
449440 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7744.1/2005 Reparto PI di VITERBO  
in atti dal 28/06/2005

5) Atto del 14/05/2010 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 44189 -  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 6705.1/2010  
Reparto PI di VITERBO in atti dal 10/06/2010

### ***PARTICELLA 710 SUB 37(EX SUB 6-7-35-36)***

1) Proprieta' soggetto non menzionabile 1000/1000 fino al 30/07/1990  
**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 31/01/1988

2) Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT)  
Repertorio n. 25309 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7980.1/1990 in atti dal 19/06/1991



- 3) Atto del 25/07/2003 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 27878 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10973.1/2003 Reparto PI di VITERBO in atti dal 06/08/2003
- 4) Atto del 30/06/2008 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 27285 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettificata dalla trasc. n.9933/2008 Trascrizione n. 9113.1/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 21/07/2008
- 5) RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2008 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 27285 - Rettificata dalla trasc. n.13437/2008 Trascrizione n. 9933/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 01/08/2008
- 6) Atto del 30/06/2008 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 27285 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.9113/2008 Rettificata dalla trasc. n.13437/2008 Trascrizione n. 9933.1/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 01/08/2008
- 7) RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 30/06/2008 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 27285 - Trascrizione n. 13437/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 12/11/2008
- 8) Atto del 30/06/2008 Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 27285 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Rettifica la trasc. n.9933/2008 Trascrizione n. 13437.1/2008 Reparto PI di VITERBO in atti dal 12/11/2008
- 9) Atto del 25/01/2010 Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 2343 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 1185.1/2010 Reparto PI di VITERBO in atti dal 03/02/2010
- 10) Atto del 14/05/2010 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 44189 - CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 6705.1/2010 Reparto PI di VITERBO in atti dal 10/06/2010

Richiesta G.E. n. 2

**“effettui visure aggiornate presso l’Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell’immobile oggetto di pignoramento , verificando la correttezza dei dati indicati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione”**

Ho effettuato visure aggiornate ed ho constatato che i dati indicati nell’atto di pignoramento ai fini dell’esatta identificazione del debitore e dell’immobile sono corretti .

Richiesta G.E. n. 3

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



**, specificando, altresì, esattamente su quale ex- particella di terreno insistono i manufatti subastati”**

### ***PARTICELLA 710 SUB 33 – 34***

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7981.1/1990 in atti dal 19/06/1991 Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT) Repertorio n. 25310

1. ISCRIZIONE del 20/07/2005 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 13918  
Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Repertorio 15352/6264 del 15/07/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

2. TRASCRIZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 13187 Registro Generale 19975  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 455 del 07/09/2005  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2672 del 19/10/2010 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 02/09/2011 - Registro Particolare 10138 Registro Generale 14561  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 628 del 08/08/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :**

COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7981.1/1990 in atti dal 19/06/1991 Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT) Repertorio n. 25310

### **SUB 33**

#### **I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :**

1) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2003 Pratica n. 87803 in atti dal 13/06/2003  
AUTORIMESSA-NEGOZIO (n.2870.1/2003)

2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2004 Pratica n.VT0100216 in atti dal 14/06/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23676.1/2004)

3) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **SUB 34**



**I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :**

- 1) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2003 Pratica n. 87803 in atti dal 13/06/2003  
AUTORIMESSA-NEGOZIO (n.2870.1/2003)
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2004 Pratica n. VT0100216 in atti dal 14/06/2004  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23676.1/2004)
- 3) Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 4) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/07/2018 Pratica n. VT0049182 in atti dal  
16/07/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.9984.1/2018)
- 5) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/07/2019 Pratica n.VT0039401 in atti dal 16/07/2019  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7805.1/2019)

**PARTICELLA 710 SUB 3 – 37**

**SUB 3**

1.ISCRIZIONE del 05/07/1990 – Registro Particolare 954 Registro Generale 8302  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 24982 del 28/06/1990  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1230 del 14/09/1990 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 432 del 23/05/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2.TRASCRIZIONE del 20/08/1990 – Registro Particolare 7984 Registro Generale 10223  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 25311 del 30/07/1990  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

3.TRASCRIZIONE del 24/01/1998 – Registro Particolare 679 Registro Generale 803  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 18290 del 31/12/1997  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

4. TRASCRIZIONE del 27/06/2005 – Registro Particolare 7744 Registro Generale 12279  
Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 449440/30854 del 15/06/2005  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 20/07/2005 – Registro Particolare 2255 Registro Generale 13918  
Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Repertorio 15352/6264 del 15/07/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

6. ISCRIZIONE del 26/02/2010 – Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 – Registro Particolare 5512 Registro Generale 7724



Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44131/26352 del 07/05/2010  
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5821 del 30/05/2011

8. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 – Registro Particolare 6705 Registro Generale 9620

Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44189/26394 del 14/05/2010

ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA'

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2011 – Registro Particolare 5821 Registro Generale 8836

Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 46454/28068 del 03/05/2011

ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5512 del 2010

10. TRASCRIZIONE del 18/04/2016 – Registro Particolare 4034 Registro Generale 5377

Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 4111/2388 del 12/04/2016

ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

11. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 – Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **I passaggi di proprieta' che si sono verificati sull'immobile sono :**

L'IMMOBILE INIZIALMENTE ERA DI :

1) Proprieta' di soggetto non menzionabile 1000/1000 fino al 30/07/1990

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 31/01/1988

2) Atto del 30/07/1990 Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLI Sede ACQUAPENDENTE (VT)  
Repertorio n. 25311 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 7984.1/1990 in atti dal 19/06/1991

3) Atto del 31/12/1997 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 18290 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 993.1/1998 in atti dal 17/11/1998

4) Atto del 15/06/2005 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO (VT) Repertorio n.  
449440 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7744.1/2005 Reparto PI di VITERBO  
in atti dal 28/06/2005

5) Atto del 14/05/2010 Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 44189 -  
CONFERIMENTO IN SOCIETA' Nota presentata con Modello Unico n. 6705.1/2010  
Reparto PI di VITERBO in atti dal 10/06/2010

### **I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :**

1) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

2) VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

3) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 31/10/1997 in atti  
dal 31/10/1997 GARAGE NEGOZIO (n. C01362.1/1997)



- 4) VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

### **SUB 37**

#### **Note ex sub 7(soppresso dal sub 36)**

1. ISCRIZIONE del 05/07/1990 - Registro Particolare 955 Registro Generale 8303  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 24983 del 28/06/1990  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1231 del 14/09/1990 (QUIETANZA E CONFERMA)  
2. Annotazione n. 1043 del 17/05/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. TRASCRIZIONE del 20/08/1990 - Registro Particolare 7980 Registro Generale 10219  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 25309 del 30/07/1990  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. TRASCRIZIONE del 09/06/1992 - Registro Particolare 6365 Registro Generale 7952  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1446 del 29/05/1992  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 592 del 03/05/1995 (CANCELLAZIONE)

#### **Note ex sub 36(soppresso dal sub 37)**

1. TRASCRIZIONE del 05/08/2003 - Registro Particolare 10973 Registro Generale 13940  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 27878/14718 del 25/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 9113 Registro Generale 12755  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 9933 del 31/07/2008  
\*\*\* NOTA RETTIFICATA  
2. Trascrizione n. 8345 del 26/07/2012
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 9933 Registro Generale 13844  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9113 del 2008  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 13437 del 11/11/2008
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2008 - Registro Particolare 13437 Registro Generale 18924  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285/9 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9933 del 2008



5. TRASCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 1604  
Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 2343/1600 del 25/01/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

6. ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. TRASCRIZIONE del 11/05/2010 - Registro Particolare 5512 Registro Generale 7724  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44131/26352 del 07/05/2010  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA  
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 5821 del 30/05/2011

8. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 9620  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44189/26394 del 14/05/2010  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

9. Rettifica a TRASCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 5821 Registro Generale 8836  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 46454/28068 del 03/05/2011  
ATTO TRA VIVI - CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5512 del 2010

10. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 8345 Registro Generale 10551  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 42246/19241 del 19/07/2012  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9113 del 2008

11. TRASCRIZIONE del 18/04/2016 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 5377  
Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 4111/2388 del 12/04/2016 Locazione ultranovennale

#### Note sub 37

4. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **I passaggi di proprieta' che si sono verificati sull'immobile sono :**

1. TRASCRIZIONE del 20/08/1990 - Registro Particolare 7980 Registro Generale 10219  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 25309 del 30/07/1990  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 05/08/2003 - Registro Particolare 10973 Registro Generale 13940  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 27878/14718 del 25/07/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 02/02/2010 - Registro Particolare 1185 Registro Generale 1604  
Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 2343/1600 del 25/01/2010  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :**



**ex sub 7(soppresso dal sub 36)**

- 1)VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- 2) VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario
- 3) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2003 Pratica n. 87814 in atti dal 13/06/2003  
AUTORIMESSA-NEGOZIO (n.2871.1/2003)

**ex sub 36(soppresso dal sub 37)**

- 1)** VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 13/06/2003 Pratica n. 87814 in atti dal 13/06/2003  
AUTORIMESSA-NEGOZIO (n.2871.1/2003)
- 2)** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/06/2004 Pratica n. VT0100216 in atti dal 14/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO  
(n. 23676.1/2004)
- 3)** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- 4)** VARIAZIONE del 08/10/2018 Pratica n. VT0063737 in atti dal 09/10/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 12930.1/2018)

**Sub 37**

- 1) VARIAZIONE del 08/10/2018 Pratica n. VT0063737 in atti dal 09/10/2018 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI  
SPAZI INTERNI (n. 12930.1/2018)
- 2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2019 Pratica n.VT0049217 in atti dal 24/09/2019 VARIAZIONE DI  
CLASSAMENTO (n. 9745.1/2019)

**Richiesta G.E n. 4**

**“predisponga ,sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche , pignoramenti , sequestri , domande giudiziali , sentenze dichiarative di fallimento)”**

***PARTICELLA 710 SUB 33 – 34***

- 1.ISCRIZIONE del 20/07/2005 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 13918  
Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Repertorio 15352/6264 del 15/07/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
2. TRASCRIZIONE del 27/10/2005 - Registro Particolare 13187 Registro Generale 19975  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 455 del 07/09/2005  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2672 del 19/10/2010 (CANCELLAZIONE)
3. ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
4. TRASCRIZIONE del 02/09/2011 - Registro Particolare 10138 Registro Generale 14561



Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 628 del 08/08/2011  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **SUB 3**

1. ISCRIZIONE del 05/07/1990 – Registro Particolare 954 Registro Generale 8302  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 24982 del 28/06/1990  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1230 del 14/09/1990 (QUIETANZA E CONFERMA)  
2. Annotazione n. 432 del 23/05/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 20/07/2005 – Registro Particolare 2255 Registro Generale 13918  
Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIO Repertorio 15352/6264 del 15/07/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

3. ISCRIZIONE del 26/02/2010 – Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 – Registro Particolare 6705 Registro Generale 9620  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44189/26394 del 14/05/2010  
ATTO TRA VIVI – CONFERIMENTO IN SOCIETA’

5. TRASCRIZIONE del 18/04/2016 – Registro Particolare 4034 Registro Generale 5377  
Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 4111/2388 del 12/04/2016  
ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE

6. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 – Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **SUB 37**

#### **Note ex sub 7(soppresso dal sub 36)**

1. ISCRIZIONE del 05/07/1990 - Registro Particolare 955 Registro Generale 8303  
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 24983 del 28/06/1990  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1231 del 14/09/1990 (QUIETANZA E CONFERMA)  
2. Annotazione n. 1043 del 17/05/2004 (CANCELLAZIONE TOTALE)



2. TRASCRIZIONE del 09/06/1992 - Registro Particolare 6365 Registro Generale 7952  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1446 del 29/05/1992  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Documenti successivi correlati:

3. Annotazione n. 592 del 03/05/1995 (CANCELLAZIONE)

**Note ex sub 36(soppresso dal sub 37)**

1. TRASCRIZIONE del 21/07/2008 - Registro Particolare 9113 Registro Generale 12755  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 9933 del 31/07/2008

\*\*\* NOTA RETTIFICATA

4. Trascrizione n. 8345 del 26/07/2012

2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 31/07/2008 - Registro Particolare 9933 Registro Generale 13844  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9113 del 2008

Documenti successivi correlati:

2. Trascrizione n. 13437 del 11/11/2008

3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 11/11/2008 - Registro Particolare 13437 Registro Generale 18924  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 27285/9 del 30/06/2008  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9933 del 2008

4. ISCRIZIONE del 26/02/2010 - Registro Particolare 433 Registro Generale 3483  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 43645/26009 del 25/02/2010  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. TRASCRIZIONE del 10/06/2010 - Registro Particolare 6705 Registro Generale 9620  
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 44189/26394 del 14/05/2010  
ATTO TRA VIVI - CONFERIMENTO IN SOCIETA'

6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 26/07/2012 - Registro Particolare 8345 Registro Generale 10551  
Pubblico ufficiale SANTUS ARMANDO Repertorio 42246/19241 del 19/07/2012  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9113 del 2008

7. TRASCRIZIONE del 18/04/2016 - Registro Particolare 4034 Registro Generale 5377  
Pubblico ufficiale MOTTURA LORENZO Repertorio 4111/2388 del 12/04/2016 Locazione ultranovennale

**Note sub 37**

1. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 13173 Registro Generale 16501  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1359 del 07/09/2021  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Richiesta G.E. n. 5

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

Ho acquisito la mappa ed ho verificato che l'immobile è correttamente identificato .

Richiesta G.E. n. 6

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

L'esecutato ha contratto matrimonio a Viterbo in data 21/06/1979.

Con atto del 06/09/1983 del Notaio Giuseppe Dominici gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali .

Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 235/09 in data 09/05/2009 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio .

L'esecutato alla data di acquisto dell'immobile risultava essere coniugato .

La società risulta in stato di scioglimento/ liquidazione .Il rappresentante dell'impresa è l'esecutato.

La società ha per oggetto la gestione in conto proprio o di terzi di attività aventi ad oggetto la produzione e commercializzazione di pizze e di prodotto gastronomici anche con consegna a domicilio .

Lo scioglimento della società è avvenuto in data 01/12/2020 .Vedere allegato visura camerale

Richiesta G.E n. 7

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



Negozi in via Belluno situati ai piani seminterrati

Si accede ai compendi dalla rotatoria tra via Genova e Via Belluno .Non è presente il condominio , al piano superiore è presente un parcheggio di altra proprietà .Davanti all'edificio si trova il parcheggio censito in catasto alla particella 1224 di altra proprietà

### **SUB 33**

Negozio in via Belluno snc situato al piano seminterrato attualmente adibito a deposito materiali categoria C/1 classe 3 metri quadrati misurati 89.78 (mq riportati in visura 93.00) superficie catastale mq 94.00 e rendita 2817.58 confinanti con altri negozi . Si accede ai compendi dalla rotatoria tra via Genova e Via Belluno .Non è presente il condominio , al piano superiore è presente un parcheggio di altra proprietà .Davanti all'edificio si trova il parcheggio censito in catasto alla particella 1224 di altra proprietà

Internamente sono presenti dei tramezzi divisorii con i quali sono stati creati un bagno ed una stanza adibita ad ingresso .La planimetria catastale presente in atti è difforme da quanto visionato sul posto .

Sono presenti dei segni di infiltrazione provenienti dal parcheggio al piano superiore di altra proprietà .E' presente l'impianto idrico ma lo stesso è sprovvisto di acs , è presente l'impianto elettrico che è condiviso con l'immobile confinante al sub 3 di proprietà della società dell'esecutato .E' assente il riscaldamento .I pavimenti e le murature perimetrali sono in un buono stato anche se andranno revisionati gli intonaci e rifatte le tinteggiature , così' come per quanto riguarda i soffitti oggetto di infiltrazione .Immobile da ristrutturare .

### **SUB 34**

Negozio in via Belluno snc situato al piano seminterrato attualmente adibito ad autolavaggio .

categoria C/1 classe 3 metri quadrati misurati 89.98 (mq riportati in visura 92.00) superficie catastale mq 96.00 e rendita 2817.58 confinanti con altri negozi . Si accede ai compendi dalla rotatoria tra via Genova e Via Belluno .Non è presente il condominio , al piano superiore è presente un parcheggio di altra proprietà .Davanti all'edificio si trova il parcheggio censito in catasto alla particella 1224 di altra proprietà .

Internamente sono presenti dei tramezzi divisorii con i quali sono stati creati un bagno ed una stanza adibita ad ufficio .La planimetria catastale presente in atti è conforme con quanto visionato sul posto .

Sono presenti dei segni di infiltrazione provenienti dal parcheggio al piano superiore di altra proprietà .E' presente l'impianto idrico con acs così' come è presente l'impianto elettrico . E' assente il riscaldamento .

I pavimenti , le murature perimetrali ed il solaio sono in un buono stato anche se andranno revisionati gli intonaci e rifatte le tinteggiature.

Nelle pareti laterali sono presenti alcuni segni di infiltrazione provenienti dal parcheggio



sovrastante .  
Immobile da ristrutturare .

### **SUB 3**

Negozi in via Belluno snc situato al piano seminterrato attualmente adibito a magazzino .

categoria C/1 classe 2 metri quadrati misurati 91.96 (mq riportati in visura 92.00) superficie catastale mq 98.00 e rendita 2418.46 confinanti con altri negozi . Si accede ai compendi dalla rotatoria tra via Genova e Via Belluno .Non è presente il condominio , al piano superiore è presente un parcheggio di altra proprietà .Davanti all'edificio si trova il parcheggio censito in catasto alla particella 1224 di altra proprietà .

Internamente sono presenti dei tramezzi divisorii con i quali sono stati creati un bagno ed una stanza adibita ad ingresso .La planimetria catastale presente in atti è conforme . Sono presenti dei segni di infiltrazione provenienti dal parcheggio al piano superiore di altra proprietà .E' assente l'impianto idrico mentre è presente l'impianto elettrico che è condiviso con l'immobile confinante al sub 33 di proprietà dell'esecutato. Il negozio non è provvisto di impianto di riscaldamento .I pavimenti e le murature perimetrali sono in un buono stato anche se andranno revisionati gli intonaci e rifatte le tinteggiature , così come per quanto riguarda i soffitti oggetto di infiltrazione .Immobile da ristrutturare .

### **SUB 37**

Negozi in via Belluno snc situato al piano seminterrato attualmente adibito ad attività commerciale.

categoria C/1 classe 3 metri quadrati misurati 199.51 (mq riportati in visura 200.00) superficie catastale mq 123.00 e rendita 6125.18 confinanti con altri negozi . Si accede ai compendi dalla rotatoria tra via Genova e Via Belluno .Non è presente il condominio , al piano superiore è presente un parcheggio di altra proprietà .Davanti all'edificio si trova il parcheggio censito in catasto alla particella 1224 di altra proprietà .

Internamente sono presenti dei tramezzi divisorii con i quali sono stati creati i vari ambienti , tra i quali un locale vendita , delle celle frigorifere , un area confezionamento, un magazzino, un locale spogliatoio ed una centrale termica dove è stato posizionato un impianto di produzione di energia termica con vapore ed alimentata a GPL .La planimetria catastale presente in atti è difforme da quanto visionato sul posto in quanto nella zona locale vendita è presente una finestra non riportata in planimetria catastale . Sono presenti dei segni di infiltrazione provenienti dal parcheggio al piano superiore di altra proprietà .E' presente sia l'impianto idrico che elettrico , l'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagni a corrente . Il negozio non è provvisto di impianto di riscaldamento .I pavimenti e le murature perimetrali sono in un buono stato anche se andranno revisionati gli intonaci.Immobile da ristrutturare in alcuni punti per via delle infiltrazioni provenienti dal parcheggio al piano superiore .



Sull'unità immobiliare per renderla adatta al suo utilizzo attuale sono stati eseguiti dei lavori quali : impianti idrico ed elettrico , controsoffitti , scaldabagni per acs , scarichi a norma , intonaci e tinteggiature interne e della facciata esterna , tramezzature locali ,impianto di produzione di energia termica con vapore, alimentata a GPL ;il tutto per un importo di circa € 100.000,00 come dichiaratomi dall'azienda che stà utilizzando il negozio .

Richiesta G.E. n. 8

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

Ho accertato la conformità attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ed i dati sono corretti .

Richiesta G.E. n. 9

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

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite ed i dati di cui alla planimetria catastale .

E' errato l'elaborato planimetrico .

Le difformità riscontrate riguardano il subalterno 37 in quanto nella zona locale vendita è presente una finestra non riportata in planimetria catastale ed è assente un tramezzo riportato nel progetto del 2018 , ed il subalterno 33 in quanto è stato creato un tramezzo divisorio a 5.45 metri dall'ingresso ed un locale tramezzato per creare un bagno .

Sono presenti in Comune due richieste di sanatoria del 02/05/1982 e del 08/05/1986 e dai documenti inviati dal Comune di Viterbo sembrerebbe richiedere la regolarizzazione.Non sono pero' presenti elaborati grafici a corredo e nemmeno il rilascio del permesso di costruire in sanatoria che dev'essere rilasciato a fine lavori , cosi' come l'agibilità .

E' presente autorizzazione numero 3 del 7 Gennaio 1992 prot. rilasciata dal Sindaco di Viterbo per l'installazione di una canna fumaria/esalatore a servizio di un attivita' artigianale/laboratorio in via Belluno intestata al debitore , ma non è specificato per quale subalterno.

E' presente una concessione edilizia in sanatoria n. 2266/2577/2002 del 28/01/2002 sulle



particelle 3-4-5-6-7-29 riguardante la chiusura di un locale al piano seminterrato .Non è presente agibilità

Sub 6-7 attuale 37

Sub 4-5 attuale 33-34

E' presente una CILA 456/2018 del 14/06/2018 presentata dall'affittuario riguardante i sub 35-36 (attuale sub 37) riguardante la diversa disposizione degli spazi interni ,messa a norma e realizzazione di impianti tecnologici , per la realizzazione di un laboratorio artigianale e relativo punto vendita .Non è presente agibilità .

E' presente una CILA del 28/09/2018 presentata dall'affittuario riguardante i sub 35-36 (attuale sub 37) per variante alla CILA 456/2018 del 14/06/2018 consistente nella modifica dimensionale della centrale termica e la fusione catastale dei sub 35-36 e per la correzione di alcuni errori grafici .

**Rispetto al progetto in atti sul posto ho visionato la presenza di una finestra nella zona del locale vendita e l'assenza di un tramezzo sempre nel locale vendita che sul progetto è raffigurato .Stesso discorso per la planimetria presente in catasto .Non è presente agibilità .**

E' presente una Dia 865/2003 richiesta dal debitore che pero' riguarda l'immobile non pignorato censito al sub 32

L'area esterna di fronte ai beni pignorati risulta catastalmente intestata ad altro proprietario .

Con determina della ASL di Viterbo numero 349 del 26/02/2019 viene autorizzata l'apertura dell'attività di cui al subalterno 37.

Richiesta G.E. n. 10

**“segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene ,comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure , ove 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”**

L'identificativo catastale non include aree non pignorate

Richiesta G.E. n. 11

**“precisi anche , nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/oceduta a terzi. se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento”**

Il subalterno 37 deriva dalla fusione dei subalterni 35 e 36 eseguiti con la Cila del 28/09/2018



Richiesta G.E. n. 12

**“proceda ,ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del Catasto provvedendo , in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate ; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi“**

Per eseguire le variazioni catastali sono necessari titoli abilitativi .

Richiesta G.E. n. 13

**“indichi l'utilizzazione(abitativa,commerciale...)prevista dallo strumento urbanistico comunale”**

L'utilizzazione degli immobili è commerciale .

Richiesta G.E. n. 14

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

Sono presenti in Comune due richieste di sanatoria del 02/05/1982 e del 08/05/1986 a nome di altro soggetto non menzionabile il quale dai documenti inviati dal Comune di Viterbo sembrerebbe richiedere la regolarizzazione. Non sono però presenti elaborati grafici a corredo e nemmeno il rilascio del permesso di costruire in sanatoria che dev'essere rilasciato a fine lavori , così come l'agibilità .

E' presente autorizzazione numero 3 del 7 Gennaio 1992 prot. rilasciata dal Sindaco di Viterbo per l'installazione di una canna fumaria/esalatore a servizio di un attività artigianale/laboratorio in via Belluno intestata al debitore, ma non è specificato per quale subalterno.

E' presente una concessione edilizia in sanatoria n. 2266/2577/2002 del 28/01/2002 rilasciata a nome di altro soggetto non menzionabile sulle particelle 3-4-5-6-7-29 riguardante la chiusura di un locale al piano seminterrato .Non è presente agibilità

Sub 6-7 attuale 37

Sub 4-5 attuale 33-34

E' presente una CILA 456/2018 del 14/06/2018 presentata dall'affittuario riguardante i sub 35-36 (attuale sub 37) riguardante la diversa disposizione degli spazi interni ,messa a norma e realizzazione di impianti tecnologici , per la realizzazione di un laboratorio artigianale e relativo punto vendita .Non è presente agibilità .



E' presente una CILA del 28/09/2018 presentata dall'affittuario riguardante i sub 35-36 (attuale sub 37) per variante alla CILA 456/2018 del 14/06/2018 consistente nella modifica dimensionale della centrale termica e la fusione catastale dei sub 35-36 e per la correzione di alcuni errori grafici .

**Rispetto al progetto in atti sul posto ho visionato la presenza di una finestra nella zona del locale vendita e l'assenza di un tramezzo sempre nel locale vendita che sul progetto è raffigurato .Stesso discorso per la planimetria presente in catasto .Non è presente agibilità .**

E' presente una Dia 865/2003 richiesta dal debitore che pero' riguarda l'immobile non pignorato censito al sub 32

Con determina della ASL di Viterbo numero 349 del 26/02/2019 viene autorizzata all'apertura dell'attività di cui al sub 37.

#### Richiesta G.E. n. 15

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

Sono presenti in Comune due richieste di sanatoria del 02/05/1982 e del 08/05/1986 a nome di altro soggetto non menzionabile il quale dai documenti inviati dal Comune di Viterbo sembrerebbe richiedere la regolarizzazione.Non sono pero' presenti elaborati grafici a corredo e nemmeno il rilascio del permesso di costruire in sanatoria che dev'essere rilasciato a fine lavori , cosi' come l'agibilità . E' stata pagata l'oblazione

E' presente una concessione edilizia in sanatoria n. 2266/2577/2002 del 28/01/2002 rilasciata a nome di altro soggetto non menzionabile , sulle particelle 3-4-5-6-7-29 riguardante la chiusura di un locale al piano seminterrato .Non è presente agibilità .E' stata pagata l'oblazione

Sub 6-7 attuale 37

Sub 4-5 attuale 33-34

#### Richiesta G.E. n. 16

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

I beni pignorati non sono gravati da censo livello o uso civico .



Richiesta G.E. n. 17

**“indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione , le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto , le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”**

Il proprietario mi dichiara che non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione e non è costituito il condominio , segnalo altresì che sopra gli immobili pignorati è presente un parcheggio di altra proprietà .

Richiesta G.E n. 18

**“dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda , in quest' ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini e dalla redazione del razione; alleggi , in questo caso , alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale”**

Vista la loro formazione dopo un ulteriore e piu' attenta analisi rispetto a quanto dichiarato in precedenza nella relazione ,dichiaro che è possibile vendere i beni in piu' lotti .

Richiesta G.E. n. 19

**“dica , se l'immobile è pignorato solo *pro quota* , se esso sia divisibile in natura e , proceda , in questo caso , alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini e dalla 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 indenaro ; 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.3giugno1940, n.1078”**

Gli immobili data la loro costituzione non sono divisibili .

Gli immobili sono pignorati per intero .

Richiesta G.E. n. 20

**“accerti se l'immobile è libero o occupato ; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore all a trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L.21marzo1978 ,n.59, convertito in L.18maggio1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione apponibili 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”

- 1) E' presente un contratto di locazione tra il debitore e altra attività commerciale della durata di anni sei piu sei a partire dalla data del 01/02/2018 .Questo contratto riguarda i subalterni 35 e 36 (attualmente subalterno 37) .
- 2) Locazione ultranovennale registrata a Viterbo il 18/04/2016 al numero 3855 serie 1T rep. 4111 racc. 2388 tra i debitori .  
La società debitrice concede in locazione al debitore gli immobili ai sub 3-35-36 (attualmente subalterno 37) .Il contratto ha una durata di anni 20 e scadrà il 11/04/2036 .Il conduttore potrà sublocare le unità immobiliari sopra descritte senza autorizzazione da parte della società debitrice.
- 3) L'immobile al sub 34 è occupato da una ditta individuale.  
La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 decorrenti dal 01/11/2017 e rinnovabile per altri 6.  
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo al numero 9011 serie 3T del 30/10/2017
- 4) L'immobile al sub 33 è occupato da una società con contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate il 28/11/2018 al numero 9471 serie 3T .La durata della locazione avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2018 e rinnovabile per ulteriori anni 6

Quindi gli immobili al sub 33 , 34 e 37 sono occupati con regolare contratto mentre l'immobile al sub 3 è concesso dal debitore alla società debitrice in locazione ultranovennale .

### Richiesta G.E. n. 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”**

SUB 3 (bene occupato dal debitore) SUB 37 (bene occupato dall' impresa “piccola formaggeria artigiana”)

Canone di locazione SUB 3 NON congruo. mq 91.96 x 6 €/mq = € 551.76

Canone di locazione SUB 37 NON congruo. mq 199.51 x 6 €/mq = € 1197.06 mensili

(551.76 X 12 mesi) + (1197.06 X 12 mesi) = € 6621.12 + € 14'364.72 = € 20'985.84 (VALORE CONGRUO)

Il valore della somma dei due subalterni non è congruo in quanto nel contratto di locazione ultranovennale allegato alla presente il canone annuo stabilito è di € 7200.00 mentre dovrebbe essere di almeno € 20'985.84

SUB 33 € 200.00 mensili , ossia € 2400.00 annui (bene occupato dalla società “Acilia srls”)



Canone di locazione non congruo. Deve essere almeno di € 538.68 mensili (mq 89.76 x 6 €/mq)

SUB 34 € 700.00 mensili (bene occupato dall' impresa "autolavaggio Holly")

Canone di locazione congruo. mq 89.98 x 6 €/mq = € 539.88 mensili

**FONTI CONGRUITA' CANONI DI LOCAZIONE : banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre del 2022 per negozi in stato conservativo normale .**

Richiesta G.E. n. 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 apponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non apponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre apponibile 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)”**

Gli immobili sono occupato dal debitore (sub 3) , da un impresa di autolavaggio(sub 34) , da un impresa artigiana di formaggeria (sub 37) e da un impresa per produzione pizza al taglio da asporto senza somministrazione al sub 33 (sul posto durante il sopralluogo al sub 33 non ho rilevato nessuna pizzeria)

Richiesta G.E. n. 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 apponibili al medesimo) ; rilevi l' esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche ) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto”**

Con riferimento agli strumenti urbanistici la particella 710 ricade in zona B – sottozona B2 “ristrutturazione edilizia” e ricade nella zona di “viabilità” .

Con riferimento al PTRP la zona ricade all' interno del vincolo paesaggistico art. 134 co. 1 lett. B del D.LGS 42/04 (art. 142 co. 1 , lett. C)

Richiesta G.E. n. 24

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



## **eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”**

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente

stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate le offerte relative a valutazioni di immobili posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe.

Ci sono dei contratti di locazione come già specificato nei quesiti sopra descritti relativamente ai subalterni 3-33-37 il cui canone non è congruo e pertanto la valutazione viene effettuata come se gli immobili fossero liberi, mentre per quanto riguarda il subalterno 34 il cui canone risulta congruo e pertanto il contratto è opponibile alla procedura, lo stesso può essere considerato un vantaggio, per cui al lotto numero due sarà aggiunto un valore di € 2'000,00

### **LOTTO 1**

costituito dal sub 33 e dal sub 3 con entrate autonome separate .Si crea un lotto unico essendo gli impianti condivisi (così come dichiarato dal debitore durante il sopralluogo) .

SUB 33 - da ristrutturare

mq 89.78 x €/mq 1100.00 = € 98'758,00

SUB 3 – da ristrutturare

mq 91.96 x €/mq 1100.00 = € 101'156.00

TOTALE € 98'758,00 + € 101'156,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) =  
**€ 196'414,00**



## **LOTTO 2 :**

SUB 34 - da ristrutturare

mq 89.98 x €/mq 1100.00 = € 98978.00

**TOTALE € 98'978,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) + € 2'000(canone congruo) = € 97'478,00**

## **LOTTO 3 :**

SUB 37 – da ristrutturare(è l'unità messa meglio presenta solo alcuni punti da ritinteggiare )

mq 199.51 x €/mq 1500.00 = € 299'265,00

**TOTALE € 299'265,00 - € 3500,00 (costituzione servitu' di passaggio) = € 295'765,00**

I prezzi che ho inserito sono scaturiti in considerazione del fatto che il problema maggiore proviene dalle infiltrazioni che crea il terrazzo a discapito dei locali commerciali .Il valore che avrei dato ad ogni immobile vista la posizione e le dimensioni dei locali nonché della fruibilità sarebbe potuto essere anche maggiore di quello che ho stimato io ma cio' non è possibile per via delle infiltrazioni che danneggiano periodicamente i soffitti e le murature e che creano la presenza di muffe . Nel prezzo ho considerato anche lo svantaggio per via di alcuni piccoli abusi interni che ho riscontrato nelle planimetrie catastali e che l'acquirente dovrà aggiornare , nonché le richieste di agibilità da richiedere al Comune di Viterbo .

**TOTALE DEI 3 LOTTI : € 589'657,00**

Richiesta G.E. n. 25

**“indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate , ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene , anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it ; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi , per collocazione e/o tipologia ; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate ; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se apponibili 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“**

**Stima effettuata ad impressione o a vista.** E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.



Richiesta G.E. n. 26

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

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato considerata l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sono buone , il problema stà nel fatto che chiunque acquisti gli immobili avrà nei periodi piu' piovosi le infiltrazioni provenienti dal parcheggio soprastante .

Richiesta G.E. n. 27

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

- 1) E' presente un contratto di locazione tra il debitore e altra attività commerciale della durata di anni sei piu sei a partire dalla data del 01/02/2018 .Questo contratto riguarda i subalterni 35 e 36 (attualmente subalterno 37) .
- 2) Locazione ultranovennale registrata a Viterbo il 18/04/2016 al numero 3855 serie 1T rep. 4111 racc. 2388 tra i debitori .  
La società debitrice concede in locazione al debitore gli immobili ai sub 3-35-36 (attualmente subalterno 37) .Il contratto ha una durata di anni 20 e scadrà il 11/04/2036 .Il conduttore potrà sublocare le unità immobiliari sopra descritte senza autorizzazione da parte della società debitrice.
- 3) L'immobile al sub 34 è occupato da una ditta individuale.  
La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 decorrenti dal 01/11/2017 e rinnovabile per altri 6.  
Contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo al numero 9011 serie 3T del 30/10/2017
- 4) L'immobile al sub 33 è occupato da una società con contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle Entrate il 28/11/2018 al numero 9471 serie 3T .La durata della locazione avrà durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2018 e rinnovabile per ulteriori anni 6

Ischia di Castro ,li 23/01/2025

IL CTU

