

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 202/2021 REV. 1/2020.

Promossa da: "*****" nei confronti di: *****

G.E.: dott. Antonino Geraci

Custode: dott.ssa Fabiola Cirica

Esperto stimatore: arch. Silvia Laurenti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1.	AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	2
2.	OPERAZIONI PERITALI	2
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	2

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO.

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 202/2021, promossa da ***** nei confronti di *****

Il giorno 21 febbraio 2020 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti formulati dal G.E. .

2. OPERAZIONI PERITALI.

La sottoscritta fissava per il giorno 01 Aprile 2022 il sopralluogo presso gli immobili oggetto della procedura, siti in Viterbo (VT), loc.tà Poggino, via dell'Industria per dare inizio alle operazioni peritali; in tale data era presente il custode giudiziario nominato, Avv. F. Cirica ed il sig. *****, in rappresentanza della *****, società affittuaria degli immobili, che consentiva l'accesso. La sottoscritta effettuava un primo rilievo metrico e fotografico, riservandosi di completare le operazioni in altra data per verificare la conformità urbanistica e catastale dei beni staggit, visto che non era stato possibile ottenere copia delle planimetrie catastali che non risultavano inserite nell'archivio telematico. Le operazioni peritali proseguivano e venivano completate il giorno 14 ottobre 2022, alla presenza del sig. *****. I verbali di accesso ai luoghi sono stati redatti e sottoscritti dai presenti e si allegano alla relazione.

L'esperto si è recato presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio Notarile di Viterbo e presso l'Ufficio Patrimonio e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

(vedi verbali di sopralluogo- allegato 1).

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO 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 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.

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella

certificazione notarile redatta dal notaio Giulia Messina Vitrano, corredata degli estratti di mappa. La documentazione risulta completa. Si precisa che l'ente urbano distinto catastalmente al foglio 133 con la p.lla 984 è stato frazionato con l'elaborato planimetrico fin dalla sua costituzione ed in parte attribuito come area pertinenziale al sub. 3; nel pignoramento del sub. 3 è indicata l'area pertinenziale suddetta.

QUESITO 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.

La consistenza immobiliare pignorata comprende i beni successivamente elencati per i quali la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali storiche aggiornate.

Si riportano a seguire i risultati delle visure suddette.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di ***. con sede in *******

- unità immobiliare (capannone industriale) sita in comune di Viterbo (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 133 p.lla 984 sub. 3** cat. D/7 rendita € 3.563,00 via dell'Industria s.n.c. piano T-1;
- unità immobiliare (locale commerciale) sita in comune di Viterbo (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 133 p.lla 984 sub. 4** cat. C/1 cl.2° consistenza 206,00 mq. rendita € 5.415,26 via dell'Industria s.n.c. piano T;
- unità immobiliare (appartamento) sita in comune di Viterbo (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 133 p.lla 984 sub. 7** cat. A/3 cl.1 vani 3,5 rendita € 316,33 via dell'Industria s.n.c. piano 1;

(vedi visure catastali storiche aggiornate, elenco subalterni ed ultimo elaborato planimetrico agli atti allegato 2).

I dati indicati dal creditore precedente nel pignoramento trascritto si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

QUESITO 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.

Sono state eseguite specifiche ricerche sia presso l'Agenda del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sia presso l'Archivio Notarile di Viterbo, dalle quali, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, sono emersi i seguenti risultati:

gli immobili in Viterbo distinti catastalmente al Foglio 133 p.lla 984 sub. 3-4-7, sono pervenuti in piena proprietà alla società debitrice in forza di atto di compravendita del 22/09/2010 rep. 68719/39605 Notaio Luigi Annibaldi sede di Viterbo, per acquisto da *****con sede in Viterbo cod. fisc. *****.L'atto è stato trascritto in data 23/09/2010 nn 15913/10494.

- Alla società ***** gli immobili sopra descritti erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà per acquisto da ***** con sede in Milano, cod. fisc. ***** (già *****), giusta atto di compravendita del 21/04/2008 notaio G. Dominici di Ronciglione rep. 76095/21164, trascritto il 24/04/2008 ai nn. 6304/4344.
- Alla predetta società ***** detti immobili erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita rogante notaio G. Dominici di Ronciglione del 02/05/2006 rep. 72768, trascritto il 09.05.2006 ai nn. 8590/5494, dalla società ***** con sede in ***** codice fiscale *****.
- La società ***** ha edificato il fabbricato del quale fanno parte gli immobili staggiti su parte dei terreni distinti al Foglio 133 p.lla 280-297-300-465-466-467-468-469-470-471-472, acquistati per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita rogante notaio L. Orzi del 13/05/1999 rep. 65254, trascritto il 20.05.1999 ai nn. 7198/5325, da potere di ***** (primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento).

(vedi titoli di provenienza- allegato 3).

Riguardo alle variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, si evidenzia quanto segue.

Immobile di cui al foglio 133 p.lla 984 sub. 3

L'unità immobiliare in oggetto è stata costituita in data 30/08/2004 Pratica n. VT0123016 e successivamente è stata oggetto di variazione di classamento del 29/08/2005 Pratica n. VT0091658.

Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

Immobile di cui al foglio 133 p.IIa 984 sub. 4

L'unità immobiliare in oggetto è stata costituita in data 30/08/2004 Pratica n. VT0123016 e successivamente è stata oggetto di variazione di classamento del 29/08/2005 Pratica n. VT0091658. Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

Immobile di cui al foglio 133 p.IIa 984 sub. 7

L'unità immobiliare in oggetto è stata costituita in data 30/08/2004 Pratica n. VT0123016 e successivamente è stata oggetto di variazione di classamento del 29/08/2005 Pratica n. VT0091658. Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

(vedi visure catastali storiche aggiornate, elenco subalterni ed elaborato planimetrico- allegato 2).

QUESITO 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).

I beni pignorati (sub.3-4-7-) risultano tutti gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 1344 Registro Generale 6305 Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 76096/21165 del 21/04/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

 2. ISCRIZIONE del 21/05/2009 - Registro Particolare 1677 Registro Generale 9018 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 1299/2009 del 18/05/2009 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- Documenti successivi correlati:
- Annotazione n. 1831 del 27/05/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - Annotazione n. 144 del 03/02/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. ANNOTAZIONE del 27/05/2011 - Registro Particolare 1831 Registro Generale 8738 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 68720/39606 del 22/09/2010 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1677 del 2009.

 4. ISCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 30 Registro Generale 452

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 894/10918 del 11/01/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

5. ISCRIZIONE del 15/07/2019 - Registro Particolare 1347 Registro Generale 10218 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1084/10919 del 12/07/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

6. TRASCRIZIONE del 15/10/2021 - Registro Particolare 13186 Registro Generale 16516 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TERNI Repertorio 1471 del 21/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(vedi ispezioni ipotecarie- allegato 4).

QUESITO N. 5

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

L'estratto di mappa è stato depositato dal creditore precedente ed è agli atti.

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto poiché non necessario vista la consistenza dell'area (pertinenziale al sub. 3).

QUESITO 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).

E' stata acquisita la visura camerale aggiornata della ***** che si allega alla presente relazione.

(vedi visura camerale aggiornata- allegato 5).

QUESITO N. 7

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

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento costituiscono le porzioni di un immobile di maggiore consistenza, sito nella periferia del Comune di Viterbo, più precisamente nella zona artigianale/industriale Poggino. La posizione del fabbricato è particolarmente favorevole, anche per la vicinanza alla Strada SS. Cassia ed allo svincolo per la Superstrada (S.S. n.675 Umbro Laziale), dal quale dista circa due chilometri. Le tre unità immobiliari staggite, aventi urbanisticamente e catastalmente diverse destinazioni d'uso, nella realtà risultano fuse tra loro ed in questo modo sono attualmente utilizzate dalla società affittuaria che vi svolge un'attività di noleggio a breve/ lungo termine e di vendita auto usate con relativa zona esposizione. L'ingresso principale, posto su via dell'Industria, è delimitato da un cancello metallico scorrevole, che immette in un'area asfaltata pianeggiante con una superficie di circa 1450 mq, destinata a spazio di manovra, esposizione e parcheggio auto, interamente recintata con muro in cemento e sovrastante ringhiera metallica. Tale area risulta pertinenziale al sub. 3 ed è rappresentata nella rispettiva planimetria catastale e nell'elaborato planimetrico. Si rileva che in corrispondenza del confine Sud-Est che divide l'area suddetta da una strada privata di accesso alle unità immobiliari confinanti, un cancello scorrevole posto a chiusura di tale strada nel suo scorrimento invade una piccola porzione dell'area pertinenziale al sub.3.

La costruzione dell'edificio è iniziata nell'anno 2000; successivamente sono state realizzate varianti che hanno modificato la distribuzione interna e determinato il cambio d'uso di alcuni spazi. L'immobile è stato realizzato con una struttura prefabbricata in pilastri e travi in cemento armato con tamponatura perimetrale in pannelli prefabbricati e prefiniti, copertura piana, infissi esterni in metallo; si sviluppa su due piani (terra e primo). Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, elettrico ed antincendio. Il riscaldamento ed il raffrescamento dei vari ambienti è effettuato con condizionatori elettrici.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, erano funzionanti, ma non è stata verificata la loro rispondenza alla normativa attuale poiché non richiesto dal quesito. L'approvvigionamento di acqua potabile è garantito dalla condotta comunale; secondo il progetto realizzato gli scarichi sono collegati al sistema fognario comunale. Gli immobili confinano con via dell'Industria e con le unità immobiliari distinte catastalmente al Foglio 133 p.la 984 sub. 2 e sub. 6, che risultano intestate alla soc.tà

Come già detto le tre unità immobiliari sono collegate tra loro: delimitazioni mobili nelle varie zone identificano i diversi subalterni e le relative e differenti funzioni produttive ed amministrative. Tutte le unità immobiliari sono in ottimo stato conservativo. Il rappresentante della soc.tà che attualmente detiene in locazione l'immobile, durante il sopralluogo effettuato in data 14/10/2022, ha dichiarato nel verbale che la soc.tà attualmente locataria ha effettuato lavori ed installazioni di impianti e finiture a

propria cura e spesa, riservandosi di produrre idonea documentazione qualora richiesto. *(vedi verbale-allegato 1)*

Unità immobiliare di cui al foglio 133 p.lla 984 sub. 3

L'unità immobiliare, con destinazione catastale D/7 (capannone industriale-fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), si sviluppa ai piani terra e primo. Il piano terra è suddiviso in due zone (planimetricamente non comunicanti) con accesso direttamente dal piazzale pertinenziale, tramite infissi in vetro e metallo. Attualmente gli spazi sono utilizzati per l'esposizione di autovetture. Le pavimentazioni sono in gres, di forma quadrata e colore chiaro nella zona più ampia (con superficie calpestabile pari a 190,00 mq. e superficie commerciale di circa 196,00 mq.), di formato rettangolare e colore grigio in quella posta sul lato Sud-Est (sup. calpestabile pari a circa 75,00 mq. e sup. comm. di circa 80,00 mq.). Gli ambienti risultano tutti controsoffittati ad un'altezza variabile tra 3,00 m. e 3,50 m. Una scala interna, alla quale si accede dal sub. 4, rivestita in travertino lucido e con ringhiera in acciaio satinato, conduce al piano primo, suddiviso, tramite un corridoio distributivo, in tre uffici, un archivio/ripostiglio ed un w.c. con relativo antibagno. La superficie complessiva calpestabile di tale piano è pari a circa 103,00 mq., quella commerciale è circa 114,00 mq., mentre l'altezza interna, al controsoffitto, è di 2,70 m., con alcune zone di passaggio controsoffittate a 2,50 m. I pavimenti sono stati realizzati con gres porcellanato lucido di forma quadrata e colore chiaro tranne che nel bagno dove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in ferro muniti di veneziane metalliche ombreggianti, quelli interni in legno di colore bianco. L'ufficio più ampio è collegato tramite una porta filo muro all'appartamento distinto con il sub.7. Tutti gli ambienti sono tinteggiati.

Addossata alla parete sud c'è una scala prefabbricata, metallica, che collega l'appartamento già citato (sub.7) con il piazzale asfaltato sottostante di circa 1450,00, già descritto, pertinenza del sub. 3.

Unità immobiliare di cui al foglio 133 p.lla 984 sub. 4.

L'unità immobiliare, con destinazione catastale C1 (commerciale) ha accesso direttamente dal piazzale pertinenziale al sub. 3, tramite infissi in vetro e metallo. Attualmente gli spazi sul lato nord sono stati suddivisi in più uffici, utilizzati per l'attività commerciale dell'affittuario, separati dalla zona antistante con pareti mobili in cristallo e pavimentati con parquet laminato. Le rimanenti pavimentazioni sono in gres, in parte di forma quadrata e colore chiaro, in parte di formato rettangolare e colore grigio nella zona posta sul lato Sud-Est; quelli dei servizi sono in ceramica, come i rivestimenti. Gli ambienti

risultano tutti controsoffittati ad altezze variabili tra i 2,70 ed i 3,50 m.). La superficie complessiva calpestabile è pari a mq. 212,00 circa, quella commerciale circa mq. 220,00. E' presente una scala in muratura (già descritta precedentemente), che conduce al piano primo, identificato catastalmente con il sub. 3.. Nel sottoscala sono stati ricavati un ripostiglio ed un bagno con relativo antibagno. Gli ambienti sono tinteggiati.

Unità immobiliare di cui al foglio 133 p.la 984 sub. 7

L'unità immobiliare, con destinazione catastale A/2 (abitazione), si sviluppa interamente al primo piano dello stabile ed ha accesso dal piazzale pertinenziale al sub. 3, tramite la scala esterna prefabbricata posta sul lato sud, già descritta. Nel progetto assentito costituiva l'abitazione del custode. Attualmente gli spazi sono stati posti in collegamento con gli uffici che costituiscono parte del sub. 3 e sono utilizzati come uffici, sala riunione e bagno. Una stanza, limitrofa alla porta metallica che si apre sulla scala esterna, è dotata degli allacci alle varie reti, utili affinché possa essere destinata a cucina. Le pavimentazioni sono in gres porcellanato, di formato quadrato, tranne che nel bagno dove pavimenti e rivestimenti sono in ceramica. Gli ambienti risultano tutti tinteggiati e controsoffittati ad un'altezza di circa 2,75 m.. La superficie complessiva calpestabile è pari a circa 52,00 mq., quella commerciale è circa 58,00 mq.

(vedi planimetrie catastali degli immobili - allegato 6)

(vedi documentazione fotografica- allegato 7)

QUESITO 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.

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO 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 del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni

ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

Per le tre unità immobiliari oggetto della procedura vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali (allegate all'atto stesso), considerando comunque la descrizione generica che viene fatta nel titolo di provenienza.

Sono state invece rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, relativamente alla suddivisione degli spazi interni ed al collegamento realizzato tra i sub. 3 e sub.7 al piano primo; tali difformità vengono evidenziate con un cerchio verde nel confronto grafico tra le planimetrie, che si allega.

(vedi confronto tra planimetrie catastali ed effettivo stato dei luoghi -allegato 8)

QUESITO 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.

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate; tutti gli immobili pignorati risultano fusi sul piano fisico, pur conservando autonomi identificativi catastali.

QUESITO N. 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.

Gli immobili staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata. Alla soc.tà debitrice, con i titoli citati in risposta al quesito n.3, sono pervenute le porzioni distinte con i sub. 3-4-7, vincolate con il pignoramento.

QUESITO 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.

Non è possibile procedere all'aggiornamento catastale poiché è necessario anche acquisire titoli abilitativi, come meglio specificato a seguire.

QUESITO N. 13

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, secondo gli strumenti urbanistici comunali (Piano Regolatore Generale e Piano Particolareggiato esecutivo "Poggino"), sono stati edificati in Zona D1, (insediamenti industriali ed artigianali), zona industriale ed artigianale "Poggino-Rinaldone" .

QUESITO 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;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, è stato possibile rintracciare i titoli edilizi rilasciati per accertare eventuali difformità urbanistico-edilizie relative agli immobili in esame.

Risulta che l'immobile nel quale sono ubicati i beni staggiti è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

- conc. ed. 7209 del 16 marzo 2001 (prat. ed. 197/99)
- varianti n. 7702 del 14/01/2002 (p.e.172/01), n. 8078 dell'11/10/2002(p.e. 293/02) e n. 8267 del 12/03/2003(p.e. 517/02)
- D.I.A. 09/03/2004 (prot. 149/04)

Risulta inoltre agli atti la richiesta di permesso di costruire 189/2011 p.llo 29107, per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale, titolo che non risulta essere stato rilasciato. Dalla disamina dei titoli edilizi rintracciati è stato possibile evidenziare alcune difformità che essenzialmente consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nell'apertura di una porta che ha reso comunicanti il sub. 3 ed il sub. 7, senza aumento di volumi o di superfici. Per regolarizzare le difformità

riscontrate, relativamente alla porta di comunicazione aperta senza titolo ed alla realizzazione degli uffici al posto dell'abitazione del custode, fermo restando che l'intervento di cambio d'uso può essere sanato, visto l'importo oneroso della sanatoria (che comporterebbe il versamento dell'oblazione, dei contributi relativi alle opere di urbanizzazione ed il costo della pratica edilizia e catastale) si ritiene economicamente più conveniente ripristinare la destinazione d'uso assentita con la chiusura della porta di comunicazione. Tali lavori complessivamente possono stimarsi in € 500,00.

In merito alla diversa distribuzione interna, consultato l'ufficio tecnico comunale, si ritiene possa essere presentata una C.I.L.A. in sanatoria per tutti gli interventi già sommariamente descritti, con un costo stimabile in circa € 4.000,00, comprensivo di elaborati grafici, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, e variazioni catastali con i relativi diritti. Gli importi suddetti verranno detratti dal valore di stima.

Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità.

(vedi estratto dei titoli edilizi reperiti- allegato 9)

QUESITO 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare-che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Per gli immobili in oggetto non risultano presentate istanze di condono.

QUESITO N. 16

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

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Viterbo, Ufficio Patrimonio, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

(vedi certificati usi civici- allegato 10)

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;

Gli immobili non fanno parte di condomini costituiti e all'attualità non risultano quindi spese fisse, condominiali, già deliberate o altro.

QUESITO 18

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

La sottoscritta ritiene che, vista la fusione degli immobili sul piano fisico, è necessario ed economicamente conveniente vendere i beni pignorati in un unico lotto.

QUESITO 19

Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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;

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

QUESITO 20

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

E' stato reperito un contratto di locazione registrato in data **16/12/2019**, data antecedente alla trascrizione del pignoramento (**15/10/2021**), quindi opponibile alla procedura. Con tale contratto la Soc.tà debitrice concede in locazione alla soc.tà "*****" le unità immobiliari oggetto del pignoramento. Nel contratto è riportato che la locazione avrà durata pari ad anni otto, con decorrenza dal **01/03/2020** e si rinnoverà automaticamente per la durata di ulteriori otto anni, salva disdetta della locatrice da inviare mediante pec almeno 12 mesi prima della scadenza. Il canone è stato fissato per l'importo mensile di Euro 2.500,00 +IVA e Reverse charge.

Durante il sopralluogo l'immobile è effettivamente risultato occupato dalla soc.tà locataria.

(vedi contratto di locazione -Allegato 11-).

QUESITO 21

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

Valore locativo:

Tenendo conto della discreta richiesta di immobili in locazione simili a quelli trattati, delle caratteristiche intrinseche/estrinseche e della loro estensione, si ritengono congrui i seguenti valori locativi. Nel valore determinato per il sub.3 è compreso anche l'utilizzo dell'area esterna.

<u>UNITÀ E DESTINAZIONE</u>	<u>SUP./MQ. (N)</u>	<u>VAL. LOCATIVO/m²</u>	<u>VAL. LOCATIVO/ mese</u>
Sub.3 (artig./industr.)	265,00	€ 3,00	€ 795,00
Sub.3 (uffici)	103,00	€ 4,50	€ 463,50
Sub.4 (commerciale)	212,00	€ 6,00	€ 1.272,00
Sub.7 (appartamento)	52,00	€ 4,00	€ 208,00
<u>TOTALE</u> valore locativo mensile (in approssimazione)			<u>€ 2.740,00</u>

QUESITO 22

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

in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Il quesito non interessa il procedimento in esame.

QUESITO 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 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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; indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 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 anche 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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Viterbo e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I° semestre 2022) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (Osservatorio dei Valori immobiliari riferiti al II° semestre 2021).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Periferica/ZONA ARTIGIANALE - POGGIO - TUSCANESE

Codice di zona: 04

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni Industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	2,1	3,3	N

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Viterbo semiperiferia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-2100	300 - 400	400 - 470	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1500	280 - 380	380 - 440	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	700-900					diminuzione
Posti auto coperti	400					diminuzione
Box singoli	500-600					diminuzione
Uffici	1200-1500					stazionaria
Negozi	1200-1800					stazionaria
Locali per attività artigianali	350 - 500					stazionaria

Viterbo periferia e Vitorchiano	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1600	260-270	350	310-330	380	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	800-1000	260-270	300	280 - 300	360	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	400-700					stazionaria
Posti auto scoperti	180					stazionaria
Posti auto coperti	270					stazionaria
Box singoli	600					stazionaria
Uffici	700-1000					stazionaria
Negozi	650-700					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	250-300					stazionaria

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con gli immobili da stimare.

LOTTO UNICO

CALCOLO del VALORE DI STIMA

destinazione	sup. complessiva mq.	valore/mq.	Valore complessivo
industriale/artigianale sub.3 p.1.	276,00	600,00 €	165.600,00 €
Uffici sub. 3 P.1	114,00	800,00 €	91.200,00 €
commerciale sub.4 p.T	220,00	900,00 €	198.000,00 €
abitazione p.1	58,00	600,00 €	34.800,00 €
Area esterna	1450,00	10,00 €	14.500,00 €
		TOTALE	504100,00

Si ritiene che l'immobile in oggetto abbia un valore pari a € 504.100,00

A tale stima andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale e per il ripristino dell'abitazione in luogo dell'ufficio, valutato precedentemente **in euro 4.500,00.**

VALORE FINALE : € 504.100,00 – € 4.500,00 = € 499.600,00

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento): € 500.000,00 (euro cinquecentomila,00)

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che il lotto goda di una buona commerciabilità.

QUESITO 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;

Il canone indicato nel contratto non può considerarsi vile, non essendo inferiore di un terzo al giusto prezzo considerato.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

Inviì, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 30

Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

La sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 32

Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla

direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

alleghi 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);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (*allegato 7*).

QUESITO N. 34

Provveda 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;

Si rimanda al quadro sinottico che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 12*).

QUESITO N. 35 –

Allegati

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Visura camerale.
- 6) Planimetrie catastali degli immobili.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Confronto tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.
- 9) Copia dei titoli edilizi reperiti.
- 10) Certificato usi civici.
- 11) Contratto di locazione.
- 12) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore

arch. Silvia Laurenti

