

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 220/18
DEBITORE: ██████████
CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. P.A.
CUSTODE GIUDIZIARIO: DOTT. GIOVANNI ARRIGA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 220/18 il G.E. dott. Antonino Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Viterbo, Corso Italia n° 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 24/01/2019 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
 - 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati 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 identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)



all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in 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;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili**



nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi 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 osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in




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

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

- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Giovanni Arriga per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 06/02/2019 alle ore 10:00 si è recato unitamente al Custode presso il compendio pignorato situato a Montefiascone e che in presenza dell'amministratore della società esecutata, le operazioni peritali hanno avuto inizio con il sopralluogo limitatamente circoscritto al bene immobile con destinazione uffici e studi privati identificato al N.C.E.U. al Foglio 48, Particella 584, Subalterno 2, in quanto come risulta dal verbale redatto dal Custode (All. 11), l'amministratore della società debitrice dichiarava che i restanti beni pignorati erano

ASTE
GIUDIZIARIE.it



usucapione sugli stessi. L'amministratore  dotto sulla necessità di accedere in ogni caso presso tutti i beni colpiti dal pignoramento per consentirne la visione e i rilievi metrici da parte del CTU necessari per la stima si rendeva disponibile a concordare una seconda data per proseguire le operazioni peritali, che in questa prima sessione si concludevano alle ore 11:30 con la redazione del verbale di primo accesso da parte del Custode (All. 11);

- d) che in data 06/03/2019 alle ore 9:00 le operazioni peritali sono proseguite in presenza del Custode e del terzo occupante senza titolo ed hanno riguardato gli immobili identificati in catasto al Foglio 48, Particelle 16, 714, aventi rispettivamente destinazione stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro), e magazzini/locali di deposito, compresi i relativi terreni aventi qualità di ente urbano, e le Particelle di terreno seminativo di classe 2 identificate con i numeri 715 e 1217. Durante il sopralluogo il CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato peritale. Tuttavia dato atto dell'impossibilità di riuscire a visionare il bene pignorato avente destinazione laboratori per arti e mestieri identificato al Foglio 48, Particella 596 a causa della difficoltà di reperimento delle chiavi dei portoni di ingresso è stato concordato di fissare un ulteriore sopralluogo, che consentisse definitivamente di ultimare la visione degli immobili oggetto della procedura esecutiva. Alle ore 11:00 con le firme del verbale di secondo accesso redatto dal Custode (All. 11) si è quindi conclusa la seconda sessione delle operazioni peritali;
- e) che il giorno 14/02/2019 e alle ore 9:30 con la terza sessione delle operazioni peritali, che ha riguardato il sopralluogo nell'immobile identificato al Foglio 48, Particella 596, è stato possibile concludere la visione di tutti beni immobili pignorati della procedura e con le firme del verbale di terzo accesso redatto dal Custode (All. 11), alle ore 10:15 si sono definitivamente concluse operazioni peritali;
- f) che in data 19/04/2019 la scrivente constatate le difficoltà insorte nella procedura per l'avvio precedente alla sua nomina di un procedimento di mediazione per azione di



usucapione da parte di [REDACTED] terzo occupante senza titolo, sul alcune particelle che coincidono con quelle pignorate, che hanno ritardato le operazioni peritali come esposto nelle precedenti lettere c), d), e), faceva al G.E. istanza di proroga per il deposito della bozza di relazione peritale di 60 giorni (All. 14);

g) che la procedura citata in oggetto (Es. Imm.re n. 220/18), colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 584, Subalterno 2, Categoria A/10, Classe U, Consistenza 6,5 Vani, Superficie catastale totale 103 mq, Rendita 1.510,64 Euro - Via Giuseppe Contadini, PT;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 16, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 105 mq, Superficie catastale totale 119 mq, Rendita 65,07 Euro - Via Giuseppe Contadini, PT;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 596, Categoria C/3, Classe 1, Consistenza 218 mq, Superficie catastale totale 228 mq, Rendita 754,34 Euro - Via Giuseppe Contadini, PT;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 714, Categoria C/2, Classe 7, Consistenza 25 mq, Superficie catastale totale 32 mq, Rendita 29,70 Euro - Via Giuseppe Contadini, PT;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 16, Qualità Ente Urbano, Consistenza 20 are e 20 centiare;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 596, Qualità Ente Urbano, Consistenza 24 are e 06 centiare;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 714, Qualità Ente Urbano, Consistenza 02 are e 00 centiare;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 1217, Qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 01 are e 97 centiare, Reddito domenicale 1,32 Euro, Reddito agrario 0,41 Euro;



- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Montefiascone, Foglio 48, Particella 715, Qualità Seminativo, Classe 2, Consistenza 06 are e 50 centiare, Reddito domenicale 4,36 Euro, Reddito agrario 1,34 Euro.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del 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) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 3) e accertato i dati attuali identificativi agli immobili oggetto dell'Atto di pignoramento. I dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento redatto il 19/07/2018 su istanza della Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Cooperativa per azioni e trascritto al Reg. Gen n. [REDACTED] e Reg. Part. [REDACTED] di formalità in data 27/07/2018 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione dei beni.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano

- **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 584 SUB 2**



- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di conferimento immobili in cambio di azioni del 29/12/1980 rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. [REDACTED] e Racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo il 16/01/1981 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti dai seguenti atti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [REDACTED] Racc. [REDACTED], trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. 1440/1656 di formalità (All. 6);

- Atto di trasformazione di società del [REDACTED], rogato dal notaio [REDACTED], Racc. [REDACTED] trascritto a Viterbo il 03/04/1989 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 16**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di Compravendita del 23/12/1994 rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Viterbo il 04/01/1995 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 596**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di conferimento immobili del



29/12/1980 rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. n. 2357 e Racc. n. 462 , trascritto a Viterbo il 16/01/1981 al n. 700/801 di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. [redacted] di formalità (All. 6);

- Atto di trasformazione di società del [redacted], rogato dal notaio [redacted], [redacted] 71, trascritto a Viterbo il [redacted] al n. 3350/4525 di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 714**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere [redacted] di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del [redacted] 2003, rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il [redacted] al n. 1440/1656 di formalità (All. 6);

Per la particella 714 (25 mq) si rilevano delle anomalie che richiedono alcune precisazioni: in primo luogo si evidenzia che nell'elenco delle unità negoziali contenute nel Quadro B - Immobili della nota di trascrizione n. [redacted] del [redacted] riguardante l'Atto notarile di trasformazione di società del [redacted] Rep. n. [redacted], la particella, individuata con numerazione 5, viene erroneamente indicata con il numero 74 (invece di 174). In secondo luogo si fa presente che detta particella 174 proveniente per

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Successione Rep. n. 8, Volume [REDACTED] All. [REDACTED]
[REDACTED] e ai sei figli ognuno per la rispettiva quota indivisa di proprietà (1/3 alla coniuge e 2/3 ai figli corrispondente a 1/9 ciascuno), insieme ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 48, particella 16 e al catasto terreni al foglio 48, particella 16 e particella 30, non risulta essere stata venduta, a differenza di tutti gli altri beni ereditati con la medesima Successione, al [REDACTED]
[REDACTED] con [REDACTED] mancato trasferimento del bene risulta accertato sia da quanto contenuto nell'atto stesso (All. 6) sia da quanto emerge dalla nota di trascrizione dell'atto (All. 5). Di conseguenza sebbene nell'Atto di trasformazione della [REDACTED]
[REDACTED] particella urbana 714 risulta essere nell'elenco dei beni appartenenti alla Società non si comprende con quale Atto vi sia stata conferita, visto che quello ante ventennio del 1980 con Rep. 2357 faceva riferimento alla sola particella di terreno 714 e non a quella urbana (la cui planimetria risulta depositata al catasto fabbricati in data 01/01/1985 e il Tipo Mappale con cui è stato inserito il fabbricato il 04/10/1985). Inoltre quest'ultima, come già esposto è andata in Successione nel 23/11/1989, ma non risulta essere stata mai venduta dagli eredi insieme agli altri beni ottenuti in Successione con l'Atto di Compravendita Rep. n. [REDACTED], sebbene si ritrovi successivamente nell'Atto di cessione diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003 tra i beni di proprietà del [REDACTED]
[REDACTED] che vengono trasferiti alla società esecutata [REDACTED] al momento della sua costituzione per scissione di [REDACTED]

Nuovo Catasto Terreni

- **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 16**
 - il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di Compravendita de [REDACTED]



rogato dal notaio [REDACTED], trascritto a Viterbo il 04/01/1995 al n. 185/209 di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. 1440/1656 di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 596**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di conferimento immobili del 29/12/1980 rogato dal [REDACTED] trascritto a Viterbo il 16/01/1981 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Viterbo il [REDACTED] 1/2003 al n. [REDACTED] di formalità (All. 6);

- Atto di trasformazione di società del 24/03/1989, rogato dal notaio [REDACTED] trascritto a Viterbo il 03/04/1989 al [REDACTED] di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 714**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di conferimento immobili del 29/12/1980 rogato dal [REDACTED] trascritto a Viterbo il 16/01/1981 al [REDACTED] formalità (All. 6). La particella 714 (200 mq) viene generata dal frazionamento n. 76/80 allegato all'atto notarile (in atti al catasto



dal 25/07/1981), come quota parte della particella 16 (individuata con la dicitura 16/b), la quale in seguito alla creazione della 714, passa dall'iniziale consistenza di 2220 mq alla superficie di 2020 mq.

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. [redacted] formalità (All. 6);

- Atto di trasformazione di società del 24/03/1989, [redacted] trascritto a Viterbo il 03/04/1989 al n. [redacted] di formalità (All. 6);

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 1217**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di Compravendita del 23/12/1994 rogato dal notaio [redacted], trascritto a Viterbo il 04/01/1995 al n. [redacted] di formalità (All. 6). La particella 1217 non compare direttamente nell'atto notarile, in quanto è stata originata con il frazionamento della particella 30 (trasferita con il rogito) avvenuto in data successiva al rogito. La particella 30 di 3285 mq trasferita con il presente rogito e non pignorata è stata infatti soppressa con il frazionamento n. 89699.12/2014 in data 05/09/2014 con il quale sono state costituite le particelle 1216 (3088 mq non pignorata) e 1217 (197 mq pignorata).

- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [redacted] trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. [redacted] formalità (All. 6). Si precisa che con il rogito viene trasferita la



particella 30 (attualmente soppressa), che viene frazionata in data 05/09/2014 e dalla cui quota parte viene generata la attuale particella 1217.

▪ **IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 48 PARTICELLA 715**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (27/07/2018) risulta essere l'Atto di conferimento immobili del 29/12/1980 rogato dal notaio [redacted], trascritto a Viterbo il 16/01/1981 al [redacted] di formalità (All. 6). La particella 715 (650 mq) viene generata dal frazionamento n. 76/80 allegato all'atto notarile (in atti al catasto dal 25/07/1981), come quota parte della particella 30 (individuata con la dicitura 30/b), la quale in seguito alla creazione della 715, passa dall'iniziale consistenza di 4020 mq alla superficie di 3370 mq.
- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento sono costituiti:
 - Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, rogato dal notaio [redacted], trascritto a Viterbo il 27/01/2003 al n. [redacted] di formalità (All. 6);
 - Atto di trasformazione di società del 24/03/1989 [redacted], trascritto a Viterbo il 03/04/1989 al n. [redacted] di formalità (All. 6).

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali:

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

1. PARTICELLA 584 SUB 2:
 - a) Variazione del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;



- b) Variazione del 07/10/1985, in atti dal 22/06/1999, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA GARAGE A UFFICI (n. 5745.1/1985);
- c) Variazione del 30/09/1985, in atti dal 21/07/1987, VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE (n. 5745/1985);
- d) Voltura del 29/12/1980 in atti dal 21/07/1987 (n. 776/1981);
- e) Immissione in data 30/06/1987 della particella 584 sub. 2 nell'impianto meccanografico.

2. PARTICELLA 16

- a) Variazione del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 27/11/1989, in atti dal 27/11/1989, INSERIMENTO CLASSAMENTO (n. 686V.1/1989);
- d) Immissione in data 30/06/1987 della particella 16 nell'impianto meccanografico.

3. PARTICELLA 596

- a) Variazione del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/01/2015, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 27/11/1989, in atti dal 27/11/1989, INSERIMENTO CLASSAMENTO (n. 686V.2/1989);
- d) Immissione in data 30/06/1987 della particella 596 nell'impianto meccanografico.

4. PARTICELLA 714

- a) Variazione del 09/11/2015, INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE;
- b) Variazione del 01/01/1992, VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- c) Variazione del 27/11/1989, in atti dal 27/11/1989, INSERIMENTO CLASSAMENTO (n. 686V.2/1989);
- d) Immissione in data 30/06/1987 della particella 714 nell'impianto meccanografico.



Nuovo Catasto Terreni

1. PARTICELLA 16:

- a) Variazione del 23/12/1994, in atti dal 26/10/1998, ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO (n. 1521.1/1995);
- b) Variazione del 04/10/1985, in atti dal 09/06/1994, TIPO MAPPALE, TM. B2081/85 (n. 2081.1/1985);
- c) Variazione del 29/12/1980, in atti dal 25/07/1981, FRAZIONAMENTO (n. 40981) - (ex particella 16 di maggiore consistenza ridotta per costituzione particella 714);
- d) Immissione in data 01/10/1971 della particella 16 nell'impianto meccanografico.

2. PARTICELLA 596

- a) Variazione del 26/08/2004, in atti dal 26/08/2004, FRAZIONAMENTO prot. n. VT0121298 (n. 121298.1/2004) - (ex particella 596 di maggiore consistenza ridotta per modifica della particella 646);
- b) Variazione del 04/10/1985, in atti dal 22/11/2001, TIPO MAPPALE, prot. n. 198508, TM. 2082/85 (n. 2082.1/1985);
- c) Variazione del 14/09/1995, in atti dal 19/09/1995, FRAZIONAMENTO (n. 2658.1/1995) - (ex particella 596 di maggiore consistenza ridotta per modifica della particella 971);
- d) Variazione del 29/12/1980, in atti dal 25/07/1981, ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO (n. 40981);
- e) Immissione in data 01/10/1971 della particella 596 nell'impianto meccanografico.

3. PARTICELLA 714

- a) Variazione del 04/10/1985, in atti dal 22/11/2001, TIPO MAPPALE, prot. n. 198508, TM. 208285 (n. 2082.1/1985);
- b) Variazione del 29/12/1980, in atti dal 25/07/1981, FRAZIONAMENTO (n. 40981) - (ex particella 16 di maggiore consistenza);
- c) Immissione in data 01/10/1971 della particella 596 nell'impianto meccanografico.



4. PARTICELLA 1217

- a) Variazione del 05/09/2014, in atti dal 05/09/2014, FRAZIONAMENTO prot. n. VT0089699 (n. 89699.1/2014) - (ex particella 30 di maggiore consistenza soppressa per costituzione particelle 1216 e 1217);

5. PARTICELLA 715

- a) Variazione del 29/12/1980, in atti dal 25/07/1981, FRAZIONAMENTO (n. 40981) - (ex particella 30 di maggiore consistenza).

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 5) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. PARTICELLA 584 SUB 2 - PARTICELLA 16 - PARTICELLA 596 - PARTICELLA 714
 - a) **Iscrizione** del 28/12/2017 - Registro Generale 17488 - Registro Particolare 2502 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Rep. 3355 del 28/11/2017 - **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto ingiuntivo** -
 - b) **Trascrizione** del 27/07/2018 - Registro Generale 10673 - Registro Particolare 7920 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1228 del 19/07/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -
2. PARTICELLA 1217 - PARTICELLA 715:
 - a) Trascrizione del 27/07/2018 - Registro Generale 10673 - Registro Particolare 7920 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 1228 del 19/07/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** -

QUESITO N.° 5

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa (All. 2), e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 4).



Per gli edifici vista la natura dei beni non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica mentre i certificati sono stati invece richiesti per i terreni pignorati al Comune di Montefiascone e verranno allegati alla presente relazione appena saranno rilasciati dal Comune (All. 7).

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato il registro delle imprese della Camera di Commercio di Viterbo ed acquisito la visura camerale della società esecutata [REDACTED] che si allega alla presente relazione (All. 10).

QUESITO N.° 7

Il compendio della società esecutata oggetto della stima comprende quattro fabbricati con i rispettivi terreni di pertinenza e due adiacenti particelle a destinazione seminativa localizzati nella zona sviluppatasi a sud ovest del centro storico di Montefiascone nella fascia di territorio racchiusa tra Via Giuseppe Contadini (un tempo chiamata Via della Croce per l'incrocio stradale delle tre vie di Via Fiordini, Via Cevoli e appunto Via della Croce) e la strada vicinale del Pennacchietto, che divide l'omonima località con quella di Pian Dei Santi (All.1 foto 1 - All. 2). La proprietà è costituita da un fabbricato, catastalmente identificato con la particella 584, disposto su due piani fuoriterza, di cui soltanto il piano terra destinato ad uso uffici colpito dal pignoramento, un laboratorio (officina meccanica) censito al catasto con la particella 596 prospiciente il fabbricato ad uso uffici, una rimessa (scuderia contenente alcuni box per i cavalli e la selleria del galoppatoio) individuata con la particella 16, un magazzino indicato con la particella 714, i terreni di pertinenza su cui insistono i sopraelencati edifici e due appezzamenti senza fabbricati (particelle 715 e 1217) situati in continuità con gli altri beni pignorati (All.ti 2 - 13). In particolare si evidenzia che nella particella di terreno di 2460 mq identificata al catasto con il numero 596 avente qualità di ente urbano oltre ai due beni censiti nella banca dati catastale con le particelle 596 e 584, che sono oggetto della procedura, sono



presenti due immobili identificati con le particelle 597 e 598, che non sono stati pignorati, ma che condividono con quelli pignorati gli accessi alla proprietà (All.1 foto 1 - All. 2 - All. 13). Gli accessi al compendio sono complessivamente quattro, tre dei quali posizionati su via G. Contadini (due alle estremità della particella 596 e uno esclusivo per la particella 1217), e l'altro lungo la strada vicinale del Pennacchietto nella particella 16 a sud della rimessa/scuderia (All. 1 foto 1-2-3-4-5-6). All'interno della proprietà, che si presenta completamente chiusa lungo il suo perimetro esterno da recinzioni realizzate con diverse tipologie costruttive (muri di tufo e rete metallica al confine nord e lungo il tratto di Via G. Contadini della particella 596, muri di cemento lungo un tratto di strada del Pennacchietto sul confine con la particella 596, pannelli prefabbricati in cemento vibrato lungo la restante parte di strada del Pennacchietto, pali di rete o cemento e rete metallica lungo il confine della particella 16 con la 1092 e con un tratto della 1216, muri di cemento tra la particella 16 e la 1216, muri di cemento e mattoni tra la particella 1217 e la 1216, muri di cemento e rete metallica al confine della 715 con Via G. Contadini), si possono individuare altre aree recintate che in alcuni casi descrivono i confini delle singole particelle, come ad esempio nel caso della 1217 che risulta essere completamente chiusa ed avere accesso esclusivo dall'esterno su Via G. Contadini (All. 1 foto 5), in altri casi dividono l'area in zone aventi utilizzazione differente, come accade ad esempio nella particella 16 dove è presente una recinzione che taglia in orizzontale il fondo dalla fine del fabbricato fino al limite opposto per distinguere la parte un tempo destinata alla scuderia e al percorso destinato agli esercizi per l'allenamento dei cavalli da quella libera del paddock e di stabulazione (All. 1 foto 26-31-34-35). In altri casi non sussistono invece elementi di separazione tra una particella e l'altra, come accade ad esempio per la 715 che si presenta come una estensione della 596, mentre in altri casi ancora sono gli edifici stessi che, costruiti lungo i confini delle particelle, ne definiscono i limiti, come accade per la 714 dove una serie di fabbricati anche se di diverse dimensioni e caratteristiche sono stati costruiti nella fascia di terreno compresa tra il fabbricato individuato con particella 597, il magazzino identificato con la particella 714 e la scuderia censita alla particella 16, andando di fatto a realizzare una continuità di volumi edificati lungo il confine (All. 1 foto 1-34-43), tanto che l'unico punto non



edificato che consente di andare dalla particella 596 alla particella 16 è rappresentato dal tratto di confine posto a ovest tra la costruzione della particella 598 e il magazzino della 714 lungo il quale è stato posizionato un cancello (All. 1 foto 44-53-54).

L'unità immobiliare con destinazione uffici censita alla particella catastale 584 con subalterno 2 del foglio 48 è dislocata al piano terra di un fabbricato inizialmente costituito da un solo corpo di fabbrica disposto su due piani fuori terra successivamente oggetto di ampliamento al piano terra per l'edificazione di due nuovi volumi, di cui uno posizionato in aderenza lungo tutto il prospetto nord (particella 1074 a sé stante non pignorata con accesso indipendente da Via G. Contadini) e l'altro in aderenza al prospetto est (All. 1 foto 1-2-7-8). Quest'ultimo corpo di fabbrica presenta il prospetto ad ovest in aderenza al fabbricato preesistente, a cui risulta direttamente collegato internamente (il vecchio ingresso è diventato un disimpegno e i due gradini prospicienti sono stati demoliti) e quello ad est, su cui sono presenti tre finestre, completamente libero (All. 1 foto 9). I prospetti nord e sud ospitano i due nuovi accessi agli uffici, allineati rispettivamente lungo l'asse fronte/-retro (All. 1 foto 7-8-9 - All. 13). Il nuovo fabbricato, come quello preesistente, si trova ad una quota altimetrica maggiore rispetto a quella del piazzale antistante che viene colmata sulla facciata principale da una breve rampa (All. 1 foto 8), e sul retro da una scalinata metallica di 4 gradini coperta da un portico di pilastri in legno aventi sezione circa 10x10 cm e copertura in coppi ed embrici (All. 1 foto 9). Dall'ingresso della facciata principale (All. 1 foto 10) si accede ad un piccolo vano, utilizzato come zona per brevi attese (All. 1 foto 11), che tramite una porta immette su un corridoio sottopalcato in fondo al quale è posizionata l'uscita sul retro (All. 1 foto 12), e che funge da filtro principale per il collegamento tra i nuovi ambienti che si trovano sulla sinistra e sono costituiti da due uffici di cui uno più ampio e dotato di doppio ingresso (All. 1 foto 13-14-15-16) e quelli preesistenti che si trovano sulla destra e sono raggiungibili tramite un disimpegno che corrisponde all'ingresso del fabbricato esistente prima dell'ampliamento (All. 1 foto 17). Quest'ultimo ospita cinque stanze adibite a ufficio (all. 1 foto 20-21-22-23-25), tra cui una con accesso dall'interno di un'altra stanza sempre adibita a ufficio (All. 1 foto 24), un antibagno con retrostante bagno (All. 1 foto 19), e un corridoio centrale di forma rettangolare (All. 1 foto 18)



cui si accede direttamente dal disimpegno (ex ingresso). Tutti gli ambienti sono finestrati ed aerati, sebbene sussistano delle differenze tra gli uffici dell'edificio principale e quello più recente realizzato come ampliamento del primo: i serramenti sono rispettivamente in pvc a doppio vetro nella nuova struttura e in ottone brunito nella vecchia (tranne in un ufficio dove probabilmente sono stati sostituiti), il piano di imposta rispetto alla quota del pavimento è leggermente variabile nelle varie stanze (da 190 cm a 225 cm circa), ma sempre alto nella prima (unica eccezione è costituita dalla finestra dell'ufficio d'angolo situato accanto al bagno lungo la parete esposta a sud dove l'altezza da terra è circa 70 cm), mentre è costante nella seconda (circa 110 cm da terra). I serramenti del vecchio stabile che si affacciano su Via G. Contadini sono provvisti di grate metalliche (All. 1 foto 2-3), mentre quelli della nuova struttura esposti a est e sud presentano schermature esterne a lamelle metalliche (All. 1 foto 9). I pavimenti sono rispettivamente in gres ceramico 20x20 cm color marrone posato dritto e gres porcellanato 33x33 cm colore bianco posato a 45°, le porte interne sono in entrambi i casi in legno tamburato, tranne quella che si trova sul corridoio dei vecchi uffici, che ha le caratteristiche tipiche di un portoncino di ingresso da esterno e quella dell'ufficio con ingresso interno da un altro ufficio che presenta una blindatura.

Nei vecchi uffici alcune travi sono ribassate e presentano legature trasversali nel nodo del telaio. Il bagno è munito dei sanitari principali (lavabo, doccia, water), di rivestimento ceramico alle pareti, dotato di una apertura verso l'esterno e provvisto di un bollitore elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le altezze interne sono piuttosto omogenee: 306 cm negli uffici, 255 cm nell'ingresso e nel corridoio soppalcati degli ambienti di più recente realizzazione, 320 cm circa negli uffici e 248 cm nel corridoio della struttura più vecchia. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è di circa 181 mq.

Tutti gli impianti (elettrico, idrico-sanitario) sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento e funzionanti. Nell'unità immobiliare è presente l'impianto di riscaldamento alimentato con gpl con radiatori a gas.



Le condizioni di conservazione e mantenimento dell'unità immobiliare sono piuttosto buone soprattutto nella struttura più recente, sebbene in generale emerge una trascuratezza di fondo data dal mancato utilizzo della maggior parte degli uffici per tempo prolungato.

L'unità immobiliare con categoria rimessa/scuderia censita in catasto con la particella 16 del foglio 48 è costituita da un fabbricato di forma rettangolare stretto e lungo, che ospitava le scuderie contenenti i box e la selleria degli equini nel periodo in cui la proprietà della società debitrice era adibita a galoppatoio. L'immobile, che si sviluppa parallelo al confine lungo strada Pennacchietto discostandosene circa 2 metri (All. 1 foto 1-33), è costituito da una serie di sette box (All. 1 foto 26), realizzati in cemento armato lasciati allo stato grezzo ciascuno dotato di una mangiatoria e una beverina per gli animali (All. 1 foto 29), di cui il primo, più basso, utilizzato come locale selleria (All. 1 foto 27) risulta essere provvisto di pavimento realizzato con elementi ceramici 10x20 cm ed il secondo, impiegato come deposito attrezzatura, pavimentato con elementi ceramici da 45x45 cm e dotato impianto elettrico (All. 1 foto 28). Sul fronte davanti ai box e per tutta la loro lunghezza è presente la corsia dei cavalli coperta da una tettoia aggettante realizzata sempre con una struttura a mensola in cemento armato (All. 1 foto 26-32-34) e attualmente un'area comprendente parte di questa corsia è occupata da recinti metallici utilizzati come canili (All. 1 foto 32-34). L'altezza interna dei box varia da 300 cm nel punto più basso a 340 cm nel punto più alto posizionato verso le porte (circa 30 cm in meno per la selleria) e segue l'andamento inclinato della copertura ad unica falda del tetto. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a circa 118 mq. Le condizioni di manutenzione dell'immobile sono buone. All'estremità sud della scuderia al confine con una piccola vasca di cemento delimitata da un cordolo basso posta oltre la corsia dei cavalli si trova il cancello metallico che costituisce l'accesso indipendente al fondo dalla strada vicinale del Pennacchietto (All. 1 foto 31-32). Sul prolungamento della vasca in cemento armato (All. 1 foto 31), si trova invece una recinzione realizzata con pali e rete metallica (All. 1 foto 35) che, come già esposto nella prima parte della descrizione, divide la particella di terreno in senso orizzontale, separando la zona un tempo occupata dai box e utilizzata per allenare gli animali da quella dedicata alle loro attività di movimentazione libera (paddock) e alla stabulazione. In questa area



lungo il confine su strada Pennacchietto in aderenza con la recinzione di pannelli prefabbricati in cemento vibrato è presente una tettoia (All. 1 foto 35-36-37-38-39-40) realizzata con materiali di risulta di scarso valore (pali metallici e lignei, tubi innocenti, rete metallica, lamiera soprastante di copertura) con ulteriori recinti e staccionate disposti sul fronte di diversa dimensione e, sul lato opposto, al confine con la particella 1216 un canile al momento vuoto e abbandonato.

L'unità immobiliare adibita a magazzino, locale di deposito identificata in catasto con la particella 714 è costituita da un fabbricato disposto su un unico piano fuori terra con tetto a una falda inclinata e manto di copertura di tegole embrici in laterizio (All. 1 foto 42-44) all'interno del quale si trovano in allineamento orizzontale due ambienti tra loro comunicanti (All. 1 foto 45-16-47-48-49-50), e un corridoio (All. 1 foto 51) dietro al quale sono posizionati due bagni (All. 1 foto 52). Gli accessi ai locali si trovano tutti sul prospetto principale (All. 1 foto 42), rivolto in direzione sud verso il terreno confinante (particella 16) con il quale non esiste alcun elemento di separazione, ma solo uno dei tre, quello più a ovest, risulta realmente fruibile in quanto gli altri due sono tamponati dall'interno (All. 1 foto 47-48-50). All'interno del locale di ingresso sulla parete opposta rispetto all'accesso è presente una apertura sul muro realizzata grossolanamente (All. 1 foto 46), attraverso la quale la stanza comunica direttamente con il fabbricato retrostante identificato con la particella 598 non pignorato. Inoltre sul prolungamento dell'edificio lungo il prospetto est è presente un portico (All. 1 foto 43), a sua volta confinante ad est con un secondo portico adibito a fienile di maggiore dimensione ed altezza (All. 1 foto 34-43), realizzato con setti di blocchi di cemento e pilastri metallici reticolari posti sul fronte. Questo fienile, realizzato in aderenza all'edificio identificato con la particella 597 non pignorata (All. 1 foto 1-34-43-59-60-61), è stato costruito in parte sulla particella di terreno 596 e in parte sulla 714 (All.1 foto 1 - All. 2 - All. 13), e si protrae lungo tutta la particella 714 verso il confine con strada del Pennacchietto fino ad allinearsi con l'edificio della scuderia coprendo parte della selleria (All. 1 foto 1) dalla quale si discosta soltanto 50 cm circa (All. 1 foto 30). Davanti al fienile è presente una recinzione utilizzata come canile (All. 1 foto 43).



Il magazzino realizzato con struttura portante in muratura mista di blocchi di tufo e di cemento, si trova allo stato grezzo, senza pavimenti né intonaci interni, presenta bucatore irregolari alle pareti e impianti non funzionanti. I bagni, di cui uno finestrato, sono dotati di rivestimento ceramico alle pareti e porte in legno tamburato, ma sono assolutamente inutilizzabili per l'assenza delle condutture, mai terminate e/o praticamente distrutte e dei sanitari principali. La superficie commerciale dell'immobile è circa 34 mq con l'altezza media interna pari a circa 255 cm.

L'immobile pignorato con categoria catastale laboratori per arti e mestieri identificato con la particella 596 è costituito da un fabbricato di forma rettangolare che si sviluppa lungo l'asse nord-sud sul confine con strada Pennacchietto, inizialmente destinato a deposito foraggio ed in seguito ad officina meccanica (All. 1 foto 64-65). All'interno dell'edificio si trovano due soli ambienti collegati da una porta interna (All. 1 foto 76): un locale di dimensioni molto ampie, in parte soppalcato (All. 1 foto 73-74-75), dotato di buca da officina per ispezionare le auto (All. 1 foto 75), illuminato da alte finestre a nastro disposte sui lati lunghi del rettangolo (All. 1 foto 73), con ingresso costituito da due grandi porte scorrevoli (All. 1 foto 66) situate sulla facciata principale, ed un locale più stretto e basso, disposto parallelamente al primo, ma a una quota altimetrica inferiore (circa 40 cm), con ingresso indipendente dal prospetto nord (All. 1 foto 70-72) e fascia di serramenti sul prospetto est (All. 1 foto 77). I due locali hanno altezze interne medie differenti dovute alla diversa inclinazione delle due falde del tetto di copertura (260 circa cm nel locale più piccolo e 517 cm in quello più grande), mentre la superficie commerciale risulta essere rispettivamente di circa 54 mq e 180 mq, cui deve aggiungersi quella del soppalco pari a circa 24 mq.

Sul prospetto principale è inoltre presente un grande portico con pilastri metallici (All. 1 foto 64-65-66-67-68) di sezione 15x15 cm con aggetto pari a circa 615 cm e altezza media di 517 cm che ripiega con una forma ad L sul prospetto nord per una lunghezza di circa 20 m e una larghezza di circa 12,30 m (All. 1 foto 1-67-68-70-71), per una superficie totale di circa 386 mq, che scarica il proprio peso su un muro realizzato con blocchi di cemento sul cui lato



esterno verso il confine nord della particella di terreno è ancorata una ulteriore copertura (All. 1 foto 69).

Le condizioni di conservazione del bene sono buone sebbene si rileva un generale stato di abbandonato e trascuratezza dovuto alla chiusura dell'attività con conseguente inutilizzo del bene, dei macchinari ivi presenti e dell'insorgere di una certa incostanza nell'attuazione di interventi di manutenzione di carattere ordinario.

Al fine di rendere più chiara la descrizione dei beni oggetto della procedura si ritiene utile mettere in evidenza alcuni aspetti relativi alla particella di terreno 596 di superficie pari a 2406 mq con qualità ente urbano graffata al fabbricato destinato ad officina sopra illustrato. Con il sopralluogo è stato appurato che su questa particella sono presenti due accessi carrabili da Via G. Contadini (All. 1 foto 1-2-3-4), che, come si evince dall'estratto di mappa (All. 2 - All. 13), rendono possibile raggiungere non solo le particelle pignorate 596 e 584, ma anche i fabbricati non pignorati censiti con le particelle 597 e 598. Questi ultimi essendo interclusi nella proprietà pignorata in quanto privi di sbocchi indipendenti verso l'esterno e senza possibilità di realizzare un accesso indipendente dalla via pubblica che non comporti l'attraversamento della particella 596, affinché siano utilizzabili devono per legge godere il diritto di poter percorrere un tratto della proprietà vicina confinante in questo caso rappresentata dalla particella 596 nei confronti della quale viene di fatto a costituirsi una servitù di passaggio dove la particella 596 costituisce il fondo servente e le particelle 597 e 598 i fondi dominanti (la questione non si pone invece per le particelle 646 e 1074 che sono entrambe dotate di accesso diretto da Via G. Contadini - rif. All. 1 foto 2-3).

Inoltre si precisa che su questa particella di terreno insiste, oltre il fabbricato con destinazione officina e alcuni portici già descritti, come quello con forma ad L intorno all'officina con l'adiacente tettoia, quello posto sul retro dell'edificio con destinazione uffici e quello adibito a fienile costruito in aderenza alla particella 597, un ulteriore portico con destinazione di autorimessa aperta (All. 1 foto 59-60-63), che è stato edificato in aderenza al prospetto nord della particella 598 (non pignorata). Questa costruzione, cui è ancorata anche una piccola tettoia lungo il lato est, è realizzata con muri laterali in blocchi di tufo sul lato est e blocchi di



tufo posti di taglio che si alternano a file di mattoni di laterizio pieno lasciati a vista sul lato ovest e coperta superiormente da un tetto in metallo ad una unica falda inclinata. La superficie di questa autorimessa è di circa 50 mq e l'altezza media pari a circa 280 cm.

Il terreno censito in catasto con la particella 715 consistente in una superficie di 650 mq con destinazione catastale a seminativo risulta essere stato completamente asfaltato ed adibito a piazzale (All. 1 foto 57-58) e veniva probabilmente utilizzato come spazio di sgombero, manovra, carico/scarico e parcheggio quando nei beni di proprietà della società debitrice si esercitavano attività commerciali e di impresa, come dimostra anche la presenza di box container. L'area ad oggi si trova in continuità con la particella 596 senza elementi di separazione tra l'una e l'altra, tanto che, sebbene il terreno confini con Via G. Contadini, non esistono accessi indipendenti alla particella dalla strada e per fruirlo vengono utilizzati gli ingressi situati sulla 596 (All. 1 foto 1-2-3-4). All'interno dell'area lungo il confine con Via G. Contadini subito dopo il cancello di ingresso della 496 è presente un manufatto con struttura e copertura metallica utilizzato come rimessa (All. 1 foto 4) e a seguire una tettoia per il parcheggio delle auto di circa 20x4 m realizzata con pali metallici e soprastante lamiera (All. 1 foto 56-57-58), che si presenta in condizioni degradate per via dell'insorgere di ruggine dovute all'assenza di manutenzioni anche se non si trova in stato precario.

Il terreno distinto con la particella 1217 appare completamente chiuso lungo il suo perimetro con differenti tipologie di recinzioni, che vanno dai pali di legno e rete metallica lungo il confine con la particella 16 (All. 1 foto 36), alla recinzione completamente metallica lungo il confine con la particella 715 dove è posizionato anche un cancello che consente l'accesso al bene dall'interno del compendio pignorato (All. 1 foto 56-53-54), al muro in cemento armato e laterizio realizzato lungo il confine con la particella 1216 dove è un corso la costruzione di un nuovo fabbricato (All. 1 foto 54-55). L'ultimo lato che chiude il fondo confina con Via G. Contadini dove un cancello metallico carrabile occupa praticamente l'intera larghezza del fondo e ne consente l'accesso indipendente dalla via pubblica (All. 1 foto 5). La superficie commerciale del terreno è di 197 mq e la sua destinazione catastale ne prevede un utilizzo seminativo, sebbene attualmente il fondo non sia coltivato e risulti occupato da muri di



cemento armato di ridotta altezza che suddividono lo spazio in senso trasversale creando degli scompartimenti probabilmente un tempo utilizzati per l'accatastamento di materiale che versano attualmente in stato di completo abbandono (All. 1 foto 55).

A conclusione della descrizione dei beni oggetto della procedura la scrivente per chiarezza di esposizione ritiene di dover fare una precisazione in merito alla consistenza della proprietà ritratta nell'estratto di mappa catastale, che non risulta aggiornata e aderente alla situazione reale accertata durante il sopralluogo. Come si evince infatti anche dal confronto con le immagini fornite dalle foto rilevazioni satellitari, alcune costruzioni esistenti non sono rappresentate o sono rappresentate solo in parte in cartografica (All. 1 foto 1 - All. 13): non è raffigurata la tettoria del paddock sulla particella 16, non sono presenti la tettoria e la piccola rimessa sulla particella 715, l'edificio realizzato in ampliamento del fabbricato con destinazione a uffici della particella 584, il portico con forma ad L realizzato sul prolungamento dell'officina meccanica della particella 596, quello posto in aderenza alla particella non pignorata 597 a sud (fienile) che straborda sulla particella 714, quello costruito in aderenza al fabbricato con destinazione magazzino/locale di deposito della particella 714 (All. 1 foto 34-43-62) e quello utilizzato come autorimessa aperta sulla particella di terreno pignorato 596 in aderenza alla particella non pignorata 598 verso nord (All. 1 foto 1-59-60-63).

Inoltre la sagoma del fabbricato della particella 16 è rappresentata completamente all'interno della particella 16, mentre in realtà si protrae dentro la 714, come succede anche per il fienile realizzato in aderenza all'edificio identificato con la particella 597, tanto che i due fabbricati (fienile e scuderia) sono quasi in aderenza (All. 1 foto 43-30) e la falda di copertura del fienile copre parte di quella della selleria (All.1 foto 1). In base della rappresentazione dell'estratto di mappa se i due edifici, fienile e scuderia, arrivassero al confine (rispettivamente della particella 596 e della 16) dovrebbe esserci tra loro una distanza pari alla dimensione della particella 714 che è decisamente maggiore rispetto a quella rilevata durante il sopralluogo di circa 50 cm (All. 1 foto 30). Questa incongruenza sulla posizione del fabbricato scuderia nella mappa catastale (il fienile non è rappresentato sull'estratto), appare confermata se si osserva l'allineamento dei fabbricati con il magazzino della particella 714 (All. 1 foto 43) e soprattutto con il confine nord



della particella 714 che si trova sul prolungamento del prospetto nord del magazzino (All. 1 foto 1). Una ulteriore conferma di quanto sopra esposto può essere ottenuta dall'analisi della planimetria generale in scala 1:500 contenuta nell'elaborato di progetto della pratica edilizia n. 153/77 bis, dove ipotizzando di prolungare le linee di confine della particella 714 a nord e a sud che passano rispettivamente sul prolungamento del prospetto nord dell'edificio campito (magazzino) e pochi metri a sud della facciata opposta (lato lungo della L) è facilmente visibile che queste linee interferiscono sia con il fienile che con la selleria (All. 8).

Questa difformità di rappresentazione dei fabbricati nella mappa catastale farebbe pensare che gli edifici siano ciascuno costruito entro i margini di confine definiti dalla propria particella, mentre in realtà alcuni di loro debordano sulle particelle confinanti, che tuttavia in questo caso sono tutte pignorate.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione del cespite contenuta negli atti di provenienza dei beni (All. 6) risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione planimetrica catastale. Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato attuale delle unità immobiliari e lo stato rappresentato nelle planimetrie presenti nel N.C.E.U. (All. 4), tranne per l'unità immobiliare con destinazione rimessa/scuderia che risulta conforme. Le difformità riscontrate riguardano:

- unità immobiliare con destinazione uffici: nella planimetria catastale è completamente assente la rappresentazione dell'unità immobiliare realizzata in aderenza al prospetto est come ampliamento di quella preesistente depositata nella base dati catastale (compresa la tettoia sul retro e le aiuole sul prospetto est) e come conseguenza non sono riportate neanche tutte le modifiche apportate dalla fusione con il nuovo corpo di fabbrica (eliminazione dei gradini del vecchio ingresso, lieve ingrandimento dell'apertura dell'ex



ingresso, tamponamento della finestra dell'ufficio esposto a nord est in prossimità dell'ingresso e apertura di una nuova finestra nel medesimo ufficio lungo il prospetto nord). Risultano inoltre ulteriori discordanze che riguardano la presenza della finestra del bagno non riportata in planimetria, la minore dimensione delle finestre del prospetto est rispetto a quella rappresentata e l'indicazione dell'altezza di piano che risulta essere di 320 cm (e non 300 cm come indicato sulla planimetria) negli ambienti principali, 250 cm circa nel corridoio, nell'ingresso e nell'antibagno per la presenza di soppalchi;

- unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito: le porte di accesso al locale di maggiore dimensione e al corridoio antistante i due bagni rappresentate in pianta risultano essere state tamponate dall'interno, nel locale di maggiori dimensioni l'accesso è stato trasformato in finestra mentre è stato realizzato in adiacenza un nuovo ingresso (poi tamponato), la finestra del bagno risulta di lunghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria, i locali sono stati collegati all'interno attraverso l'apertura di due vani porta, uno posizionato tra il locale più grande e quello più piccolo, l'altro tra quest'ultimo e il corridoio, nel locale di dimensioni minori è stata creata una apertura tramite demolizione del muro che mette in comunicazione il locale con l'unità immobiliare retrostante non pignorata, la quota di calpestio del corridoio risulta più bassa rispetto al locale adiacente di circa 25 cm con conseguente gradino sul vano porta di collegamento tra i due locali, lieve discordanza nella misura indicata dell'altezza media del piano che risulta di circa 255 cm invece che 240 cm e della lunghezza del fabbricato (circa 25 cm in meno) e totale mancanza della rappresentazione grafica dei portici realizzati in aderenza al fabbricato lungo il lato est;
- unità immobiliare con destinazione laboratorio (officina): nella planimetria catastale non è rappresentata la zona soppalcata del locale grande, la buca sul pavimento per l'ispezione delle auto, non è segnalata la differenza di quota planimetrica del locale più piccolo rispetto a quello più grande, c'è una lieve discordanza sull'indicazione delle altezze medie (450 cm invece dei 517 cm circa che risultano dal rilievo per il locale più grande e 250 cm invece di



260 cm circa per quello più piccolo) e manca completamente la rappresentazione dei portici esterni al fabbricato lungo i prospetti nord e ovest.

Le difformità riscontrate sono state descritte graficamente dal CTU nello schema grafico allegato alla presente relazione (All. 13).

QUESITO N.° 10

Gli identificativi catastali individuano esclusivamente i beni pignorati, non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. Come ampiamente esposto nel quesito 7 accade che nel compendio ci sono alcuni beni legittimi (fienile e scuderia), edificati su particelle di terreno pignorate (p.lla 596 e p.lla 16) che debordano su altre particelle di terreno pignorate (p.lla 714).

L'immobile identificato con la particella 714 si presenta fuso sul piano fisico con il fabbricato retrostante censito con particella autonoma 598 a causa dell'apertura di una porta interna sul muro posto a confine tra i due edifici.

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi ad eccezione del magazzino identificato con la particella 714 proveniente dalla particella 598 di maggiore consistenza poi accatastato senza provvedere al frazionamento né al Catasto né al Comune (All. 3) e successivamente trasferito per Atto di Successione (All. 6), Rep. n. 8, Volume n.763, del 16/3/1988 alla morte del Sig. Vincenzo Bologna ai figli e alla moglie e per il quale sono state riscontrate le anomalie descritte nel quesito n. 1 della presente relazione. Dall'esame delle pratiche edilizie reperite in Comune (All. 8) è emerso infatti che questo fabbricato già nel 1976 (Pratica ed. n. 198/76) faceva parte del fabbricato ad uso abitativo (alloggio del guardiano) censito alla particella non pignorata 598. Successivamente nel 1977 lo stesso edificio è stato oggetto di due pratiche edilizie (Pratica ed. n. 153/77 e n. 153/77 bis), con le quali viene autorizzata la ristrutturazione proprio della parte di fabbricato che attualmente è costituita dalla



particella 714. In particolare con la Pratica edilizia n. 153/77 bis la destinazione d'uso indicata per i locali che attualmente appartengono al magazzino oggetto del pignoramento risulta essere quella di "locale medicazione cavalli", "locale di sosta", "spogliatoio" e "wc" e quindi conforme a quella contenuta negli atti catastali, sebbene la conformazione del fabbricato risulti ad oggi ulteriormente modificata rispetto a quella rappresentata negli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio rilasciato (rif. quesito 14), anche se conforme a quella considerata nel calcolo della cubatura della successiva pratica Edilizia n. 153 del 5/5/2000 (All. 8). Nonostante non risulti presente nell'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Montefiascone una istanza successiva a quelle sopra indicate avente ad oggetto il frazionamento della particella 598 (rif. quesiti 14-15) con il quale i locali dell'attuale magazzino identificati con la particella 714 acquistino valenza autonoma rispetto a quelli della 598, in data 4/10/1985 viene presentato in Catasto il Tipo Mappale n. 2082.1/1985 con prot. n. 198508 (in atti dal 22/11/2001) con cui il fabbricato censito con la particella 714 viene inserito nel Catasto Fabbricati come si evince dal fatto che al Catasto Terreni la particella 714 passa dai 200 mq di seminativo ai 200 mq di ente urbano (rif. documentazione catastale storica presente nel fascicolo). Si precisa che alla data di presentazione del Tipo Mappale (4/10/1985) la planimetria del fabbricato risultava già presente al N.C.E.U. in quanto depositata in data 01/01/1985, che questa planimetria non è mai stata aggiornata ed è quella attualmente prelevabile nella banca dati catastale e che la rappresentazione dell'unità immobiliare contenuta nell'elaborato grafico rispetto allo stato attuale in cui si trova il bene accertato con il sopralluogo non presenta difformità che riguardano la sagoma e la superficie del fabbricato (come invece accade per le planimetrie dell'ultimo titolo edilizio rilasciato), sebbene si siano riscontrate le variazioni prospettiche e di diversa distribuzione degli spazi interni descritte nel quesito 9.

QUESITO N.° 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà della società esecutata risultano presenti al N.C.E.U. (All. 4), sebbene, come esposto nel quesito n. 9, fatta eccezione per il



fabbricato della scuderia censito al foglio 48 con la particella 16, siano solo parzialmente conformi all'attuale stato dei luoghi. Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere ad eseguire la variazione catastale delle difformità riscontrate dal confronto della documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9), in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento venissero risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

I beni oggetto della perizia sono individuati nel Foglio B, tavola B - *Zonizzazione* - in scala 1:10000 che corrisponde al Foglio 4, tavole 4 e Foglio 6, tavola 6 - *Zonizzazione* - in scala 1:5000 della Variante Generale al Piano Regolatore di Montefiascone aggiornate al 10/02/2003 (All. 9), e ricadono all'interno del Sistema Residenziale, Zona B - Sottozona B4, *Completamento edilizio nelle frazioni*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate negli art.li 35.B e 35.B 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vengono allegato alla Relazione (All. 9).

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra le costruzioni oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse è stata effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa ai fabbricati reperita dalla sottoscritta CTU presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Montefiascone, che è costituita dalle seguenti pratiche edilizie (All. 8):

1. Licenza edilizia n. 783/66 del 14/04/1966 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone al [REDACTED] per la *costruzione di una abitazione in località Fiordini* (unità immobiliare con attuale destinazione a uffici);



2. Licenza di costruzione edile n. 1345/74 del 16/05/1974 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone al [REDACTED] per costruire il prolungamento del muro di recinzione esistente in località Fiordini;
3. Licenza di costruzione edile n. 1345 bis del 24/12/1976 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone [REDACTED] per il rinnovo della licenza n. 1345 rilasciata in data 16/05/1974 per costruire il prolungamento del muro di recinzione esistente in località Fiordini;
4. Licenza di costruzione edile n. 198/76 del 27/12/1976 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone per realizzare un galoppatoio con la realizzazione di locali con strutture prefabbricate in località Fiordini. Con questa licenza viene modificata la destinazione d'uso dei locali del piano terra dell'edificio costruito con licenza 783/66 da abitazione a uffici e modificata la distribuzione degli ambienti interni; viene chiesto il titolo per realizzare i primi 5 box della scuderia, per realizzare il deposito di foraggio (officina) in aderenza lungo il lato nord al fabbricato esistente identificato con particella 597 (non pignorato) e il portico posto in aderenza al medesimo fabbricato sul lato sud con funzione di fienile e realizzazione di una nuova recinzione lungo la attuale particella 715 su Via G. Contadini realizzata con parete in calcestruzzo e soprastante rete metallica;
5. Concessione edilizia n. 153/77 del 28/05/1977 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone al [REDACTED] per la ristrutturazione di fabbricato esistente (attuale particella 598 non pignorata), per la realizzazione di una tettoia prefabbricata per il parcheggio delle auto e per la costruzione di una recinzione in pannelli prefabbricati (su strada vicina del Pennacchietto) in località Fiordini;
6. Concessione edilizia n. 153/77bis del 16/01/1978 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone [REDACTED] per ristrutturare internamente un fabbricato esistente (attuale particella 598 non pignorata), per installare n. 3 box (sul prolungamento dell'esistente scuderia), installazione selleria, il tutto con elementi strutturali smontabili in Via della Croce;



7. Concessione edilizia n. 63/84 del 27/04/1984 concessa dal Sindaco del Comune di Montefiascone al [REDACTED] per la costruzione di una recinzione in località Fiordini;
8. Concessione edilizia n. 153 del 05/05/2000 concessa dal Responsabile del Servizio del Comune di Montefiascone al [REDACTED] per l'ampliamento di un appartamento al piano terra ad uso ufficio in Via G. Contadini n. 73/A distinto al Catasto al Foglio 48, Particella 584/2 P.R.G. Zona F/1.

Non è stato possibile reperire la dichiarazione di agibilità tra la documentazione presente in Comune.

Attraverso l'analisi delle pratiche edilizie sopra elencate è stato possibile accertare che le costruzioni colpite dal pignoramento risultano tutte legittime (l'unità immobiliare ad uso uffici è legittimata dalla pratica edilizia elencata al punto 1, il suo ampliamento dalla pratica di cui al punto 8, la tettoia sul piazzale per auto dalla pratica di cui al punto 5, l'officina dalla pratica di cui al punto 4, la scuderia dalle pratiche di cui ai punti 4 e 6, il magazzino dalla pratica di cui al punto 5 e 6, il fienile dalla pratica di cui al punto 4, tranne il portico dell'officina (è presente nell'ante operam della pratica indicata al punto 6, ma la sua costruzione non risulta legittimata da nessuna pratica edilizia), l'autorimessa, il portico del fabbricato uffici, il portico adiacente al magazzino nella particella 714 e la tettoia situata lungo strada vicinale del Pennacchietto all'estremità d'angolo della particella 16 (questa costruzione non compare in nessuna pratica edilizia).

Per verificarne la conformità dei fabbricati pignorati con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e l'ultimo stato concesso contenuto negli elaborati grafici rintracciati e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- unità immobiliare con destinazione uffici: diversa distribuzione degli spazi interni (modifica del nuovo ingresso, realizzazione della piccola zona d'attesa con nicchia, realizzazione di due uffici invece di uno nella parte in ampliamento, realizzazione di



controsoffitti negli ambienti del nuovo ingresso e corridoio, ex ingresso, corridoio preesistente all'ampliamento e antibagno), *mancata realizzazione della pensilina esterna, realizzazione di portico esterno sul lato sud, lieve modifica dell'altezza interna dei locali* (310 cm invece di 300 cm);

- unità immobiliare con destinazione magazzino/locale di deposito: *diminuzione della superficie e della cubatura* dovuta alla modifica della forma del fabbricato (rettangolare e non a L), ottenuta realizzando l'allineamento del locale indicato come "locale spogliatoio" con il corpo di fabbrica in cui sono collocati i locali principali (sebbene la sagoma corretta dell'edificio sia presente nel calcolo della cubatura della Pratica Edilizia n. 153 del 5/5/2000), *variazioni prospettiche* per la diversa inclinazione della falda del tetto e delle aperture determinata dalla modifica di forma del fabbricato, per la modifica delle dimensioni della finestra del locale di maggiore dimensioni indicato come "locale di sosta" per innalzamento della quota del piano di imposta, *diversa distribuzione degli ambienti interni* per la realizzazione di due bagni invece di uno, tamponamento dell'accesso al locale centrale indicato come "locale di sosta", realizzazione di una nuova apertura di collegamento interno tra i due locali principali e apertura di un vano porta tra il locale indicato come "locale medicazione cavalli" e quello posto sul retro attualmente identificato con la particella distinta 598, realizzazione di una nuova apertura tra spogliatoio e "locale di sosta";
- unità immobiliare con destinazione laboratorio (officina): *aumento di superficie e cubatura* dovuto al tamponamento del deposito di foraggio lungo il prospetto ovest (sebbene sia stato considerato come volume nel calcolo della cubatura nella pratica edilizia n. 153 del 05/05/2000 la sua modifica rispetto all'originario portico non risulta legittimata da pratiche edilizie), e all'ampliamento del locale lungo il lato est dovuto alla realizzazione del corpo di fabbrica più basso (presente nella planimetria presentata in catasto nel 1985), con conseguenti *modifiche prospettiche* del fabbricato dovute anche alla realizzazione delle aperture e delle finestre a nastro, *aumento di superficie accessoria* (senza aumento di cubatura) per realizzazione di un soppalco interno e conseguente *variazione della*



distribuzione degli ambienti interni, realizzazione della buca da officina per ispezionare le auto, aumento della superficie coperta per la realizzazione dei portici esterni all'edificio con ulteriori variazioni prospettiche;

- unità immobiliare con destinazione scuderia: *diversa superficie e cubatura* dovuta alla mancata realizzazione dei tre box previsti sul prolungamento di quelli esistenti verso sud, alla diversa profondità dei box (420 cm invece di 500 cm) e della selleria (420 cm invece di 380 cm), e alle minori altezze interne dei box realizzati rispetto a quella di progetto (340 cm e 300 cm invece di 450 cm e 350 cm per i box e 310 cm e 270 cm invece di 390 cm e 290 cm per la scuderia), *variazione prospettica* dovuta alle minori altezze e al diverso posizionamento del vano porta dell'ultimo box verso sud;
- unità immobiliare con destinazione fienile: *aumento di superficie accessoria* per allineamento al fabbricato retrostante, *modifiche prospettiche* per realizzazione di un setto murario sul prospetto ovest e su una parte del prospetto sud.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili colpiti dal pignoramento.

Le difformità riscontrate riguardano tipologie di abuso (diversa distribuzione degli spazi interni, non conformità prospettica, realizzazione di superfici accessorie entro i limiti consentiti dalla normativa), che soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono **sanabili** attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Montefiascone, e tipologie di abuso **non sanabili** (modifiche di superficie e volume, realizzazione o aumento di superficie accessoria superiore ai massimi consentiti) per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato tramite demolizione delle opere non sanabili al fine di ottenere la conformità del bene.

I costi della regolarizzazione degli abusi commessi in violazione della normativa urbanistico-edilizia sanabili (sanzioni amministrative, oneri e oblazione, spese tecniche per la presentazione



della pratica edilizia, frazionamento, aggiornamento catastale, ecc.) sono quantificati dal CTU in **7.000,00 euro**, mentre i costi per i lavori di ripristino dello stato legittimato, calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezziario regionale aggiornato all'ultima pubblicazione o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sono stati quantificati dalla scrivente in circa **21.000,00 €**.

I costi complessivi ipotizzabili per un ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, oneri, spese tecniche, aggiornamento catastale, ecc.) corrispondono alla somma dei valori sopra indicati, nella quale è ricompresa anche la cifra economica necessaria per la costituzione della servitù di passaggio esposta nel quesito 7 e il cui importo totale è calcolato come segue e verrà detratto dal valore di stima:

Totale deprezzamento da calcolare: 21.000,00 + 7.000,00 € = 28.000,00 €

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Montefiascone per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte non risulta l'esistenza di un condominio costituito, né spese fisse di gestione o altro.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima vista la natura, la conformazione, le dimensioni, le specifiche caratteristiche del compendio, anche in relazione all'importanza del valore assunto dalla superficie totale dei terreni per il calcolo della capacità edificatoria in una zona di P.R.G. che consente interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con o senza



ricostruzione e sopraelevazione, e tenendo altresì in considerazione le questioni relative alla posizione di alcuni fabbricati rispetto ai confini catastali esposte nei quesiti 7 e 10, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati e che i beni debbano essere venduti in un unico lotto.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà del compendio pignorato situato a Montefiascone sono stati pignorati per l'intera quota.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso del 06/02/2019 (All. 11), è emerso che gli immobili pignorati, fatta eccezione per il fabbricato con destinazione uffici, sono utilizzati dal Sig. Francesco Ciucci (terzo occupante senza titolo), il quale secondo le dichiarazioni rilasciate dal Sig. Pietro Bologna durante l'accesso, ha proposto azione di usucapione verso la società esecutata, per la quale è stata aperta una procedura di mediazione la cui domanda è stata recapitata in copia al Custode Giudiziario in data 18/02/2019 e inserita nel fascicolo della procedura.

QUESITO N.° 21

Gli immobili oggetto del seguente elaborato non sono occupati dalla società debitrice né dal nucleo familiare dei soci per esigenze abitative primarie proprie, non costituiscono per gli stessi seconda casa e non vengono attualmente utilizzati per lo svolgimento di una attività economica. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune del bene pignorato, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il loro stato di conservazione, il valore locativo dei beni viene quantificato in 1.700,00 euro mensili.



QUESITO N.° 22

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice esecutata.



QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici e, nel caso del fabbricato, vista la natura del bene, oneri di natura condominiale.



Come si evince dalla tavola 08, foglio 345B del P.T.P.R. (All. 9), *Beni Paesaggistici*, il compendio pignorato ricade all'interno del vincolo paesaggistico ricognitivo di legge [art. 134, comma 1, lettera b) e art. 142, comma 1, del D. Lgs. 42/04], individuato alla lettera m) *area di interesse archeologico già individuate* regolata dall'art. 13, comma 3, lettera a) della L.R. 24/98 e ricognitivo di piano [art. 134, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 42/04], individuato al punto 5) *beni lineari, testimonianza dei caratteri identitari archeologici e storici e relativa fascia di rispetto di 100 metri*, regolati sempre dall'art. 13, comma 3, lettera a) della L.R. 24/98.



QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili pignorati, in questo particolare momento sia:

€ 900,00 PER METRO QUADRATO PER GLI UFFICI

€ 600,00 PER METRO QUADRATO PER LOCALI AD USO TERZIARIO

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà della società esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:



<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Uffici	181	100%	181
Portico uffici	11	35%	3,85
Pertinenza p.lla 596	192	10%	19,2
Pertinenza residua	716	2%	14,32
Superficie totale uffici			218,37 ~ 218
Officina	260	100%	260
Portico officina	386	35%	135,10
Fienile	140	35%	49
Autorimessa	50	25%	12,50
Pertinenza p.lla 596	836	10%	83,60
Pertinenza residua	716	2%	14,32
Rimessa p.lla 715	8	100%	8
Tettoria p.lla 715	80	35%	28
Magazzino	34	100%	34
Portico p.lla 714	15	35%	5,25
Pertinenza p.lla 714	49	10%	4,90
Pertinenza residua	102	2%	2,04
Scuderia	118	100%	118
Tettoria p.lla 16	82	35%	28,70
Superficie totale immobili ad uso terziario			780,41 ~ 780
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE			218,37 + 780,41 = 998,78 ~ 999 mq

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

218 mq x 900,00€/mq = 196.200,00 € (uffici)

780 mq x 600,00€/mq = 468.000,00 € (immobili ad uso terziario)

A questo valore va aggiunto quello stimato per le particelle di terreno 715, 1217 e 16, valutato tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione, la difficoltà/comodità di raggiungimento, in funzione rispettivamente della specifica destinazione agricola a seminativo (p.lla 715 la cui capacità edificatoria dall'esame della Pratica Edilizia n. 153 del 5/5/2000 risulta

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



sfruttata per l'edificazione dei fabbricati esistenti) e dell'appetibilità data dalla loro destinazione urbanistica qualora non risulti sfruttata la capacità edificatoria realizzabile (p.lla 1217) o non risulti completamente sfruttata (p.lla 16). Dal conteggio basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo per il terreni oggetto di stima possa essere fissato in **1,5 €/mq** per il terreno con destinazione a seminativo (p.lla 715 di 650 mq) e in **70,00 €/mq** per i terreni edificabili. Per la quantificazione del valore della particella 16, al momento già in parte edificata (scuderia), ma per la quale la capacità edificatoria non risulta esaurita e dove sono anche possibili interventi di demolizione e ricostruzione che consentono di sfruttare tutta la cubatura realizzabile in funzione dell'indice di zona di P.R.G., alla stima del terreno edificabile vengono detratti i costi per la demolizione della cubatura esistente e il ripristino del lotto edificabile allo stato originale. Questi costi calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezzario regionale aggiornato all'ultima pubblicazione sono quantificati dal CTU in **12.000,00 €**.

Il più probabile valore di mercato delle particella 715, 1217, e 16 può essere pertanto ricavato con i seguenti calcoli:

Tot. Mq x €/Mq

650 mq x 1,5 €/mq = 975,00 € (particella 715)

197 mq x 70,00 €/mq = 13.790,00 € (particella 1217)

(2020 mq x 70,00 €/mq) - 12.000,00 € = 129.400,00 € (particella 16)

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie sanabili e non sanabili descritte nel quesito n. 15 complessivamente pari ad un valore di **28.000,00 euro**. Di conseguenza la stima del compendio pignorato per l'intera quota di proprietà sarà data dal seguente calcolo:

(196.200,00 + 468.000,00 + 975,00 + 13.790,00 + 129.400,00) € - 28.000,00 € = 780.365,00 €

~ 780.000,00 € (valore al netto dei costi di sanatoria)



QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento (terreni e fabbricati), la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione e la loro specifica destinazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Montefiascone, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet astegiudiziarie.it e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Montefiascone (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo pubblicate dall'Agenzia del Territorio, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato rispetto alla loro destinazione d'uso attuale non possano essere considerate senza l'accurata valutazione di un progetto unitario concreto basato su una nuova visione dell'area e delle attività realizzabili al suo interno che preveda l'attuazione di soluzioni anche molto diverse da quella attuale e che tenga conto delle potenzialità offerte dalla eventuale trasformazione dei fabbricati anche in seguito a uno studio di fattibilità sulla possibilità di un ricollocamento della cubatura esistente realizzata. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili così come si trovano allo stato attuale finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della



domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.



QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati la scrivente ha presentato istanza presso l'Agenzia delle Entrate in data 31/01/2019, in data 06/04/2019 e successivamente in data 23/04/2019 (All. 12) per verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro atti privati aventi ad oggetto il compendio immobiliare, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191, riferite alla società esecutata in qualità di locatrice. In data odierna il CTU non ha ancora ottenuto una risposta dall'Agenzia delle Entrate, ma la stessa verrà allegata appena verrà rilasciata dall'ufficio del registro e allegata alla presente relazione.

QUESITO N.° 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.



QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 08 Luglio 2019 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in



quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.



QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

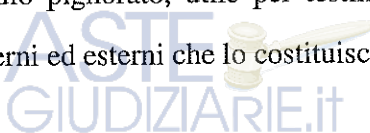


QUESITO N.° 32

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 1) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.



QUESITO N.° 34

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui al precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO N.° 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:



All. 1: Rilievo fotografico;

All. 2: Estratto di mappa catastale aggiornato e di impianto;

All. 3: Visure catastali attuali degli immobili e visura storica della p.lla 598;

All. 4: Planimetrie catastali degli immobili;

All. 5: Visure ipotecarie aggiornate e note di trascrizione;

All. 6: Copia Atti notarili:

- Atto cessione diritti reali a titolo oneroso del 16/01/2003, Rep. n. [REDACTED]
- Atto di compravendita del 23/12/1994, Rep. n. [REDACTED], Raccolta n. [REDACTED]
- Atto di trasformazione di società del 24/03/1989, Rep. n. [REDACTED], Raccolta n. [REDACTED]
- Atto di successione del 23/11/1989, [REDACTED]
- Atto di conferimento immobili del 29/12/1980, [REDACTED]

All. 7: Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni pignorati;

All. 8: Risultanze ricerca titoli abilitativi;

All. 9: Tavola del PRG e Estratto delle Norme Tecniche di Attuazione, Stralcio Tavola P.T.P.R., Beni Paesaggistici;

All. 10: Visura camerale della ditta intestataria eseguita;

All. 11: Verbali di accesso redatti dal Custode durante i sopralluoghi;

All. 12: Richiesta esistenza registrazione atti privati effettuata presso l'Agenzia delle Entrate;

All. 13: Schemi grafici esemplificativi sul compendio pignorato e sulle difformità riscontrate redatti dal CTU;

All. 14: Richiesta proroga G.E.;

All. 15: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 47 pagine scritte e n. 15 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.



Viterbo, 06/05/2019



Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

