

TRIBUNALE DI VITERBO**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**ASTE
GIUDIZIARIE®
ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 243/2023

DEBITORE: OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE: BPER BANCA S.P.A.

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SERENA BICCHIELLI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 243/23 il G.E. dott. Federico Bonato 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 il giorno 29/02/2024 prestando il giuramento di rito tramite deposito telematico alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) **verific**hi, 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, 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; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi

debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo 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

ASTE GIUDIZIARIE

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;

- ASTE GIUDIZIARIE
- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia)**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 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) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata 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) **alleghi** 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 Avv. Serena Bicchielli per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, accettava la data proposta del 21/03/2024 alle ore 16:30 per l'inizio delle operazioni peritali;

d) che il giorno 21/03/2024 alle ore 16:30 la scrivente si è recata unitamente al Custode presso l'immobile pignorato situato a Civita Castellana, Via Casal Ettore n. 3-10 (ex Via Terni snc), e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio con il sopralluogo, durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione del bene e delle sue 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 e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), alle ore 17:55, si sono concluse le operazioni peritali;

e) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:

- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Civita Castellana, Foglio 17, Particella 310, Subalterno 1, Zona censuaria -, Micro Zona -, Categoria D/1, Classe -, Consistenza -, Superficie catastale -, Rendita 3.078,07 Euro – Via Terni snc, Piano T-1;
- immobile distinto al Nuovo Catasto Terreni, Comune di Civita Castellana, Foglio 17, Particella 310, Porzione -, Qualità Classe Ente urbano, Superficie 15 are 21 ca.

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. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) 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. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 2861 redatto il 27/11/2023 su istanza della BPER Banca S.p.A., e trascritto al Reg. Gen n. 19349 e Reg. Part. n. 15593 di formalità in data 12/12/2023 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 Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare Rep. 1181, riscontrando quanto segue:

- **il primo titolo di provenienza** dei beni che precede la trascrizione del pignoramento coincide con il titolo di provenienza dei beni ed è costituito dall'Atto di Conferimento in

Società del 30/06/1997, Rep. n. 26473, Racc. n. 9595, rogato dal notaio Pietro Lelio Giuliani, (All. 3), trascritto a Viterbo il 12/07/1997 al n. 8118, Reg. Gen. e n. 6309 Reg. Part. di formalità, con cui i Sig.ri OMISSIS, ciascuno proprietario per una quota indivisa dei beni pari ad 1/3 regolarizzano la società di fatto già esistente tra loro con la società in nome collettivo (s.n.c) "OMISSIS." e conferiscono i beni pignorati nella medesima società, conservando lo stesso oggetto sociale, la stessa sede e lo stesso capitale. Il Sig. OMISSIS, socio della società esecutata e comproprietario dei beni che sono stati conferiti nella società con l'atto sopra citato, risulta essere deceduto in data 02/05/2015 (All. 5);

Sebbene non presente nell'elenco delle formalità consultabile tramite l'ispezione ipotecaria (All. 4), dalla visura camerale della società esecutata (All. 5) è emerso che sussiste un altro atto, successivo a quello rogato dal Notaio Pietro Lelio Giuliani sopra citato, non trascritto, rogato dal medesimo notaio Pietro Lelio Giuliani in data 28/01/2004, con Rep. n. 32304 e Racc. n. 11686, che è stato reperito e si allega alla presente relazione (All. 3), con cui i tre soci della Società OMISSIS variano in parte la composizione dei componenti societari e modificano l'ammontare delle quote possedute precedentemente dai medesimi soci: in particolare il Sig. OMISSIS ed il Sig. OMISSIS conservano entrambi la piena proprietà della quota societaria di partecipazione posseduta per un valore pari rispettivamente a 5.333.334 lire e pari a 5.333.333 lire, mentre il Sig. OMISSIS, congiuntamente alla moglie in ragione del regime di comunione legale dei beni istituito tra i coniugi con il matrimonio (All. 5), cedono la piena proprietà della loro quota di partecipazione pari ad un valore di 5.333.333 lire (corrispondente ad un valore di 2.754,44 euro per effetto della conversione lire-euro), che viene divisa in due parti uguali di valore ciascuna pari a 1.377,22 euro in favore del Sig. OMISSIS, che contestualmente assume anche la qualifica di socio amministratore della società, che conserva tuttora, e del Sig. OMISSIS, che conseguentemente entra in possesso di una quota di proprietà complessivamente pari a 4.131,65 euro. La composizione dei soci accomandatari della società esecutata è stata approfondita in quanto trattandosi di una Società in Nome Collettivo, tutti i soci sono illimitatamente e solidamente responsabili delle obbligazioni della società e in caso di insolvenza i creditori possono rifarsi in modo diretto sul patrimonio personale di ogni singolo socio. Inoltre solo al fine di riportare con migliore

chiarezza quanto sopra esposto si precisa che l'atto rogato dal notaio Pietro Lelio Giuliani nel medesimo giorno del 28/01/2004 corrispondente all'iscrizione del 30/01/2004, Reg. Part. n. 209 e Reg. Gen. n. 1356, presente nell'elenco delle formalità avente ad oggetto l'ipoteca volontaria derivante dalla concessione a garanzia di mutuo, successivamente cancellata completamente il 18/02/2011 per estinzione dell'obbligazione avvenuta in data 18/01/2011, non corrisponde all'atto con Rep. n. 32304 e Racc. n. 11686 sopra indicato, infatti risulta essere stato stipulato con un ordine cronologico immediatamente precedente, come dimostrano sia il Rep. n. 32303, che quello di Racc. n. 11685, che differiscono da quelli dell'atto citato di una sola numerazione.

- Sebbene non ci siano stati **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati 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, la scrivente ha ritenuto utile effettuare un approfondimento al fine di verificare la provenienza delle singole quote di proprietà conferite nella società esecutata:
 - i beni pignorati sono pervenuti nel 1971 ai Sig.ri OMISSIS, padre di OMISSIS, in forza dell'Atto di Compravendita stipulato in data 17/04/1971 con rogito del notaio Eraldo Bellucci, Rep. n. 8292, Fasc. n. 2615, (All. 3), trascritto a Viterbo il 10/05/1971 al Reg. d'Ord. n. 4042, Reg. Form. n. 3349, Esatto L. n. 2460, con il quale gli stessi acquistano ciascuno la quota indivisa di 1/2 e insieme dell'intero, del terreno di 1500 mq censito con la particella 310 dalla Società in Accomandita Semplice OMISSIS rappresentata da OMISSIS per la proprietà di 6/9 di nuda proprietà e per la piena proprietà di 3/9 ed dai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS, rappresentata da OMISSIS, ambedue complessivamente per i diritti di usufrutto di 6/9 e così tutti per la piena proprietà;
 - in data 04/05/1977 con rogito del notaio Luigi De Santis, Rep. n. 4526, Racc. n. 2903 (All. 3), trascritto a Viterbo il 20/05/1997 al n. 3545/4228 di formalità, i Sig. ri OMISSIS vendono ciascuno un mezzo della loro quota indivisa dei beni ai Sig.ri OMISSIS, entrambi in regime di comunione dei beni, i quali diventano comproprietari dei beni insieme ai Sig.ri OMISSIS ciascuno per una quota indivisa di 1/4;

- in data 21/02/1987 con l'Atto di Donazione rogato dal notaio Pietro Lelio Giuliani, Rep. n. 14103, Racc. n. 5030, (All. 3), trascritto a Viterbo il 17/03/1987 al n. 2719/3431 di formalità, il Sig. OMISSIS dona al figlio OMISSIS, che accetta, i suoi diritti di comproprietà per una quota indivisa di 1/4 sui beni pignorati, che pertanto risultano appartenere ai Sig.ri OMISSIS;
- in data 28/02/1987 con l'Atto di Compravendita rogato dal notaio Pietro Lelio Giuliani, Rep. n. 14104, Racc. n. 5031, (All. 3), trascritto a Viterbo il 17/03/1987 al n. 2720/3432 di formalità, i Sig.ri OMISSIS, entrambi in regime di comunione dei beni, vendono le loro quote di proprietà ai Sig.ri OMISSIS, che acquistano indivisamente e in pari quota tra loro la proprietà dei beni, acquisendo indistintamente ciascuno la quota di comproprietà pari a 1/3, che poi verrà conferita nella società eseguita.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente ed allegate alla relazione peritale (All. 2):

▪ **Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 310 Sub. 1**

- a) Variazione del 14/05/2001, in atti dal 14/05/2001 (n. 1450.1/2001), Pratica n. 89471 – VARIAZIONE DI CLASSAMENTO. Con questa variazione la rendita del fabbricato viene convertita ed espressa da lire in euro;
- b) Variazione del 09/09/1988, in atti dal 09/09/1998, (n. B02126.1/1998), – AMPLIAMENTO LABORATORIO OPIFICIO. Con questa variazione i dati di classamento relativi alla categoria e alla rendita vengono modificati ed avviene il passaggio dalla categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri), di classe 3 e consistenza 273 mq, alla categoria D/1 (Opifici), priva di classe e consistenza, e quello della rendita catastale da 3.303 lire a 3822 lire;
- c) Immissione in data 30/06/1987 nell'impianto meccanografico, Partita n. 3471.

■ **Immobilie censite a N.C.T. al Fgl. 17 P.lla 310**

- a) Variazione del 20/10/2010, in atti dal 20/10/2010 (n. 156373.1/2010), Pratica n. VT0156373 – FRAZIONAMENTO presentato in data 15/10/2010. Con questa variazione la particella di terreno 310 con qualità ente urbano passa dalla precedente consistenza di 1570 mq all'attuale consistenza di 1521 mq, sempre con qualità ente urbano, attraverso la costituzione della particella 1053 di 49 mq;
- b) Variazione del 19/06/2006, in atti dal 19/06/2006, (n. 70708.1/2006), Pratica n. VT0070708 – FRAZIONAMENTO. Con questa variazione la particella di terreno 310 con qualità ente urbano passa dalla consistenza di 1598 mq alla consistenza di 1570 mq, sempre con qualità ente urbano, con conseguente costituzione della particella 800 di 28 mq;
- c) Variazione del 02/09/1998, in atti dal 07/09/1998, (n. 2234.1/1998), – VARIAZIONE GEOMETRICA. Con questa variazione la particella di terreno 310 con qualità ente urbano passa dalla consistenza di 1500 mq alla consistenza di 1598 mq, sempre con qualità ente urbano, con conseguente costituzione e modifica della particella 729 di 49 mq e della 731 di 49 mq, che vengono fuse alla particella 310 (All. 2);
- d) Variazione del 02/09/1998, in atti dal 07/09/1998, (n. 2234.1/1998), - TIPO MAPPAL. Con questa variazione viene accatastato l'edificio edificato sulla particella di terreno 310, che conseguentemente diventa pertinenza esclusiva del fabbricato ed acquista la qualità di ente urbano perdendo quella di seminativo di classe 3, i riferimenti al reddito dominicale e agrario e gli intestatari. La superficie della particella rimane di 1500 mq. Con il tipo mappale vengono costituite le particelle 729 e 731 entrambe con consistenza 49 mq, che verranno fuse alla 310 (All. 2).
- e) Variazione del 17/04/1971, in atti dal 29/08/1973, (n. 34873), partita 3741 - FRAZIONAMENTO. Con questa variazione viene costituita la particella 310 di 1500 mq dalla originaria particella 54 di consistenza totale pari a 27.350 mq dalla quale si formano, oltre alla particella 310, anche la particella 305 di 250 mq e la particella 316 di 750 mq (All. 2). La particella 54 passa dall'originaria consistenza di 27.350 mq alla consistenza di 24.850 mq. Con il medesimo frazionamento viene anche modificata la

particella di terreno 3, di consistenza originaria 14 ha 17 are 20 ca, dalla quale vengono costituite le particelle 304 di 1350 mq, 308 di 550 mq e 309 di 100 mq. La particella 3 passa dagli iniziali 14 ha 17 are 20 ca iniziali ai 14 ha 37 are 20 ca.

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

▪ Immobilе censito a N.C.E.U. al Fgl. 17 P.lla 310 Sub. 1

- a) **Trascrizione** del 12/07/1997 – Registro Particolare 6309 – Registro Generale 8118 – Pubblico ufficiale Giuliani Pietro Lelio – Rep. 26473 del 30/06/1997 – **Atto tra vivi – Conferimento in società -**
- b) **Iscrizione** del 30/01/2004 Registro Particolare 209 - Registro Generale 1356 - Pubblico ufficiale Giuliani Pietro Lelio - Rep. 32303/11685 del 28/01/2004 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo -**
- COMUNICAZIONE n. 329 del 15/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/01/2011 - Cancellazione totale eseguita in data 18/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- c) **Iscrizione** del 19/11/2010 Registro Particolare 3506 - Registro Generale 19348 - Pubblico ufficiale Paoletti Anna Laura – Rep. 17456/7482 del 18/11/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario -**
- d) **Trascrizione** del 13/12/2023 Registro Particolare 15593 - Registro Generale 19349 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 2861 del 27/11/2023 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili –**

▪ Immobilе censito a N.C.T. al Fgl. 17 P.lla 310

- a) **Trascrizione** del 26/11/1991 – Registro Particolare 11867 – Registro Generale 15230 – Pubblico ufficiale Dominici Giuseppe – Rep. 22490 del 13/11/1991 – **Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio -**

- b) **Trascrizione** del 12/07/1997 – Registro Particolare 6309 – Registro Generale 8118 – Pubblico ufficiale Giuliani Pietro Lelio – Rep. 26473 del 30/06/1997 – **Atto tra vivi – Conferimento in società**
- c) **Iscrizione** del 30/01/2004 Registro Particolare 209 - Registro Generale 1356 - Pubblico ufficiale Giuliani Pietro Lelio - Rep. 32303/11685 del 28/01/2004 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** –
- COMUNICAZIONE n. 329 del 15/02/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/01/2011 - Cancellazione totale eseguita in data 18/02/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)
- d) **Iscrizione** del 19/11/2010 Registro Particolare 3506 - Registro Generale 19348 - Pubblico ufficiale Paoletti Anna Laura – Rep. 17456/7482 del 18/11/2010 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo fondiario** -
- e) **Trascrizione** del 13/12/2023 Registro Particolare 15593 - Registro Generale 19349 - Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 2861 del 27/11/2023 - **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 la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in Catasto (All. 2).

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 OMISSIS, che si allega alla presente relazione (All. 5). Dalla Visura camerale emerge che ad oggi i Soci Amministratori della Società OMISSIS sono tre: il Sig. OMISSIS, con piena proprietà per una quota pari a 4.131,65 euro ed atto di nomina per la carica di socio amministratore del 30/06/1997, il Sig. OMISSIS, con piena proprietà per una quota pari a 2.754,44 euro ed atto di nomina per la carica di socio

amministratore del 30/06/1997, ed il Sig. OMISSIS, con piena proprietà per una quota pari a 1.377,22 euro ed atto di nomina per la carica di socio amministratore del 28/01/2004.

Il valore nominale dei beni patrimoniali conferiti nella società è oggi complessivamente pari a 8.263,31 euro (corrispondenti al valore originale di 16.000.000 di lire), suddiviso tra i vari soci in quote di piena proprietà di valore differente, dalla cui analisi emerge che la quota complessivamente pari a 2.754,44 euro di proprietà del socio OMISSIS viene acquisita con atto a rogito del Notaio Giuliani Pietro Lelio del 28/01/2004, Rep. n. 32304 (All. 3), per una quota di proprietà pari alla metà corrispondente ad un valore di 1.377,22 euro dal socio OMISSIS e per l'altra metà dal socio OMISSIS, che infatti ad oggi possiede una quota di proprietà pari a 4.131,65 euro, data dalla somma della sua quota iniziale pari a 2.754,43 euro con la quota di 1.377,22 euro acquisita OMISSIS. Il trasferimento delle quote di proprietà appartenenti al Sig. OMISSIS avvenuto con l'atto sopra citato spiega la ragione per cui al momento della stipula del Contratto di Mutuo Fondiario, Rep. n. 17456 e Racc. n. 7482 avvenuta in data 18/11/2010 a rogito del Notaio Anna Laura Paoletti, trascritto a Viterbo in data 19/11/2010 al n. 3506/19348 di formalità, presente in copia all'interno del fascicolo della procedura e all'origine del debito che ha comportato l'iscrizione al ruolo della procedura stessa, la Società esecutata OMISSIS, era rappresentata in forza dei poteri conferiti dallo statuto sociale vigente, dai Sig.ri OMISSIS, intervenuti alla stipula dell'atto, in persona di soci amministratori e legali rappresentanti della società.

Considerato che la società esecutata è una Società in Nome Collettivo, al fine di fornire una documentazione il più possibile completa per valutare le eventuali implicazioni legate alla procedura, si è ritenuto necessario reperire presso il Comune di Civita Castellana i certificati di matrimonio con annotazioni a margine, ovvero i certificati di stato libero, dei soci accomandatari della società esecutata (All. 5). Dalle certificazioni è emerso che il Sig. OMISSIS si è unito in matrimonio in regime di comunione legale dei beni in data antecedente all'acquisizione dei beni oggetto di pignoramento avvenuta in data 30/06/1997, successivamente conferiti nella società esecutata OMISSIS, così come il Sig. OMISSIS, che aveva contratto matrimonio in regime di comunione legale dei beni in data 05/09/1971. Il Sig. OMISSIS risulta di stato civile vedovo e pertanto libero da ogni vincolo matrimoniale così come

il Sig. OMISSIS, che a seguito della sentenza del Tribunale di Viterbo n. 1282/03 del 27/10/1003 con cui è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in data 04/01/1998 per il quale i coniugi avevano comunque scelto per la separazione dei beni, risulta di stato civile libero.

QUESITO N.º 7

La proprietà della società esecutata oggetto della stima è situata nella zona artigianale a nord di Civita Castellana (All. 6 foto 1), in una posizione particolarmente favorevole per la vicinanza della S.S. 311 e il casello autostradale dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli ed è costituita da una unità immobiliare con destinazione artigianale per la lavorazione di marmi e travertini posta al piano terra e al primo piano di un fabbricato disposto su due piani fuoriterza e dalla relativa area di pertinenza del fabbricato, interamente recintata con ringhiera metallica su muro di tufi, utilizzata per lo stoccaggio di materiali lapidei, spazio di manovra e parcheggio. La proprietà confina con le unità immobiliari urbane del Comune di Civita Castellana identificate catastalmente al Foglio 17 particella 310 sub 2/3 e particelle 1053-833-834-835-836-831-832-832-829 (enti urbani) 309-260-261, proprietà OMISSIS, o aventi causa, salvo altri, con Via F. Brunelleschi (ex Via Casal Ettore) e con la corte comune censita con la particella 310 con destinazione ente urbano.

L'immobile è dotato di due ingressi delimitati da cancelli metallici scorrevoli, individuati al civico 3 e al civico 40 dell'attuale Via Filippo Brunelleschi (All. 6 foto 2-3-4), ex Via Terni snc, Località Casal Ettore (ex civico 10), posizionati rispettivamente sul confine nord e sul confine ovest del compendio. Il fabbricato oltre all'unità immobiliare con destinazione artigianale è occupato da due unità immobiliari residenziali non pignorate, poste in aderenza al laboratorio artigianale rispettivamente al piano terra e al piano primo, accessibili dalla corte comune di pertinenza dell'intero fabbricato censita al N.C.T. con la particella 310 di circa 1521 mq. Si rileva a tale proposito che dal sopralluogo è emerso che la porzione di questo terreno posta tra la particella 310 e la particella indicata nell'estratto di mappa catastale con il numero 880 (All. 2), non risulta liberamente accessibile, in quanto è stata tamponata e coperta e di conseguenza si presenta in continuità con il fabbricato e di fatto annessa alla porzione di

edificio costituita dall'unità immobiliare censita con il subalterno 2 (All. 6 foto 5-6).

Inoltre anche la particella 880, che nell'estratto di mappa appare graficamente rappresentata come un corpo di fabbrica avente forma trapezoidale (All. 2), che di fatto corrisponde a un portico tamponato (All. 6 foto 5-7), risulta essere annessa al subalterno 2, sebbene a livello catastale corrisponda in realtà a un terreno con qualità ente urbano di 28 mq originatasi per effetto del frazionamento dalla particella 310 avvenuto in data 19/06/2006, Pratica n. VT0070708 n. 70708.1/2006, con il quale la superficie della corte comune è passata da 1598 mq a 1570 mq (All. 2). I due volumi rilevati (quello che insiste sulla particella di terreno 880 e quello che occupa la fascia di corte comune posta tra la particella 880 e la porzione di fabbricato antistante occupata al piano terra dalla porzione di edificio censita con il subalterno 2), non sono tuttavia pignorati e non risultano essere oggetto della procedura espropriativa e non si presentano annessi al bene oggetto della procedura, che è censito con il subalterno 1. Sulla corte comune sono inoltre presenti lungo il confine con la strada di accesso al bene una serie di piccole rimesse e tettoie non autorizzate (All. 6 foto 8-9), che da quanto dichiarato durante il sopralluogo sono di pertinenza dei subalterni 2 o 3, mentre lungo il fronte sud-est, in adiacenza alla tettoia realizzata in ampliamento al laboratorio artigianale, sono presenti due piccoli annessi (All. 6 foto 10-11) di proprietà della società esecutata, realizzati in blocchi di tufo e tettoia di copertura, accessibili dalla corte comune, che risultano accatastrati sebbene non presenti nei titoli abilitativi concessi, costituiti da un magazzino (All. 6 foto 12) di superficie calpestabile pari a circa 3,61 mq e da un locale tecnico (All. 6 foto 13) di superficie calpestabile pari a circa 3,11 mq.

L'edificio che ospita il laboratorio artigianale presenta la conformazione tipica dei capannoni edificati negli anni '70, caratterizzati da una forma semplice e regolare e dall'impiego di materiali della tradizione costruttiva del posto: la struttura portante del fabbricato è realizzata in cemento armato con tamponamenti in blocchi di tufo lasciati a vista, gli infissi sono in metallo, le finestre in metallo a vetro singolo, la copertura è piana sull'ambiente principale del laboratorio e a una falda inclinata nella parte del laboratorio realizzata in ampliamento ed entrambe sono dotate di canali di gronda e tubi pluviali integri per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. (All. 6 foto 14-15-16). La restante parte dell'edificio, costituita da un

corpo di fabbrica a due piani realizzato in aderenza al laboratorio e al momento occupata dalle due unità immobiliari con destinazione residenziale e dall'ufficio con bagno annesso al laboratorio artigianale posti al piano primo, è realizzata con struttura portante in muratura di blocchi di tufo con solai in laterocemento con travetti precompressi e laterizio e copertura piana.

L'accesso principale ai locali del laboratorio avviene da un ampio portone metallico posto sul prospetto nord-ovest del fabbricato (All. 6 foto 17), dal quale ci si immette in un grande ambiente a doppia altezza in cui sono disposti tutti i macchinari e le attrezzature necessarie alla lavorazione delle lastre lapidee (All. 6 foto 18-19), il quale è collegato attraverso due ampie aperture, di cui una dotata di saracinesca avvolgibile metallica, ad un locale adiacente di ampie dimensioni utilizzato ugualmente per la lavorazione di marmi e travertini (All. 6 foto 20-21-22-23), dotato di due accessi verso l'esterno, di cui uno posizionato lungo il prospetto sud-ovest del fabbricato (All. 6 foto 23-24), e l'altro sul prospetto nord-est (All. 6 foto 25-26), in prossimità del piccolo magazzino (All. 6 foto 11-12), e del locale tecnico (All. 6 foto 11-13), accessibili esclusivamente dall'area esterna di pertinenza del fabbricato. Sul lato opposto del laboratorio (All. 6 foto 19-27), in prossimità dell'ingresso principale, sono presenti due ambienti, costituiti da uno spogliatoio (All. 6 foto 28-29-30), e da un bagno (All. 6 foto 31-32), entrambi con altezza libera interna di circa 300 cm, che sono posizionati sotto gli ambienti dell'unità immobiliare dislocati al piano primo. Nello spogliatoio è infatti presente una porta (All. 6 foto 30-36), che immette direttamente nel vano scale (All. 6 foto 33-34-35-36-37), dal quale è possibile raggiungere i locali del piano superiore costituiti da un ufficio (All. 6 foto 38-39-40-41), e da un bagno (All. 6 foto 42-43).

Fatta eccezione per lo spogliatoio, che risulta privo di finestre verso l'esterno e dotato unicamente di una piccolo infisso ligneo vetrato posto nella parte alta della parete divisoria con il bagno adiacente da cui filtra di riflesso la luce naturale (All. 6 foto 29), tutti gli ambienti interni sono ben illuminati ed aerati, le porte interne dei locali non adibiti a laboratorio sono in legno tamburato mentre gli infissi sono a vetro singolo, in metallo nei locali del laboratorio, lignei nel bagno del piano terra e in pvc nell'ufficio e nel bagno del piano primo, tutti sprovvisti di schermature all'esterno tranne l'ufficio del piano primo la cui finestra è dotato di persiane in

pvc. Entrambi i due bagni sono finestrati e muniti di sanitari (doccia, lavabo, water al piano terra, lavabo e water al piano primo), dotati di rivestimenti alle pareti (lapidei al piano terra e ceramici con elementi 20x20 cm al piano primo), e pavimenti lapidei, mentre il pavimento degli ambienti del laboratorio è uniformemente realizzato in cemento industriale. Nell'ufficio del piano primo è presente anche un'altra finestra, ma si affaccia sul locale laboratorio adiacente (All. 6 foto 19-27-40-41).

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario) sono realizzati sotto traccia e collegati alle rispettive linee di approvvigionamento. Nell'immobile non è presente l'impianto per la fornitura di gas metano. Il bene è privo di impianto di riscaldamento ed è dotato di un condizionatore unicamente nell'ufficio del piano primo. La fornitura di acqua calda sanitaria nei bagni è garantita da generatori elettrici. In merito al funzionamento delle dotazioni impiantistiche presenti nell'immobile si precisa che la verifica e l'accertamento del funzionamento degli impianti e della loro rispondenza alla normativa attuale non rientra tra i quesiti posti del G.E. e quindi esula dai compiti richiesti al CTU nel compimento del proprio incarico.

La superficie calpestabile complessiva degli ambienti che costituiscono l'opificio è di circa 408,21 mq, l'altezza libera interna nei due ambienti principali del laboratorio ha un valore di 664 cm nel vano con copertura piana e un valore medio di 522 cm in quello con copertura inclinata, mentre è pari a 300 cm nello spogliatoio, nei due bagni e nell'ufficio del piano primo. L'altezza media interna dei due piccoli locali esterni adiacenti al laboratorio (magazzino e locale tecnico) con copertura inclinata a una falda è di 214 cm.

In generale le condizioni di conservazione e mantenimento dell'unità immobiliare sono buone.

QUESITO N.° 8

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

Dal sopralluogo è emersa una discordanza nell'indicazione dell'indirizzo della proprietà, che al momento non risulta essere Via Terni snc, né Via Casal Ettore, bensì Via Filippo Brunelleschi, sebbene con il sopralluogo si è riscontrato che i due civici del tratto di strada su cui sono posizionati i due cancelli di accesso ai beni pignorati presentano il civico numero 3 e 40 (All. 6

foto 2-3-4). L'avvenuta variazione della toponomastica risulta essere comprovata dal colloquio con il personale degli uffici comunali competenti i quali hanno confermato che la modifica deriva da una variazione operata dal Comune. Fatta eccezione per la visura camerale e per l'Atto di Pignoramento, in nessuno dei documenti inerenti la proprietà i beni vengono localizzati in Via F. Brunelleschi, ma in alcuni di essi, come ad esempio negli atti catastali e negli atti notarili risultano essere localizzati in Via Terni snc, a cui in alcuni casi viene aggiunta la specifica relativa alla Località Casal Ettore n. 10, mentre negli atti più vecchi relativi ai titoli edilizi viene specificata la Località Casal Ettore a cui solo alcune volte viene aggiunta l'indicazione di Via Terni, probabilmente riferita alla nuova viabilità in fase di realizzazione in quanto spesso collegata all'espressione "lottizzazione OMISSIS" (originari proprietari del terreno su cui sorge il fabbricato).

QUESITO N.° 9

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2), che riguardano al piano terra l'ampliamento del fabbricato in corrispondenza del bagno con conseguente demolizione del setto murario posto in continuità tra il locale bagno e quello dell'adiacente locale laboratorio compresa la relativa finestra, la realizzazione di una nuova finestra e la realizzazione di una nuova porta di accesso al bagno direttamente dal laboratorio, il tamponamento della porta tra spogliatoio e bagno e la realizzazione di una piccola finestra posta nella parte alta della parete divisoria tra questi due ambienti, la realizzazione del vano porta con saracinesca avvolgibile tra i due ambienti occupati dai laboratori artigianali e la realizzazione della finestra del magazzino adiacente al locale tecnico, mentre al piano primo l'ampliamento del vano con destinazione ufficio sul prospetto nord-ovest dell'edificio fino al vano scale condominiale con conseguente demolizione del setto murario posto sul prospetto esterno del locale ufficio in continuità con l'adiacente locale laboratorio e della relativa finestra, la realizzazione delle nuove porzioni dei muri perimetrali che delimitano l'area in ampliamento compresa la nuova finestra dell'ufficio e

la realizzazione di un nuovo bagno accessibile dall'interno dell'ufficio comprensivo di una piccola finestra. Sussistono inoltre delle difformità nell'indicazione delle altezze (660 cm invece di 664 cm in uno dei laboratori, 560 cm invece di 522 cm nell'altro, 320 cm invece di 300 cm nello spogliatoio e nel bagno, 210 cm invece di 214 cm nel magazzino e nel locale tecnico) e delle omissioni grafiche nella rappresentazione planimetria catastale dovute alla mancata indicazione in tratteggio delle finestre poste nella parte alta delle pareti del locale laboratorio realizzato in ampliamento, alla mancata indicazione della porta di questo ambiente, che risulta rappresentata semplicemente in proiezione con una linea tratteggiata, la mancata rappresentazione dei pilastri d'angolo del laboratorio di dimensione maggiore e la loro rappresentazione a sezione quadrata invece che rettangolare e la mancata rappresentazione del ringrosso murario nel tratto di muratura posta verso la finestra nell'ufficio del piano primo che si affaccia sul laboratorio. Alcune di queste omissioni possono essere ricondotte tuttavia non a una reale difformità con lo stato di fatto, bensì a una approssimazione grafica che si traduce in una carenza nell'indicazione di alcuni dettagli dovuta forse alla scala di rappresentazione del disegno catastale. Sussiste inoltre una parziale discordanza nel perimetro del fabbricato al piano terra.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal CTU nello schema grafico semplificato allegato alla presente relazione (All. 11). Lo schema grafico prodotto è finalizzato esclusivamente, come richiesto dal quesito formulato dal G.E., all'individuazione grafica del tipo e dell'ubicazione delle difformità riscontrate rispetto alle planimetrie depositate negli archivi catastali e non deve essere interpretato come rilievo metrico del bene.

QUESITO N.° 10

Gli identificativi dell'unità immobiliare oggetto della procedura individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate. Non si è riscontrata alcuna fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui, sebbene per accedere agli ambienti del piano primo sia necessario passare dal vano scale del fabbricato non rappresentato nella planimetria catastale del bene pignorato, ma identificabile come B.C.N.C. Il Bene Comune Non Censibile, come definito dalla Circolare n. 2 del

20/01/1984 del Ministero delle Finanze – Catasto e Servizi Tecnici Erariali, è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane per destinazione o per la loro specifica funzione di utilizzazione indivisa. Queste porzioni non sono soggette ad essere indicate con una planimetria catastale, ma vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico, che tuttavia in questo caso non è presente e non è stato mai depositato nell'archivio catastale.

L'area di pertinenza del fabbricato censita con la particella 310 con qualità ente urbano è in comune con le altre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato identificate con i subalterni 2 e 3. Come già esposto nel quesito 7 la parte di corte comune censita con la particella 310 posta tra il fabbricato e la particella individuata nell'estratto di mappa (All. 2) con il numero 880, non risulta liberamente accessibile in quanto essendo stata tamponata e coperta, si presenta annessa alla porzione di edificio censita con il subalterno 2, comportando un ampliamento del fabbricato. Stessa cosa dicasi per la particella 880, che, sebbene graficamente rappresentata come edificio nell'estratto di mappa catastale (All. 2), risulta essere catastalmente costituita da un terreno con qualità ente urbano di 28 mq originatosi dal frazionamento della particella 310 avvenuto in data 19/06/2006 (All. 2), ma che in realtà è occupato da un portico di forma trapezoidale, che è stato tamponato e annesso sempre alla porzione di fabbricato censita con il subalterno 2.

QUESITO N.° 11

L'immobile oggetto della procedura di pignoramento proviene da un'unica e maggiore consistenza originaria che comprendeva l'intero fabbricato, inizialmente costituito dagli ambienti del laboratorio per la lavorazione di marmi e travertino al piano terra e dall'alloggio del custode al piano primo. L'edificio è stato frazionato catastalmente subito dopo la sua edificazione al momento dell'accatastamento avvenuto in data 06/08/1973 (All. 10) in tre distinte unità immobiliari, di cui una costituisce il compendio pignorato con destinazione artigianale dislocata al piano terra e primo, successivamente ampliata al piano terra in forza della Concessione Edilizia n. 6 del 1992 (All. 8), e le altre due con destinazione residenziale, rispettivamente dislocate al piano terra e al piano primo (All. 10).

Dal progetto di variante autorizzato con Autorizzazione Edilizia n. 1 Bis del 14/07/1973 (All. 8), risulta che gli ambienti dell'unità immobiliare residenziale del piano terra cui è stata attribuita catastalmente la categoria A/2 già con l'accatastamento del 1973 (All. 10), avevano destinazione artigianale in quanto complementari ed accessorie all'attività del laboratorio (spogliatoi uomini e donne, magazzini, bagni). La destinazione di questi ambienti e/o la loro variazione di destinazione non viene indicata nel titolo abilitativo successivo, Concessione Edilizia n. 6 del 1992 (All. 8), avente ad oggetto l'ampliamento dei locali destinati all'attività artigianale.

Le due unità immobiliari con destinazione catastale residenziale non sono colpite dalla procedura. Per il portico annesso all'unità immobiliare residenziale del piano terra risulta rilasciato nel 2007 il Permesso di Costruire n. 23 su istanza della Sig.ra OMISSIS (All. 8).

QUESITO N.° 12

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà della società esecutata risulta presente al N.C.E.U. (All. 2). Il sottoscritto estimatore ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9) nell'unità immobiliare in quanto ha ritenuto opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento debbano essere risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (quesito n. 14).

QUESITO N.° 13

I beni immobili oggetto della perizia sono individuati nella Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Civita Castellana approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 145 del 12/07/1973 e adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 269 del 15/10/1982, nella Tavola P3, *Zonizzazione*, Scala 1:5000, (All. 7) e ricade all'interno della ZONA E1 – *Artigianale e piccola industria*. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 10 – Zona E1, delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, che viene allegato alla presente Relazione (All. 7). La Zona E1, come riportato all'art. 2 delle

stesse NTA, sono aree destinate a piccole industrie non nocive e all'artigianato, già pianificate dal precedente P.R.G. del 1960, infatti all'art. 10 viene specificato che per la zona E.1 *valgono ancora le norme di cui al Capo IV, Art. 20 delle norme tecniche del P.R.G. del 1960.*

L'utilizzazione a carattere artigianale legata alla lavorazione di marmi e travertini dell'immobile pignorato risulta pertanto allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati che consentono piccole strutture adibite a scopo industriale non nocivo e strutture adibite all'artigianato. Vista la natura dell'unità immobiliare urbana con destinazione artigianale e la consistenza della relativa corte di pertinenza con qualità ente urbano, non si è ritenuta necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica indispensabile unicamente per i terreni e per le aree di pertinenza di edifici censite al N.C.E.U. con superficie complessiva superiore o uguale a 5000 mq.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana. In merito a questo aspetto si precisa che il CTU analizza la documentazione presente negli archivi comunali acquisita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia, che costituisce l'Ente deputato all'istruttoria delle pratiche edilizie e alla verifica della presenza dei documenti costituenti il presupposto di efficacia dei titoli abilitativi rilasciati, e pertanto non può essere ritenuto responsabile nel caso la documentazione ricevuta in copia dall'ufficio tecnico comunale non sia completa.

La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale risultano essere presenti le seguenti pratiche edilizie aventi ad oggetto l'unità immobiliare pignorata (All. 8):

- Licenza Edilizia n. 1 del 20/01/1972, Prot. n. 13001/71, rilasciata dal Sindaco del Comune di Civita Castellana, su istanza dei Sig.ri OMISSIS del 22/10/1971, avente ad oggetto il progetto per *la costruzione di un laboratorio per la lavorazione di marmi e travertino con annesso alloggio del custode*, come da progetto a firma del Geom. OMISSIS.

Il rilascio di questo titolo abilitativo legittima la costruzione del fabbricato;

- Licenza Edilizia n. 1/bis del 14/07/1973, Prot. n. 7452, in Variante alla Licenza Edilizia n. 1 del 20/01/1972, rilasciata dal Sindaco del Comune di Civita Castellana, su istanza dei Sig.ri OMISSIS del 16/06/1973, avente ad oggetto il progetto per *la costruzione di un laboratorio per la lavorazione di marmi e travertino con annesso alloggio del custode* (variante al progetto approvato con licenza edilizia n. 1 del 210 gennaio 1972), come da progetto a firma del Dott. Ing. OMISSIS.

Con questa variante al progetto iniziale è stata aumentata la superficie dell'edificio al piano terra dove sono stati ricavati locali adibiti ad uso spogliatoio donne, spogliatoio uomini e servizi, è stata aumentata la superficie del piano primo, con il ricavo di n. 2 locali adibiti ad uso ufficio e è stato spostato il vano scale, che viene realizzato nel lato nord della costruzione;

- Concessione Edilizia n. 6/1992 del 15/02/1992, Prot. n. 14303/1991, rilasciata dal Sindaco del Comune di Civita Castellana, su istanza della ditta OMISSIS del 17/09/1991, avente ad oggetto il progetto *per eseguire lavori di ampliamento laboratorio artigianale*, come da progetto a firma dell'Ing. OMISSIS.

Il progetto di ampliamento ha per oggetto la realizzazione di una *tettoia tamponata perimetralmente* posta in adiacenza al laboratorio principale, addossata da un lato alla struttura esistente del fabbricato e dall'altro al muro comune di confine con la proprietà limitrofa in deroga con le distanze dai confini e in accordo con il confinante e comporta un aumento della superficie coperta e della volumetria del fabbricato ampiamente entro i limiti dei valori ammissibili stabiliti per la zona urbanistica in cui sorge l'edificio.

Per la realizzazione dell'ampliamento è stato stipulato l'Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio che si allega in copia (All. 8), a rogito del Notaio Giuseppe Dominici, in data 13/11/1991, Rep. n. 22490, Racc. n. 7052, trascritto a Viterbo il 26/11/1991 al Reg. Part. n. 11867 e Reg. Gen. n. 15230 di formalità, (All. 4).

Il fabbricato risulta sprovvisto di certificato di certificazione di abitabilità/agibilità, sebbene all'interno del fascicolo sia presente una istanza (All. 8) per l'ottenimento della certificazione effettuata dalla ditta OMISSIS presentata al Comune in data 25/01/1995 dopo l'ultimazione dei

ASTE GIUDIZIARIE®

lavori di ampliamento dichiarata in data 08/01/1995. A tale riguardo si rileva che dal colloquio con i tecnici del Comune di Civita Castellana è emerso che molto spesso il Comune nel periodo a cui si riferisce l'istanza non dava seguito al rilascio delle certificazioni di agibilità/abilità, che infatti risultano praticamente assenti per la maggior parte dei fabbricati.

ASTE GIUDIZIARIE®

Accertata la legittimità del fabbricato, per verificare la conformità urbanistica con le autorizzazioni amministrative rilasciate è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato concesso descritto negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie rilasciate e si sono riscontrate le seguenti difformità relativamente all'immobile pignorato: *differenza di superficie e cubatura* relativa sia all'ampliamento dell'edificio lungo il prospetto nord-ovest in corrispondenza del bagno del piano terra e dell'ufficio e del bagno del piano primo, sia alle discordanze nelle misure interne e nelle altezze libere di alcuni ambienti del fabbricato, sia alla presenza del magazzino e del locale tecnico che non risulta dai titoli abilitativi concessi, *difformità prospettica* dovuta alle modifiche che derivano dalle differenze sopra evidenziate, alla variazione delle finestre dei locali dei bagni e dell'ufficio realizzati in ampliamento e alla diversa forma e dimensione delle finestre del locale laboratorio realizzato successivamente rispetto all'edificazione del fabbricato lungo il prospetto sud-est. Si precisa inoltre che negli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato manca la rappresentazione post operam del prospetto nord e del prospetto sud, che il prospetto ovest è stato erroneamente indicato come prospetto est, che non risultano presenti né la planimetria del piano primo né la sezione longitudinale e che la tettoia tamponata rappresentata al piano terra è stata indicata semplicemente con un tratteggio e dei pilastri, che pertanto, non forniscono informazioni sulle finestre sul prospetto sud e sull'ingresso esterno posizionato sul prospetto nord. Sono state inoltre rilevate difformità relative alla *diversa distribuzione degli spazi interni* dovute alla realizzazione del nuovo accesso del bagno del piano terra direttamente dal laboratorio e al conseguente tamponamento della porta che vi accedeva dallo spogliatoio compresa la realizzazione della soprastante piccola finestra, alla realizzazione dell'apertura dove è posizionata la saracinesca avvolgibile tra i due laboratori, alla realizzazione della finestra interna dell'ufficio che si affaccia verso l'adiacente laboratorio e alla nuova configurazione dei locali del piano primo dovuti all'ampliamento sopra descritto, che comporta

la realizzazione del nuovo bagno e la variazione di forma dell'ufficio. Si evidenzia inoltre che il frazionamento dell'intero fabbricato nelle tre unità immobiliari che attualmente lo costituiscono, di cui una pignorata con destinazione artigianale e due non pignorate con destinazione abitativa (per una delle quali è stato anche effettuato il cambio di destinazione d'uso da artigianale ad abitativo), risulta *illegittimo* in quanto dichiarato catastalmente, ma non urbanisticamente, mentre l'iter normativo prevede di dover effettuare prima il frazionamento urbanistico (ed il cambio d'uso qualora possibile) e solo dopo che quest'ultimo è stato autorizzato e sono state svolte le lavorazioni finalizzate alla creazione di due o più unità immobiliari autonome rispetto a quella iniziale di maggiore consistenza, provvedere alla comunicazione di variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio.

Le difformità riscontrate, come affermato dal colloquio avuto con i tecnici comunali, valutato anche il fatto che la superficie e la cubatura realizzata nel lotto edificato per il quale è stato sottoscritto in data 13/11/1991 l'atto di vincolo della particella di terreno 310 (All.ti 4-8) al momento della richiesta di ampliamento del bene rilasciata con Concessione Edilizia n. 6/1992 in data 15/02/1992, risulta ben al di sotto di quella ammissibile consentita dagli strumenti urbanistici vigenti (superficie coperta realizzata pari a 573,44 mq a fronte di una superficie realizzabile pari a 975 mq e volume realizzato pari a 3.204,86 mc a fronte di un volume realizzabile pari a 7.500 mc), soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono sanabili attraverso la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

I costi stimati per la regolarizzazione delle difformità commesse in violazione della normativa urbanistico-edilizia ed il ripristino dello stato legittimo dell'immobile comprensivi di sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, variazione di aggiornamento catastale, ecc., sono quantificati dal CTU in complessivi 6.000,00 euro. Questo importo verrà detratto dal valore di stima dei beni.

La valutazione delle sanzioni amministrative è stata effettuata attraverso il colloquio con i tecnici dell'ufficio comunale al momento della redazione della perizia di stima, ma dovrà essere oggetto di nuovo confronto con l'ufficio tecnico al momento della presentazione della pratica edilizia, in quanto è parzialmente suscettibile di valutazioni discrezionali da parte della

Pubblica Amministrazione che viene chiamata ad esprimersi al momento della presentazione della pratica edilizia in sanatoria.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto il bene pignorato.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana per la certificazione degli usi civici ed è emerso che l'immobile pignorato non risulta gravato da usi civici (All. 9). 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, pertanto non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione, né spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate nei due anni anteriori alla data della presente relazione peritale.

Sulla base della conformazione dell'intero fabbricato e della sua area di pertinenza, di cui gli immobili pignorati costituiscono rispettivamente una porzione e una corte comune indivisa, dovrebbe per normativa essere costituito un condominio minimo per la gestione delle parti comuni, ma dalla dichiarazione dei soci, due dei quali vivono nelle unità immobiliari residenziali che costituiscono la restante parte del fabbricato oltre al laboratorio artigiano, esposte durante il sopralluogo, non esiste un condominio costituito e vi è una bonaria e pacifica gestione e manutenzione degli spazi comuni.

Dalla verifica dell'elenco delle formalità a carico dell'immobile risultanti dall'ispezione ipotecaria effettuata (All. 4) non risultano ulteriori procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione del bene, la sua autonomia e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati:

- LOTTO 1: unità immobiliare situata a Civita Castellana, in Via Casal Ettore n. 3 e n. 10 (ex Via Terni snc), al piano terra e primo, censita al N.C.E.U. al Fg. 17 P.IIIa 310 Sub. 1, Categoria D/1, Rendita 3.078,07 euro e relativa area di pertinenza censita al N.C.T. al Fg. 17, P.IIIa 310, con qualità ente urbano e superficie di 1521 mq.

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà degli immobili oggetto della procedura sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono alla società esecutata per l'intero e ai tre soci della società per una quota di proprietà personale indivisa pari a 3/6 in favore del Sig. OMISSIS, pari a 2/6 in favore del Sig. OMISSIS e pari a 1/6 in favore del Sig. OMISSIS.

Si ritiene che i beni pignorati non possano essere divisibili in quanto non frazionabili in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente, seppur in misura ridotta, la funzione ed il valore che assumono le unità immobiliari nella loro interezza, senza comprometterne l'utilizzo e comportare un sensibile deprezzamento del valore dell'intero. La divisibilità non è pertanto perseguibile in quanto risulta impossibile formare in concreto porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non compromesso da servitù, pesi o limitazioni eccessivi, tenuto conto della consistenza e della dimensione, dell'usuale destinazione e dell'utilizzazione del bene, anche in ragione della posizione dei servizi igienici.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 21/03/2024, è emerso che l'immobile pignorato è occupato dalla società esecutata in qualità di impresa artigiana per lo svolgimento della propria attività di laboratorio e lavorazione di marmo e travertino.

Da una ricerca effettuata dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate non sussistono registrazioni di atti privati aventi ad oggetto il bene pignorato, contratti di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 riferite alla debitrice eseguita in qualità di locatrice (All. 10).

QUESITO N.° 21

Gli immobili oggetto del seguente elaborato non sono occupati dalla società debitrice per esigenze abitative primarie proprie, né da soggetti diversi, ma vengono utilizzati dalla società eseguita per lo svolgimento dell'attività artigiana legata alla lavorazione di marmi e travertini. Dall'analisi dei valori ufficiali pubblicati dalle banche dati riguardanti immobili che si trovano nello stesso comune dei beni pignorati, con le medesime caratteristiche e tenendo anche in conto il deprezzamento scaturito dallo stato di conservazione dei beni, il valore locativo dei beni viene quantificato in 500,00 Euro mensili.

QUESITO N.° 22

Gli immobili sono di proprietà di una Società in Nome Collettivo che vi svolge un'attività artigiana legata alla lavorazione di marmi e travertini e pertanto non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei soci accomandatari debitori eseguiti.

QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici né oneri di natura condominiale.

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima ritenute più significative, quali ad esempio la localizzazione e la comodità di raggiungimento, la presenza di servizi pubblici e commerciali, il livello di collegamento e trasporto, il piano, la luminosità, gli affacci, lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, ecc. e tenuto presente, altresì, ogni

altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per l'immobile sia 400,00 € per metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici accessorie dell'immobile ponderate e viene 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 per gli immobili oggetto della presente relazione di stima, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

<i>Destinazione</i>	<i>Sup.</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup .comm.</i>
Laboratorio artigianale PT	426,04	100%	426,04
Sevizi e uffici P1	26,10	100%	26,10
Area esterna	408,21	10%	40,82
	366,63	2%	7,33
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>500,29 ~ 500,00</i>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

500 mq x 400,00 €/mq = 200.000,00 €

Tenuto altresì conto del fatto che ai sensi del vigente strumento urbanistico di Civita Castellana, che prevede per la zona di P.R.G. in cui insiste il fabbricato un indice fondiario di 5 mc/mq pari a un volume massimo consentito per il lotto di 7.500 mc e un valore di superficie coperta massimo pari al 65% della superficie del lotto che corrisponde a una superficie complessiva pari a 975 mq, sentito anche il parere dei tecnici comunali, è possibile un ulteriore sfruttamento del lotto, sul quale sono stati autorizzati una superficie coperta e un volume rispettivamente pari a 573,44 mq e pari a 3.204,26 m (All. 8), entrambi minori di quelli ammissibili consentiti.

Al valore di stima va pertanto aggiunta la potenzialità edificatoria residua del lotto, quantificabile, considerando un eventuale conguaglio per la sanatoria dei vari ampliamenti già realizzati nel lotto quantificato in via cautelativa nella misura del 20%, in 287 mq rimanenti, stimabile dal confronto con lotti edificabili aventi medesime caratteristiche, in un valore di 150,00 euro/mq:

$$287 \text{ mq} \times 150,00 \text{ €/mq} = 43.050,00 \text{ €}$$

$$200.000,00 \text{ €} + 43.050,00 \text{ €} = 243.050,00 \text{ €}$$

Al valore sopra indicato, in ottemperanza a quanto richiesto dal quesito, si applica un adeguamento di stima calcolato nella misura forfettaria del 10% dovuto all'assenza di garanzia per vizi, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene non espressamente considerati dalla scrivente:

$$243.050,00 \text{ €} - 10\% = 218.745,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in considerazione il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria delle difformità sanabili descritte nel quesito n. 14 complessivamente pari ad un valore di 6.000, 00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$218.745,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \mathbf{212.745,00 \text{ €} \sim 213.000,00 \text{ €}}$$
 (valore al netto dei costi di sanatoria)

Considerati gli ambiti di soggettività inevitabili e non eliminabili del giudizio di stima, che è una previsione sul valore più probabile del bene nel momento della sua valutazione, quello sopra indicato costituisce il prezzo base d'asta consigliato del compendio pignorato nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si è presentato all'ispezione peritale, che visti i limiti istruttori del CTU si basa su indagini visive e documentali prive di accertamenti e ispezioni invasive sul bene, valutato a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dalla scrivente essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione.

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima sintetico-comparativo derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Civita Castellana, 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 Civita Castellana (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, 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 del bene si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione dell'immobile 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 pignorato non sussistono contratti registrati per i quali la società esecutata risulti locatrice (All. 12).

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 3 ottobre 2024 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. 6) 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 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.

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: Verbale di primo accesso redatto dal Custode durante il sopralluogo;

All. 2: Estratto di mappa catastale, visure aggiornate e planimetria;

All. 3: Copia Atti notarili e note di trascrizione;

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate;

All. 5: Visura camerale della società esecutata e certificati di matrimonio o stato libero dei soci;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Estratto tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

All. 8: Risultanze accesso agli atti Comune di Civita Castellana;

All. 9: Certificazioni usi civici;

All. 10: Copia schede planimetriche consultazione cartacea archivio catastale e tipi mappali;

All. 11: Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alla planimetria catastale;

All. 12: Risultanze esistenza registrazione atti privati trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

All. 13: Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 35 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 25/05/2024

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

