



**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**R.G.E.I. 94/2023**  
**(RIUNITA ALLA R.G.E.I. 83/2022)**  
**G.E.: DR.**

**PROMOSSA**  
**CONTRO**

**RELAZIONE C.T.U.**

Montefiascone, Febbraio 2024

**IL C.T.U.**

GEOM. MARCO CARELLI

Geometra Marco Carelli Via Cipollone, 27 - 01027 Montefiascone (VT)  
tel.0761 820121 cell.371 6904301 e-mail: carellimarco3@gmail.com

## 1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/12/2021, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 371/6904301, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 23/12/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

## 2. ELENCO QUESITI

**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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

**2) Effettui** visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

**3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati 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 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 il 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, 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 individuato 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

**10) Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificare 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 l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in

violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

**15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

**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' U.T.E. 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 il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**21) Ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del



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

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

**23)** **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

**25)** **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine 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 ( al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimneto dell'incarico, l'esperto é 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 realzione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

**29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

**30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dell'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 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;**

**33) 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati**

all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**34) Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

**35) 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

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### **3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA**

#### **3.1 PRIMO ACCESSO**

In data 07/10/2022 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa alla presenza del Custode Delegato. Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso sono stati redatti i relativi verbali.

#### **3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI**

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

- Corrispondenza con gli uffici comunali con ricevimento certificazioni, titoli edilizi;
- Ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto e Conservatoria di Viterbo.

### **4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.**

**QUESITO:** 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2

C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile "D.ssa Vitrano Notaio in Corleone (PA) del 20/06/2022 la stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

## 5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

**QUESITO:** Effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

### 5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Il compendio immobiliare viene da qui in avanti denominato LOTTO 3 essendo previsti già n. 2 lotti nella relazione CTU della originaria procedura R.G.E.I. N.83/2022

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART.138 C/2

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano attualmente identificati come di seguito:

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

**Dati identificativi:** Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 49 Particella 138

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 49 Particella 138

**Classamento:**

Rendita: Euro 1.019,49

Zona censuaria 1,

Categoria C/2a), Classe 6, Consistenza 235 m2

Foglio 49 Particella 138

**Indirizzo:** STRADA OMBRONE Piano T

**Dati di superficie:** Totale: 249 m2

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	TERRENO	C.T. FG.49 PART.138

#### Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 49 Particella 138

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 49 Particella 138

**Classamento:**

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 1.500 m2

**Vi è corrispondenza tra i dati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali ai fini**



dell'esatta identificazione con esclusione dell'immobile escluso dalla procedura e non più considerato nella presente relazione, in occasione dell'udienza del 23/02/2023.

## **5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO**

Pignoramento immobiliare del 13/04/2022:

**A FAVORE:** NOSTOS SPV SRL con sede in Milano via San Prospero, 4

**CONTRO:**

nato a Montefiascone (VT) il 06/05/1947

nata a Castel Viscardo (TR) il 05/07/1948 CF

coniugi in comunione legale dei beni entrambi residenti in Montefiascone via Taratarola, 124

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEI SIGG. MAGNANI ROBERTO E MONETA LIDIA CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE PRO INDIVISO E COSI' PER L'INTERA PIENA PROPRIETA':**

1. Locale magazzino e locale di deposito sito in Comune di Viterbo, Località Ombrone, sensito al NCEU del Comune di Viterbo al foglio 49 particella 138, categoria C/2 consistenza 235 mq.;
2. Terreno sito in Comune di Viterbo, Località Ombrone, sensito al NCT del Comune di Viterbo al foglio 49 particella 138, are 15, ente urbano.  
con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni e tutti i diritti condominiali e quanto possa comunque ritenersi immobile ai sensi della legge.

**Vi è corrispondenza tra i dati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali ai fini dell'esatta identificazione catastale.**

## **6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**

**QUESITO:** Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) nel ventennio si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

### **6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'**

Al ventennio gli immobili come sotto distinti catastalmente oggetto della procedura esecutiva venivano ceduti come segue:

<b>LOTTO 3</b>	<b>IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE</b>
----------------	---

	<b>MAGAZZINO</b>	<b>C.F. FG.49 PART. 138 C/2</b>
	<b>TERRENO</b>	<b>C.T. FG. 49 PART. 138</b>

**COMPRAVENDITA REP. 26030 Raccolta 2542 del 16/03/1985** Notaio DR.

in Montefiascone (VT) Registrato a Viterbo il 01/04/1985 al n.28971 trascritto il 02/04/185 ai nn.3551/3032 FG.49 part.77 (ORA 138) A FAVORE:

CONTRO:

## 6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

<b>LOTTO 3</b>	<b>IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE</b>	
	<b>MAGAZZINO</b>	<b>C.F. FG.49 PART. 138 C/2</b>
	<b>TERRENO</b>	<b>C.T. FG. 49 PART. 138 (EX 18, EX 77)</b>

<b>LOTTO 3</b>	<b>IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE</b>	
	<b>MAGAZZINO</b>	<b>C.F. FG.49 PART. 138 C/2</b>

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/10/2022

**Dati identificativi:** Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **49** Particella **138**

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **49** Particella **138**

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.019,49**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2<sub>a</sub>**, Classe **6**, Consistenza **235 m<sup>2</sup>**

Foglio **49** Particella **138**

**Indirizzo:** STRADA OMBRONE Piano T

**Dati di superficie:** Totale: **249 m<sup>2</sup>**

<b>dal 16/03/2010 al 16/03/2011</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>138</b> Rendita: <b>Euro 1.019,49</b> Zona censuaria <b>1</b> Categoria <b>C/2<sub>a</sub></b> , Classe <b>6</b> , Consistenza <b>235 m<sup>2</sup></b>	<b>COSTITUZIONE</b> del 16/03/2010 Pratica n. VT0041248 in atti dal 16/03/2010 <b>COSTITUZIONE</b> (n. 776.1/2010) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
---	--

<b>dal 16/03/2011</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>138</b> Rendita: <b>Euro 1.019,49</b> Zona censuaria <b>1</b> Categoria <b>C/2<sub>a</sub></b> , Classe <b>6</b> , Consistenza <b>235 m<sup>2</sup></b>	<b>VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO</b> del 16/03/2011 Pratica n. VT0052114 in atti dal 16/03/2011 <b>VARIAZIONE DI CLASSAMENTO</b> (n. 4625.1/2011) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)
---	---

<b>LOTTO 3</b>	<b>IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE</b>	
	<b>TERRENO</b>	<b>C.T. FG.49 PART.138 (EX 18, EX 77)</b>

### Informazioni riportate negli atti del catasto al 14/11/2023

**Dati identificativi:** Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **49** Particella **138**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

**Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:**

Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **49** Particella **138**

**Classamento:**Particella con qualità: **ENTE URBANO**Superficie: **1.500 m<sup>2</sup>**

<b>dall'impianto al 14/01/1989</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>18</b> Redditi: dominicale <b>Euro 225,03 Lire 435.710</b> agrario <b>Euro 163,65 Lire 316.880</b> Particella con qualità: <b>SEMINATIVO</b> di classe <b>04</b> Superficie: <b>79.220 m<sup>2</sup></b> Partita: <b>13056</b>	Impianto meccanografico del 01/10/1971
--	--

<b>dal 14/01/1989 al 03/12/2002</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>77</b> Redditi: dominicale <b>Euro 4,26 Lire 8.250</b> agrario <b>Euro 3,10 Lire 6.000</b> Particella con qualità: <b>SEMINATIVO</b> di classe <b>04</b> Superficie: <b>1.500 m<sup>2</sup></b> Partita: <b>13056</b>	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/01/1989 (n. 2362. F01/1985) <b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b> Comune: <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>18</b>
--	---

<b>dal 03/12/2002 al 16/02/2010</b> <b>Immobile predecessore</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>77</b> Redditi: dominicale <b>Euro 0,00</b> agrario <b>Euro 0,00</b> Particella con qualità: <b>FABB RURALE</b> Superficie: <b>1.500 m<sup>2</sup></b>	TABELLA DI VARIAZIONE del 20/12/1991 Pratica n. 170237 in atti dal 03/12/2002 M.26R (n. 66250.1/1991) Annotazione di immobile: aggiornamento metrico speditivo ai fini della costituzione del catasto fabbricati. pende esame di ruralita'.
---	---

<b>dal 16/02/2010</b> <b>Immobile attuale</b> Comune di <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>138</b> Redditi: dominicale <b>Euro 0,00</b> agrario <b>Euro 0,00</b> Particella con qualità: <b>ENTE URBANO</b> Superficie: <b>1.500 m<sup>2</sup></b> Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1	Tipo Mappale del 16/02/2010 Pratica n. VT0013197 in atti dal 16/02/2010 presentato il 28/01/2010 (n. 13197.1/2010) <b>Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:</b> Comune: <b>VITERBO (M082) (VT)</b> Foglio <b>49</b> Particella <b>77</b>
---	---

**7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

**QUESITO:** Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dal certificato Notarile Redatto dalla \_\_\_\_\_ Notaio in Palermo, depositato nel fascicolo telematico nonchè dalle ispezioni ipotecarie si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento immobili del 16/05/2023 Numero di per.1232 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO trascritto il 31/05/2023 ai nn. 8743/7001 a favore di \_\_\_\_\_ sede di Milano Codice fiscale \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili:

<b>LOTTO 3</b>	<b>IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE</b>	
	<b>MAGAZZINO</b>	<b>C.F. FG.49 PART. 138 C/2</b>

1. ISCRIZIONE del 08/07/2011 - Registro Particolare 1533 Registro Generale 11482  
Pubblico ufficiale Repertorio 18641/11247 del 06/07/2011  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Iscrizione n. 1957 del 16/09/2011
2. Rettifica a TRASCRIZIONE del 21/04/2023 - Registro Particolare 5142 Registro Generale 6377  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 724 del 11/05/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 7737 del 2022
3. TRASCRIZIONE del 31/05/2023 - Registro Particolare 7001 Registro Generale 8743  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1232 del 16/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

#### 8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

**QUESITO:** 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.

Mappe Censuarie, estratti e planimetrie esplicative e certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 1).

#### 9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

**QUESITO: Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati:

#### COMUNE DI MONTEFIASCONI

Certificato di Residenza



Certificato stato di Famiglia:

Stato Civile:

## **COMUNE DI VITERBO**

Certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di Residenza

## **C.C.I.A.A. VITERBO**

Visure Camerali.

## **10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI**

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

Il compendio immobiliare si trova nel territorio del Comune di Viterbo.

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

Proprietà 1/1 CAPANNONE AGRICOLO con annessa area scoperta sito in Viterbo Strada Ombrone e via Stefanoni, 102. Edificio in muratura di blocchetti di tufo, copertura struttura in acciaio e pannelli in fibra di cemento, pavimento in getto di cemento. Porta scorrevole in lamiera di ferro, tettoia esterna di prolungamento dell'edificio nel retro prospetto. All'interno dello stesso é presente un box ufficio in alluminio e vetri. L'utilizzazzione dell' edificio come rimessaggio attrezzi e macchinari agricoli. L'area di corte dove sorge l'edificio è completamenete recintata con paletti e rete metallica, L'accesso all'area avviene mediante cancello metallico.

La superficie calpestabile del capannone è pari a mq.180,30 della tettoia mq.50,70. La superficie residua dell'area di corte è pari a mq.1.247,09

Identificativo catastale dell'unità immobiliare: Foglio 49 Particella 138 Cat.C/2 Classe 6 Consistenza mq.235 Sup. Cat.le mq.249 Rendita €1.019,49;

CONFINI CATASTALI: PARTICELLE 135-190-193

## **11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO**

**QUESITO:** Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei

ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1).

## 12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

**QUESITO:** 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI

Dalla lettura del titolo di provenienza si deduce la corrispondenza dei cespiti indicati e quanto riportato in catasto attualmente.

## 13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

**QUESITO:** Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate ( da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente agli immobili oggetto della procedura.

## 14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

**QUESITO:** 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.

Corrispondenza delle particelle pervenute al debitore.

## 15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

**QUESITO:** Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente

accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Non si rileva la necessità di procedere ad eseguire alcuna variazione catastale.

## 16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE D.G.R.L. 2877 del 11/04/1989 COMUNE DI VITERBO

L'immobile si trova in ZTO E "Agricola" - sottozona E4 "Agricola normale".

Stralcio NTA

Tale sottozona è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura.

In tale sottozona sono consentite:

- a) case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura;
- b) stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali.

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di Utilizzazione .

- distacco minimo delle costruzioni dai confini: ml. 20,00;
- altezza massima per le residenze rurali: ml. 7,00;
- distacco minimo dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal decreto interministeriale n. 1404/1968;
- l'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E4 può essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;
- la superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale può fissarsi in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24;
- può essere annullata la prescrizione relativa alla cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare a residenza rurale;

per le attività consentite alle lettere d) ed e) i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda ed alle attività che si vogliono impiantare, tenendo conto delle leggi regionali e nazionali, e relativi regolamenti, e la relativa concessione deve essere subordinata al nulla-osta della Regione ( ERSAL, Ass. Agricoltura e Foreste e Ass. Urbanistica ).

In tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefono che devono, però essere individuati con i relativi vincoli di rispetto sulle planimetrie dello strumento urbanistico. Nell'ambito della sottozona E1 possono essere realizzate strade rurali di interesse locale a servizio di uno o più fondi".

Per la sottozona E4, infine, tenuto conto della necessità che frequentemente si appalesa di far fronte a richieste di miglioramento delle abitazioni rurali già esistenti prima dell'adozione della variante in questione, per comprovate necessità di risanamento igienico e di sovraffollamento, non compatibili con la dimensione del lotto asservito alle abitazioni stesse, appare opportuno che possa ammettersi, nel rispetto dei distacchi prescritti, l'ampliamento " una tantum " nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di mc. 100, per unità abitative di superficie lorda minore a 90 mq.

## 17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O

### CONCESSIONI

**QUESITO:** Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o

modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

In seguito ad ulteriori ricerche approfondite c/o gli uffici comunali è stata riscontrata la presenza della Concessione Edilizia n.659 Pratica Edilizia n.717/85 del 14/07/1987, non risultano fine lavori e abitabilità. (vedasi risposta del Comune di Viterbo e Titolo ALLEGATO 6).

Dal confronto del titolo di cui sopra con lo stato di fatto si rilevano le seguenti difformità:

1. Assenza sul prospetto sx rispetto all'ingresso principale di intercapedine interrata dell'altezza di mt.2.50;
2. Assenza di finestre sul prospetto lato lungo, le murature risultano predisposte con intercapedini in c.a. ma le aperture non realizzate;
3. Tettoia di prolungamento della copertura sul retrospetto per una superficie coperta di c.a. mq.50;
4. Box interno al capannone.

#### 18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

**QUESITO:** Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 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.

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

Da richiesta in comune non vi sono istanze di condono.

Per le difformità descritte nel precedente paragrafo si prevede dal punto di vista urbanistico edilizio l'accertamento di conformità art. 36 co.1 D.P.R. 380/2001 del TUE "interventi realizzati in difformità del Permesso di Costruire"

Si prevede altresì la sanatoria strutturale, le norme strutturali di riferimento sono le NTC del 2018 e circolare esplicativa prevedono i seguenti passaggi ad opera di un Tecnico Strutturista:

1 Realizzazione dei sopralluoghi e dei saggi sulle strutture interessate dai lavori (piano seminterrato, apertura vao finestra, modifica elementi interni) per valutare le consistenze e la



qualità della posa in opera;

2 dopo aver realizzato i calcoli, il professionista verificherà se l'opera posta in essere in passato rispetta la normativa vigente al tempo e quella attuale.

Potrebbero prospettarsi due casi:

a. l'intervento non è a norma. L'ingegnere dovrà richiedere l'adeguamento delle strutture, depositando un progetto delle opere da sanare. L'opera potrebbe ricadere in nuova costruzione, adeguamento, miglioramento sismico o intervento locale.

b. se il tutto risulta a norma, il tecnico assevererà ciò senza intervenire sulle strutture, tramite un certificato di rispondenza alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa vigente al momento della realizzazione.

In via cautelativa si prevedono di effettuare interventi di adeguamento delle strutture sopra citate ipotizzando un importo forfettario dei lavori per €4.000,00.

La tabella che segue riepiloga i costi prevedibili per il conseguimento dei titoli in sanatoria:

VOCI DI COSTO	SPESE TECNICHE	CASSA PROFE.LE	I.V.A. 22%	SPESE AMM.VE BOLLI	OBLAZIONE C.C. ART.16 TUE	TOT
PDC IN SANATORIA	€ 2.000,00	€ 100,00	€ 462,00	€ 150,00	€ 1.200,00	€ 3.912,00
VARIAZIONE CATASTALE	€ 600,00	€ 30,00	€ 138,60	€ 60,00		€ 828,60
PROGETTO ADEGUAMENTO SISMICO PRATICA G.C.	€ 3.500,00	€ 140,00	€ 800,80	€ 350,00		€ 4.790,80
EVENTUALI LAVORI DI ADEGUAMENTO SISMICO	€ 4.000,00	€ 160,00	€ 915,20	€ 350,00		€ 5.425,20
					<b>SOMMANO</b>	<b>€ 14.956,60</b>

#### 19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

**QUESITO:** Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da dichiarazione dei Comune di Viterbo (ALLEGATO 8) i beni pignorati non risultano gravati censo livello e usi civici.

#### 20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

**QUESITO:** 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.

Si elencano le spese di manutenzione degli immobili oggetto della procedura come segue:

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2

<b>TERRENO</b>	<b>C.T. FG. 49 PART. 138</b>
----------------	------------------------------

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell 1,50% del valore degli immobili stimati:

PREZZO DI STIMA € 109.670,06 x 1.50%=€1.645,06

#### TRIBUTI

Vedi allegato 7

#### 21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

**QUESITO:** 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Il compendio immobiliare si identifica come unico lotto denominato LOTTO 3 essendo i LOTTO 1 e LOTTO 2 già identificati nella relazione C.T.U. procedura riunita 83/2022 e precisamente:

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

#### 22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

**QUESITO:** 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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

#### 23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

**QUESITO:** **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

## STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 07 Ottobre 2022, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità degli esecutati.

## TITOLO POSSESSO

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138 (EX 18, EX 77)

## IMMOBILE IN COMUNE DI VITERBO STRADA OMBRONE C.T. 49 PART.138

**COMPRAVENDITA REP. 26030 Raccolta 2542 del 16/03/1985** Notaio

in Montefiascone (VT) Registrato a Viterbo il 01/04/1985 al n.28971 trascritto il 02/04/185 ai nn.3551/3032 FG.49 part.77 (ORA 138) A FAVORE:

CONTRO:

***L'atto di provenienza ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 31/05/2023 ai nn. RP 7001 RG 8743***

## CONTRATTI DI LOCAZIONE

In seguito alla richiesta all'ufficio del Registro Ufficio Territoriale di Viterbo con risposta del 06/12/2022 non risultano contratti di locazione registrati a nome del debitori per gli immobili oggetto della procedura. (ALLEGATO 12).

## 24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

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

## VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

LOTTO 3	IMMOBILE IN VITERBO STRADA OMBRONE	
	MAGAZZINO	C.F. FG.49 PART. 138 C/2
	TERRENO	C.T. FG. 49 PART. 138

SI indica il valore locativo del bene oggetto di pignoramento:

## Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provveduto: UTTERO

Comune: UTTERO

Fascia/area: Suburbana ZONA R2/R2B

Codice di zona: 02

Micromercato totale s.u. 0

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (l./mq)	Valore Locazione (€/mq a mese)		Superficie (l./mq)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipo	Normale	380	650	1	1,3	1,5	N

**Superficie netta mq.180,30 x €/mq. (1,30+1,90)/2 = €/mese 288,48 pari a €3.461,76 annui**

### 25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

**QUESITO:** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

Nessuna risultanza.

### 26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

**QUESITO:** Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Assenza di usi civici come da risposta comunale ALLEGATO 8.

### 27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

**QUESITO:** Determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**



Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

## 27 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

## 27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

**Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale**

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

## **27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria**

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per

cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

#### VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Come da ALLEGATO 9 si riportano i valori di stima:

- LOTTO 3 - CAPANNONE AGRICOLO CON CORTE STRADA OMBRONE ,SNC - 01100 - VITERBO (VT)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 255.43	€/m² 419.08	€ 107'045.60
- LOTTO 3 - TERRENO AGRICOLO CORTE ATTUALE DIFICIO STRADA OMBRONE ,SNC - 01100 - VITERBO (VT)			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Immobile	Valore Immobile
€	m² 1'500	€/m² 1.75	€ 2'625.00
TOTALI			
Valore beni mobili	Superficie	Prezzo Medio	VALORE IMMOBILI
€ 0.00	m² 1'755.43	€/m² 210.41	€ 109'670.60
A DETRARRE I COSTTI PER I TITOLI IN SANATORIA			€ 14'956,60
VALORE NETTO			€ 94'714,00
VALORE NETTO ATTOTONDATA (EURONOVANTAQUATTROMILASETTECENTOVIRGOLAZERO)			€ 94'700,00

#### 28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

**QUESITO:** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante, consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3

indagine 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.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = S_c \times V/mq$$

in cui:

V= valutazione dell'immobile

S<sub>c</sub>= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 9.

## **29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO**

**QUESITO:** 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

Vi sono medie prospettive di utile collocamento dei beni oggetto della procedura.

## **30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.**

**QUESITO:** 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.

Non risultano contratti di locazione come da risposta ADE ALLEGATO 12.

## **31 RISPOSTA QUESITO 35 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE**

- a) 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



tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

## ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
6. TITOLI EDILIZI
7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
8. CDU, VINCOLI E USI CIVICI
9. STIMA IMMOBILI
10. VERBALI DI ACCESSO
11. CONI OTTICI E FOTO
12. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
13. QUADRO SINOTTICO
14. DESCRIZIONE DEL BENE
15. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone Febbraio 2024

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli