

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Es. imm. 89/2015

Il sottoscritto Geom. Giorgio Mizzelli iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1026, con studio tecnico in viale degli Eroi n.143 int. 4 a Fabrica di Roma (VT) - 01034 - tel/fax 0761569785, e-mail giorgio.mizzelli@geopec.it , nominato C.T.U. dal G.E. Dr.ssa Chiara Serafini nell'esecuzione immobiliare di cui all'intestazione, ha accettato l'incarico prestando giuramento in data 03/12/2015, e qui risponde ai quesiti posti.

1) **verifici**, 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.

Il sottoscritto, esaminata la documentazione in atti consistente nella Relazione Notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo, ha verificato la completezza ventennale della stessa, integrando la stessa con copia delle c.d. "provenienze", in quanto nessuna presente in atti.

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.

Ha effettuato le visure catastali, allegato "**A1**", presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'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 alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Ha acquisito **gli atti** di provenienza anteriori al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, con cui il soggetto esecutato ha ottenuto la relativa quota di piena



proprietà (o nuda proprietà), dei beni immobili oggetto della presente perizia, siti in Grotte di Castro(VT) e appresso ordinati per "lotto di vendita" con i dati identificativi catastali relativi al CATASTO FABBRICATI=C.F. o al CATASTO TERRENI=C.T. da cui:

LOTTO 1)

- **C.F. al foglio 15 part. 570 e 571 (opifici), C.T. al foglio 15 part. 570 e 571 (ente urbano) ex 272-273-275 (terreno)**; con atto notaio Furio Giardino in Montefiascone (VT) del 04/06/2007 Rep. 98116/16177, trascritto a Viterbo il 28/06/2007 ai nn.12104/8420, ritirato presso l'archivio notarile di Viterbo, allegato "B1", l'esecutato acquista la quota di 1/1 (intera) della proprietà di questi beni, dalla società "E..." con sede in Grotte di Castro(VT); nella compravendita sono citate anche le ex particelle di provenienza da 270 a 275 parzialmente identificabili nella mappa allegata "C1";

- **C.T. al foglio 15 part. 275 (terreno)** con atto notaio Luigi Orzi in Viterbo del 19/06/1990 Rep. 37238/10106, trascritto a Viterbo il 02/07/1990 ai nn.8096/6240, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato "B2", la società "E..." acquista la proprietà di questo bene per la quota di 1/1 (intera) dai sig.ri P.G. P.F. e P.A.;

- **C.T. al foglio 15 part. 273 (terreno)** con atto notaio Luigi Orzi in Viterbo del 09/05/1989 Rep. 33527/8690, trascritto a Viterbo il 17/05/1989 ai nn.6395/4732, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato "B3", la società "E..." acquista la proprietà di questo bene per la quota di 1/1 (intera) dal sig. M.P.;

- **C.T. al foglio 15 part. 271-272-274 (terreno)** con atto notaio Luigi Orzi in Viterbo del 14/02/1989 Rep. 32794/8347, trascritto a Viterbo il 25/02/1989 ai nn.3063/2335, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato "B4", la società "E..." acquista la proprietà per la quota di 1/1(intera): della part. 271 dai sig.ri M.D. M.F. M.U. , e delle particelle 272-274 dal sig. C.M.;

- **C.T. al foglio 15 part. 270 (terreno)** con atto notaio Teodoro Orzi (erroneamente riportato quale Luigi nella relazione notarile) in Viterbo del 20/01/1977 Rep. 39736/17392, trascritto a Viterbo il 28/01/1977 ai nn. 895/705, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato "B5", il sig.



Ma.G. acquista la proprietà del bene per la quota di 1/1 (intera) dal sig. C.G.;

LOTTO 2)

- **C.F. al foglio 26 part. 30 sub. 1 (ufficio)**, con atto notaio Ermanno Cammarano in Viterbo del 01/07/2014 Rep. 2493/1508, trascritto a Viterbo il 07/07/2014 ai nn.8862/7226, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato “B6”, l'esecutato acquista la quota di 1/1 (intera) della proprietà del bene da M.R. ; la proprietà è GRAVATA da diritto d'uso a favore di Ma.G.;

- a M.R. il bene è pervenuto da atto notaio Luigi Orzi in Viterbo del 07/09/2001 Rep. 69975/24349, trascritto a Viterbo il 11/09/2001 ai nn.11599/8920, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato “B7”, per donazione del sig. Ma.G. che si riserva il diritto d'uso;

- a Ma.G. il bene è pervenuto per successione testamentaria di P.C. deceduta il 01/08/1982 giusta denuncia n. 67 vol. 657 trascritta a Viterbo il 12/01/1984 ai nn.695/642, ritirata presso L'Agenzia delle Entrate di Viterbo, allegato “B8”;

- a P.C. il bene è pervenuto da atto notaio Teodoro Orzi in Viterbo del 17/08/1960 (non giugno come riportato nella relazione notarile) Rep. 9819/5795, trascritto a Viterbo il 15/09/1960 ai nn.5354/4328, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato “B9”, per cessione dei 4/5 di quote da parte di P.C. P.M. P.E. P.T. ; il cui intero (di cui all'atto di cessione) per 5/5 di quote è stato ricevuto per successione C.A. deceduta il 08/07/1955 giusta denuncia n. 20 vol. 190 (riportato come 290 nella relazione notarile) trascritta a Viterbo il 12/04/1956 ai nn. 1742/1460, di cui si allega la sola Nota di Trascrizione ritirata presso L'Agenzia delle Entrate di Viterbo, allegato “B10”, in quanto la successione non è stata rinvenuta, come dichiarato dall'Agenzia stessa nello stesso documento “B10”;

LOTTO 3)

- **C.F. al foglio 26 part. 95 (abitazione), part. 454-851-852 (magazzini), part. 455 (garage)**,

- **C.T. al foglio 26 part. 81-82 (giardino) part. 851-852 (ente urbano)**; da atto notaio Ermanno Cammarano in Viterbo del 01/07/2014 Rep. 2493/1508, trascritto a Viterbo il 07/07/2014 ai nn.8862/7226, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato “B6”, l'esecutato riceve la



quota di 1/2 della nuda proprietà dei beni da M.R. ; la proprietà è GRAVATA da usufrutto a favore di Ma.G. e M.G.;

- M.R. con atto notaio Ermanno Cammarano in Viterbo del 08/11/2013 Rep. 1825/1145, trascritto a Viterbo il 15/11/2013 ai nn.14217/10815 e ai nn. 14218/10816, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato “B11”, convalida ed integra la donazione di cui all'allegato “B13” con cui ha ricevuto la quota intera di proprietà;

- M.R. con atto notaio Ermanno Cammarano in Viterbo del 08/11/2013 Rep. 1826/1146, trascritto a Viterbo il 15/11/2013 ai nn. 14219/10817, ritirato presso lo studio notarile in Viterbo, allegato “B12”, dona a R.D. 1/2 della nuda proprietà dei beni;

- Ma.G. e M.G. con atto notaio Furio Giardino in Montefiascone del 08/01/1990 Rep. 36417/5407, trascritto a Viterbo il 22/01/1990 ai nn. 1136/937, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato “B13”, donano a M.R. l'intera quota (1/1) della nuda proprietà dei beni, riservandosi l'usufrutto generale.

- a Ma.G. e M.G. il bene è pervenuto con atto notaio Teodoro Orzi in Montefiascone del 22/08/1975 Rep. 37290/16583, trascritto a Viterbo il 26/08/1975 ai nn. 6274/5389, ritirato presso l'Archivio Notarile di Viterbo, allegato “B14”, acquistando dal sig. C.R. la quota intera di proprietà. Specifica che in C.F. la part. 95 proviene dalla part. 334 (M.U.) per allineamento mappe; mentre in C.T. la particella 82 graffata ad un piccolo fabbricato (fontana), è l'area residua che ha originato le particelle 454, 455 e 852; in C.F. la particella 851 (in C.T. Ente Urbano) proviene dall'ex particella 96, fabbricato rurale, con Tipo M. del 06/08/2013.

Rispetto al pignoramento non ci sono frazionamenti o variazioni catastali da segnalare.

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).

Di seguito elenca le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti dalla Relazione Notarile del 30/06/2015 conseguente ad ispezioni fino al **24/04/2015**, integrate dal sottoscritto con visura "ipotecaria" presso l'Agenzia dell'Entrate di Viterbo fino all' **08/01/2016**, allegato “A2”, **contro** il soggetto



esecutato per gli immobili siti a Grotte di Castro (VT) come segue.

- **iscrizione** del 10/10/2011 ai nn. 16055/2147, **ipoteca volontaria** atto notaio Furio Giardino in Montefiascone (VT) del 05/10/2011 Repertorio n. 103129/19935 emesso a favore della B.N.L. spa con sede in Roma; per la quota intera 1/1 di proprietà degli opifici distinti in C.F. al foglio 15 part. 570 e 571; e dei terreni in C.T. al foglio 15 part. 570 e 571 (E.U.) da ex 270 a 275;

- **trascrizione** del 24/04/2015 ai nn. 5010/3930, relativa al **verbale di pignoramento** del 09/03/2015 emesso da Tribunale di VITERBO a favore della B.N.L. spa con sede in Roma, per la quota intera 1/1 di proprietà degli opifici distinti in C.F. al foglio 15 part. 570 e 571; e terreni in C.T. al foglio 15 part. 570 e 571 (ente urbano) ex 272-273-275; per la quota intera 1/1 di proprietà dell'ufficio, gravato da diritto d'uso, distinto in C.F. al foglio 26 part. 30 sub. 1; per la quota pari a 1/2 di proprietà, gravata da usufrutto, dell'abitazione, magazzini e garage, distinti in C.F. al foglio 26 part. 95, 454, 851, 852 e 455, oltre a giardino e aree varie distinte in C.T. al foglio 26 part. 81, 82, e 851 (ente urbano);

- **iscrizione** del 05/05/2015 ai nn. 5412/704, relativa al **decreto ingiuntivo** del 26/01/2015 rep. 112/2015 emesso dal Tribunale di CUNEO a favore di "B srl" con sede in Cuneo, per la quota intera 1/1 di proprietà dell'ufficio, gravato da diritto d'uso, distinto in C.F. al foglio 26 part. 30 sub. 1; per la quota pari a 1/2 di proprietà, gravata da usufrutto, dell'abitazione, magazzini e garage, distinti in C.F. al foglio 26 part. 95, 454, 851, 852 e 455, oltre al giardino e aree varie distinte in C.T. al foglio 26 part. 81 e 82.

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

Ha acquisito le mappe catastali individuando (in giallo) gli immobili distinti in Catasto Terreni:

LOTTO 1)

- al foglio 15 part. 570 e 571, meglio identificabili nella mappa allegata "C1", particelle originate dalle ex da 270 a 275 di cui a pagina 2 dello stesso allegato;



LOTTO 2)

- al foglio 26 part. 30, meglio identificabile nella mappa allegata "C2";

LOTTO 3)

- al foglio 26 part. 81, 82, 95, 454, 455, 851 e 852 della mappa allegata "C2".

Per i terreni ha acquisito i certificati di destinazione urbanistica che allega (all. "D").

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).

Ha acquisito la visura camerale (all. "E"), estratta dal Registro Imprese in data 11/01/2016.

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

Il sottoscritto ha effettuato le misurazioni ed i rilievi fotografici dei beni pignorati, nel sopralluogo avvenuto il giorno 08/03/2016, in presenza del custode e di un delegato dell'esecutato, come da verbale allegato (all. "F"). Accertata la loro consistenza, indica i dati identificativi dei beni pignorati seguendo la suddivisione in lotti necessaria, come da quesito 15), ai fini della vendita ovvero:

Lotto 1) - Opificio "a" in Grotte di Castro (VT) loc. Caracalla (s.s. 74 Maremmana) snc, al piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 570, categoria D/8, Rendita di € 12.467,27; che comprende l'area di corte distinta in Catasto Terreni al f. 15 part. 570 (Ente Urbano) di 5.646 mq a cui sottrarre la superficie coperta dal fabbricato pari a 3.264 mq per ottenere la superficie di 2.382 mq residua scoperta. L'unità immobiliare è confinante con detta via e particelle 571, 287 e 269.

- **Opificio "b"** in Grotte di Castro (VT) loc. Caracalla (s.s. 74 Maremmana) snc, al piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 15 particella 571, categoria D/8, Rendita di € 10.484,07; che comprende l'area di corte distinta in Catasto Terreni al f. 15 part. 571 (Ente Urbano) di



10.235 mq a cui sottrarre la superficie coperta dal fabbricato pari a 2.910 mq per ottenere la superficie di 7.325 mq residua scoperta. L'unità immobiliare è confinante con detta via e particelle 570, 287 e 276.

I beni di cui ai prossimi **lotti 2) e 3)** sono bene identificabili nell'allegata mappa “C2”.

Lotto 2) ufficio in Grotte di Castro (VT) via Roma n. 96, al piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 30 **sub. 1**, Categ. A/10, Classe “U”, consistenza 3,0 vani, sup. cat. 74 mq, Rendita di € 805,67; il bene citato confina con detta via, via Aldo Moro e part. 844. Del fabbricato principale fa parte anche un'area di corte condominiale che, in effetti, è ormai confusa con la viabilità pubblica.

Lotto 3) abitazione in Grotte di Castro (VT) piazza G. Marconi 6/a (oggi via Luigi Orzi n. 4), piano terra, 1°, 2° e seminterrato, censita in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 95, Categ. A/7, Classe “2”, consistenza 14,0 vani, sup. cat. 416 mq, rendita di € 1.771,45; confinante con particella 82 su tutti i lati. Compreso **nel Lotto 3) magazzino** in Grotte di Castro (VT) via Luigi Orzi n. 4, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 454, Categ. C/2, Classe “9”, consistenza 35,0 mq, sup. cat. 49 mq, rendita di € 37,96; confinante con particella 82 su tutti i lati. Compreso **nel Lotto 3) autorimessa** in Grotte di Castro (VT) via Luigi Orzi n. 4, piano seminterrato, censito in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 455, Categ. C/6, Classe “4”, consistenza 31,0 mq, sup. cat. 37 mq, rendita di € 33,62; confinante con particella 82 su tutti i lati. Compreso **nel Lotto 3) magazzino** in Grotte di Castro (VT) via Luigi Orzi n. 4, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 851, Categ. C/2, Classe “7”, consistenza 3,0 mq, sup. cat. 11 mq, rendita di € 232; confinante con particella 82 su tre lati e 97 per un lato. L'unità immobiliare comprende l'area di corte distinta in Catasto Terreni al f. 26 part. 851 (Ente Urbano) di 60 mq a cui sottrarre la superficie coperta dal fabbricato pari a 5,0 mq per ottenere la superficie di 55 mq residua scoperta. Compreso **nel Lotto 3) magazzino** in Grotte di Castro (VT) via Luigi Orzi n. 4, piano terra, censito in Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 852, Categ. C/2, Classe “7”, consistenza 6,0 mq, sup. cat. 10 mq, rendita di € 4,65;



confinante con particella 82 su tutti i lati. Compreso **nel Lotto 3) terreno** in Grotte di Castro (VT), censito in Catasto Terreni al foglio 26 particella 81, Qualità "bosco ceduo", Classe "3", consistenza 880 mq, R.D. € 0,64 , R.A. € 0,14; confinante con particella 82, 67 e 486. Compreso **nel Lotto 3) terreno** in Grotte di Castro (VT), censito in Catasto Terreni al foglio 26 particella 82, Qualità "Seminativo Arborato", Classe "1", consistenza 2.966 mq, R.D. € 26,04 , R.A. € 10,72 ; che comprende un piccolo terrazzo con sottostante fontana ornamentale. L'unità immobiliare è confinante con via Luigi Orzi e particelle 98, 81, 79 e 84.

Descrive in dettaglio gli immobili pignorati di cui alle piante catastali allegate (all. "G"). integrate da allegati denominati "bis", in cui le destinazioni d'uso sono meglio identificabili.

Lotto 1) - L'opificio, particelle 570 e 571 (all. "G1") è composto da una serie di capannoni costruiti nella zona Agricola E2 di Grotte di Castro(VT), località tipica per la produzione di ortaggi. La localizzazione è a 2 km circa dal Centro del paese; si trova a 47 km circa dal capoluogo Viterbo, e a 28 km dal casello di Orvieto, dell'autostrada A1 (Milano - Napoli), principale snodo del centro Italia. La vicinanza al lago di Bolsena a 8 km circa, ne caratterizza la promozione di prodotti tipici verso i turisti. L'opificio è composto da una serie di capannoni realizzati in tempi diversi, l'accesso all'area di corte antistante all'entrata carrabile principale (*foto 1*) e pedonale (*foto 2*) avviene da s.s. 74 Maremmana; il cancello del passo carrabile è in ferro con due ante scorrevoli (*foto 1*) e apertura automatizzata. In alternativa è presente un secondo accesso carrabile (*foto 3*) posto a nord-est, che attualmente è in disuso. Tutta l'area è protetta da una recinzione in muratura di tufo, con copertina in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata sostenuta da paletti in ferro (*foto 4*). Piazzali (*foto 1*) e capannoni hanno, per la quasi totalità, una pavimentazione in calcestruzzo con finitura del tipo industriale al quarzo; parte della pavimentazione esterna, vedi zona est, è in conglomerato bituminoso (c.d. asfalto) mentre i locali direzionali, bagni e spogliatoi hanno pavimenti in piastrelle ceramiche, usate anche per rivestire le pareti di bagni e spogliatoi. Gli infissi sono in ferro verniciato, tranne che negli uffici dove sono in alluminio, come parte dei divisori interni. Le acque piovane sono



raccolte da un sistema di griglie e canali; le acque nere e quelle residue di lavorazione, sono condotte ad un sistema di depurazione. L'approvvigionamento idrico avviene da un pozzo di proprietà (foto 5), che alimenta anche il complesso impianto antincendio che ha la sua riserva in una cisterna (foto 6) appositamente dedicata. Adiacenti ai capannoni sono presenti poi varie strutture identificabili quali "volumi tecnici" che contengono: gruppi elettrogeni (foto 7), impianti per aria compressa (foto 8), motori refrigeranti (foto 9), cabina elettrica (foto 10), una rampa per carico e scarico (foto 11), ed una bilancia a pavimento "pesa" (foto 12) con annesso box ufficio (foto 13). Le strutture portanti e le relative tamponature sono principalmente in calcestruzzo armato, parte precomprese e parte vibrata; per le restanti in particolare per l'area di carico e scarico all'ingresso e per le tettoie, è stata usata una struttura portante metallica. Alcune zone di lavorazione e le celle frigorifere sono state coibentate sulle pareti (foto 14) e sui soffitti (foto 15), con pannelli a "sandwich" del tipo a doppia lamiera con isolante interno. Le coperture sono per la maggior parte in pannelli ondulati di fibrocemento (foto 16), tranne la sala lavorazione posta a sud che ha una copertura in pannelli di doppia lamiera coibentata (foto 17). Specifica che per quanto ai pannelli in fibrocemento, l'eventuale presenza di amianto è verificabile solo dopo specifiche analisi di laboratorio; comunque il sottoscritto non ha rilevato parti degradate che possano potenzialmente diffondere tale elemento nocivo, inoltre specifica le celle frigo e la maggior parte dei laboratori sono rivestiti con pannelli isolanti, come descritto sopra. In adempimento alle norme in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, l'impianto elettrico e quello di messa a terra anche se ad oggi risultano a "norma", andranno comunque adeguati e verificati in fase di futuro utilizzo anche in base alle attività che verranno svolte in questi ambienti. L'impianto di riscaldamento non è presente nello stabilimento in quanto incompatibile con le esigenze di lavorazione, negli uffici vengono invece utilizzati sistemi non centralizzati tipo pompa di calore, stufe elettriche ecc. Al fine del calcolo delle aree, è stata considerata la superficie di calpestio utile, gli spazi occupati da cappotti termici o vani tecnici, sono comunque stati considerati in fase di valutazione quale "plus" valore. L'area scoperta



relativa al lotto 1) circostante i capannoni di cui alle particelle 570 e 571, copre una superficie totale di 9.707 mq circa, compresa qualche marginale area non pavimentata. I locali sono meglio identificabili nell'allegato "G1bis", questi hanno una superficie utile di circa: - per quanto alla particella 570, zona carico e scarico merci e lavorazione (non coibentate) 454+581 mq (foto 18); 613+315 mq sale lavorazione interne (foto 19); celle frigo 385+380+76+70 mq (foto 20 e 21); 62 mq la tettoia con recinzione (foto 22); ripostigli/soppalchi 6,80+27 mq (foto 23); spogliatoi, bagni e uffici 54+58 mq (foto 24 e 25); - per quanto alla particella 571, 777 mq sala lavorazione(foto 26); celle frigo 322+322+269+269 mq (foto 27 e 28); tettoie protette lateralmente 175+167+330 mq (foto 29 e 30); uffici 60 mq (foto 31 e 32).

Lotto 2) ufficio (all. "G2") in Grotte di Castro (VT) via Roma n. 96, al piano terra (*foto 33 e 34*), parte di un fabbricato in muratura di vecchia costruzione (ante '39). La localizzazione è sulla via principale al centro del paese a ridosso del centro storico, che si trova a 44 km circa dal capoluogo Viterbo, e a 30 km dal casello di Orvieto, dell'autostrada A1 (Milano - Napoli), principale snodo del centro Italia. La vicinanza al centro e la visibilità sono la caratteristica principale. Dall'ingresso in piano si accede (all. "G2bis") ad un sala d'attesa da cui si entra alla prima (*foto 35*) delle due stanze destinate ad ufficio, comunicanti tra loro(*foto 36*), dall'entrata si sviluppa poi un corridoio(*foto 37*) da cui si entra nella seconda stanza; il tutto per una superficie totale di circa 51,00 mq. Gli interni sono tinteggiati e ben rifiniti, i pavimenti sono in piastrelle, l'impianto elettrico è in buone condizioni d'uso, anche se non ne è stata prodotta la certificazione; l'impianto di riscaldamento è esistente con terminali a termosifone, ma la caldaia non è installata, infatti si utilizza un sistema di condizionamento a "split" con unità esterna (*foto 38*). Gli infissi sono in legno con doppio vetro a camera d'aria, e quelli all'entrata sono protetti da una serranda a saracinesca. Il tutto si presenta ben pulito e mantenuto, anche se la facciata esterna mostra segni di umidità di risalita che ne ha danneggiata la finitura superficiale(*foto 39*). Nel corridoio è stata realizzata una contro-parete verso l'unità immobiliare confinante, al fine di contenere l'umidità presente sul muro portante.



Lotto 3) Gli immobili relativi a questo lotto (abitazione e locali accessori) si trovano in Grotte di Castro (VT), paese che si trova a circa 44 km dal capoluogo Viterbo, e a 30 km dal casello di Orvieto, dell'autostrada A1 (Milano - Napoli), principale snodo dell'Italia centrale. La vicinanza al lago di Bolsena a 7 km circa, ne caratterizza un valore aggiunto per il fiorente turismo anche straniero. Si tratta di un fabbricato principale destinato ad abitazione su tre livelli fuori terra ed uno seminterrato, con circostante giardino all'italiana ben curato e mantenuto (*foto 40*), nel quale si trovano altri fabbricati accessori destinati a magazzini, garage ecc. La localizzazione dei beni è nelle immediate vicinanze della piazza principale al centro del paese, a ridosso del centro storico, e dietro alla sede Comunale. Al viale d'ingresso si accede da via Luigi Orzi n.4 (*foto 41*) (in catasto già piazza G. Marconi 6/a), la strada interna è alberata ed in salita, la larghezza è piuttosto limitata e permette un agevole passaggio solo per le automobili. Il terreno è destinato a giardino, questo è recintato per la quasi totalità da una rete metallica sostenuta da paletti in ferro, che in alcuni punti si è deformata a causa del peso della vegetazione che la sovrasta. Il cancello d'ingresso (*foto 41*) ha un'imponente inferriata in ferro battuto sorretto da spallette e colonne in muratura. La strada ed i piazzali sono pavimentati in selciato (*foto 40*), alcuni sentieri interni sono pavimentati in blocchetti di tufo e segnalati, oltreché protetti, da staccionate o parapetti; in questa che possiamo considerare area di corte sono inoltre presenti: l'impianto di irrigazione e distribuzione dell'acqua; un sistema di illuminazione con fari, lampioni ecc. e un sistema di raccolta delle acque piovane del tetto oltre a griglie, pozzetti ecc. L'approvvigionamento idrico, e lo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, avvengono nelle pubbliche "reti" comunali. Oltre ai fabbricati di cui sono stati forniti sopra gli estremi catastali, nel terreno "di corte" sono presenti alcuni manufatti non accatastati, di cui si chiarirà nei quesiti successivi la legittimità urbanistica, ma di cui si fornisce ora una descrizione:

- **tettoia** (*foto 42*) di circa 70 mq coperti, posizionata tra i due fabbricati di cui alle particelle 454 e 455, realizzata con struttura in legno(*foto 43*) e sovrastante manto di copertura in pannelli stampati di materiale plastico(*foto 44*), su un basamento in calcestruzzo e pavimento in



piastrelle. La costruzione fa da copertura ad un forno ad uso domestico e a delle panchine in muratura; è presente l'impianto elettrico di illuminazione;

- **tettoie e ripostigli** (*foto 45*) precari e privi di fondazione, di scarso interesse urbanistico ed economico, a ridosso del lato sud-est del fabbricato di cui alla particella 454, realizzate da un'insieme di pannelli per lo più in materiale plastico, che si sostengono a vicenda;

- **cantina** con entrata posta di fronte al lato sud-ovest dell'abitazione(*foto 46*), realizzata per la quasi totalità scavando nel terreno di scarpata. L'entrata, da un portone in legno, è su un piccolo vano in muratura a cui segue un passaggio sotterraneo in discesa (*foto 47*), al cui termine si trovano tre nicchie (*foto 48*). Il tutto è rivestito in mattoni; segnala la presenza dell'impianto elettrico di illuminazione;

- **manufatto in legno** (*foto 49*) destinato a ricovero attrezzi da giardino, posizionato ad est dell'abitazione nei pressi del confine di proprietà; di superficie inferiore agli 8 mq.

Descrizione dei fabbricati (**lotto 3**) per le unità immobiliari di cui alle planimetrie (all. "G3"):

- **abitazione** in un fabbricato in muratura di vecchia costruzione (ante '39), i cui interni ed esterni (*foto 50 e 51*) sono ben mantenuti e curati. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate, bagni e cucina sono invece rivestiti in piastrelle; il solaio di copertura è in legno con manto di tegole in laterizio. Le finestre sono in legno con vetro doppio a camera d'aria, protette al piano terra e seminterrato da grate in ferro. Il portoncino di ingresso è in legno massello come le porte interne, di cui alcune con pannello vetrato. L'abitazione è dotata di impianti elettrico e termoidraulico di cui non sono stati forniti specifici certificati di posa a norma. Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono alimentati da una caldaia autonoma a metano, posta in locale caldaia, che riscalda gli ambienti attraverso termosifoni in ghisa. Sono presenti altresì gli impianti "via cavo" citofonico e telefonico. L'ingresso è al piano terra da tre accessi con scalini, in quanto il piano stesso è sopraelevato rispetto al piano di campagna. Dall'entrata principale si accede ad un vano ingresso che ha a sinistra un salone (*foto 52*) a cui segue un ripostiglio con uscita in uno degli altri ingressi citati; frontalmente (*foto 53*) c'è un salottino su cui affaccia



l'inizio del vano scala di accesso al piano primo; a destra tinello con camino(*foto 54*), bagno, cucina con uscita dall'altro ingresso citato, e vano scala di accesso al piano seminterrato. La superficie totale di calpestio utile del piano terra è di circa 146 mq; i pavimenti sono parte in marmette (di cemento e graniglia) e parte in piastrelle. Il piano seminterrato ha superficie totale di calpestio utile di circa 48 mq, ed è destinato a taverna(*foto 55*), ha due vani (uno con camino) ed un piccolo bagno, il pavimento è in "cotto" e le pareti sono rivestite in legno.

Al piano primo si accede da una scala rivestita in marmo che conduce ad un corridoio(*foto 56*), su cui affacciano, 4 camere da letto, due bagni, una stanza armadio ed uno studio in cui si trova l'accesso al vano scala che porta al piano secondo (sottotetto). La superficie totale di calpestio utile del piano primo è di circa 150 mq; i pavimenti sono in parquet (*foto 56*).

Al piano secondo si accede da una scala rivestita in legno (*foto 57*) che conduce ad un disimpegno, su cui affaccia una camera da letto (*foto 58*) con bagno, e due porte che accedono alla porzione di sottotetto non abitabile. La superficie totale di calpestio utile del piano secondo (compreso parte del vano scala), è di circa 32 mq; i pavimenti sono in piastrelle (*foto 58*).

- **Magazzino** particella 454, si tratta di locale posto a ridosso della scarpata sita nel limitare Est della proprietà (*foto 59*), è raggiungibile a piedi da vari percorsi. L'unità immobiliare, divisa in due vani, ha una superficie utile di circa 36 mq. La struttura è in muratura di tufo intonacata e tinteggiata all'interno (*foto 60*) e all'esterno; il solaio di copertura è in latero-cemento, il tetto è in tegole di laterizio formato da pianelle e coppi. Sono presenti impianto elettrico e allaccio alla rete idrica e fognaria, il pavimento è in piastrelle; il portoncino d'ingresso è in legno, mentre gli infissi sono in alluminio con finestra monovetro ed anta esterna del tipo a persiana. Sulla parete esterna si notano alcuni danni superficiali causati da umidità di risalita, per il resto è tutto in buone condizioni.

- **Autorimessa** particella 455, al piano seminterrato (*foto 61*), con entrata dal piazzale retrostante l'abitazione; è su un unico piano di circa 31 mq di calpestio(*foto 62*). Al garage si entra aprendo una porta a due ante in legno, il locale è occupato da materiali di "sgombro" e da un'autovettura.



La struttura portante è in muratura di tufo, con solaio di copertura in latero-cemento gettato in opera, a formare un lastrico solare. Il pavimento è in piastrelle, le parti intonacate si limitano ad alcune zone circostanti la porta d'ingresso, sulla parete situata sul lato destro, sono presenti due finestre a vasistas in ferro.

- **Magazzino** particella 851, al piano terra (*foto 63*), con entrata solo pedonale dal sentiero nella porzione di giardino posta a sinistra rispetto all'entrata della proprietà; è su un unico piano di circa 3,5 mq di calpestio. La porta è a un'anta con telaio in ferro e rete metallica, il locale è in disuso. La struttura portante è in muratura, con solaio di copertura in legno e copertura in tegole di laterizio a piastrelle e coppi; il pavimento è in calcestruzzo. La circostante area di corte è delimitata da una rete metallica plastificata.

- **Magazzino** particella 852, al piano terra (*foto 64*) su un unico piano di circa 6 mq di calpestio, con entrata dalla strada nella porzione di giardino posta a destra dell'abitazione, lato Nord. La porta è a un'anta in ferro come pure la finestra, il locale è utilizzato quale centrale termica a servizio dell'abitazione. La struttura portante è in muratura, con le pareti intonacate, il solaio di copertura piano è in latero-cemento; il pavimento è in mattonelle di calcestruzzo. È presente l'impianto elettrico ed una canna fumaria di ventilazione.

- **Terreno** particella 81, posto a Nord ha una superficie di circa 880 mq, sui lati che delimitano la proprietà, è installata una rete metallica sorretta da paletti in ferro (*foto 65*). Il terreno è sviluppato in lunghezza rispetto ai punti cardinali Est-Ovest, ed è declivio verso le sottostanti abitazione che fronteggiano la strada pubblica di Via Roma. Le alberature sono di particolare pregio e fanno da cornice a vari sentieri e camminamenti in terra battuta o pavimentati delimitati da staccionate e muretti vari; sul percorso principale sono anche installati dei lampioni (*foto 66*).

- **Terreno** particella 82, di circa 2.966 mq, è la continuazione del terreno di cui alla particella 81, e di fatto costituisce l'area circostante e di accesso ai fabbricati fin ora descritti per questo lotto. Il terreno è graffiato con una fontana ornamentale (*foto 67*) in muratura con copertura piana calpestabile in quota con il piano di campagna antistante all'ingresso dell'abitazione. Il viale



d'ingresso è in salita e contornato da siepi ed alberi (*foto 40*) a formare un giardino tendente al "formale", la vegetazione rigogliosa e ben curata nasconde vialetti, scalinate e arredi vari che ne caratterizzano piacevolmente l'aspetto e l'uso.

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.

La descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nel pignoramento e bene li identifica.

9) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere 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.

Non risultano difformità tra le descrizioni dei cespiti contenute nel titolo di provenienza e quelle desumibili sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali; in particolare si specifica che si tratta di opere che non debordano neanche parzialmente su aree non pignorate.

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Gli identificativi catastali dei singoli lotti NON includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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

Gli immobili pignorati NON sono porzioni frazionate diverse da quelle pervenute al debitore.

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.

Le unità immobiliari sono regolarmente accatastate con idonee planimetrie dei beni, e non sono necessarie variazioni.

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

Le utilizzazioni previste dallo strumento urbanistico comunale sono:

- Lotto 1) zona "E2 Agricola Speciale" con destinazione Agricola e Fabbricati di Servizio;
- Lotto 2) zona con destinazione Residenziale.
- Lotto 3) zona "G Verde Privato" con destinazione Residenziale.

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi.

Le costruzioni, dove non diversamente specificato, sono conformi ai titoli edilizi sotto indicati.

“**Lotto 1**” Fabbricati destinati ad **opifici**, sono stati oggetto di dichiarata Agibilità n. 3312 del 25/08/1995 (all. “**H1**”), e precedente Agibilità n. 4597 del 14/12/1993(all. “**H2**”) a cui sono seguite una concessione edilizia in sanatoria n. 32 del 21/09/2000 (all. “**H3**”) per "capannoni con uffici e tettoia"; ed una D.I.A. del 17/07/2004 n. 2969 per "manutenzione straordinaria con modifiche interne" (all. “**H4**”). I titoli di provenienza precedenti sono invece: - Concessione edilizia del 18/02/1977 per “Costruzione magazzino ortofrutticolo”; - Concessione edilizia nr. 1958 del 20/07/1984 per “Costruzione di capannone prefabbricato e tettoie in ferro”; - Concessione edilizia nr. 1761 del 08/06/1985, per “Tettoia aperta per operazioni di carico e scarico”; - Concessione edilizia nr. 1616 del 29/05/1990, per “Costruzione di una tettoia a struttura metallica”; - Concessione edilizia nr.3969 del 24/12/1990, per “Variante alla tettoia a struttura metallica”; - Concessione edilizia nr. 11 del 03/01/1995, per “Costruzione di una tettoia precaria a struttura metallica”. Le costruzioni sono conformi ai titoli citati, ad esclusione di



alcune tamponature provvisorie e posticce realizzate con pannelli in lamiera, installate a ridosso di due tettoie, vedi grafica in rosso, allegato “G1bis”, che non sono considerate dal sottoscritto abusi edilizi in quanto le stesse sono facilmente rimovibili; specifica che il valore dei materiali di risulta copre le spese di rimozione.

“**Lotto 2**” **Ufficio** realizzato a seguito di cambio di destinazione d'uso con concessione edilizia n. 36 del 04/11/1997 (all. “H5”), su un fabbricato realizzato ante 1939.

“**Lotto 3**” **abitazione part. 95**, realizzata ante 1939, ha delle difformità che riguardano la diversa dimensione di alcune aperture interne (soggiorno e taverna) e disimpegno del bagno grande al piano primo; il tutto è probabilmente dovuto a errori grafici rispetto alle planimetrie catastali, tutto ciò è di marginale interesse rispetto al complesso edificato, e non sono considerate dal sottoscritto abusi edilizi. Inoltre gli stessi sono stati realizzati prima del 1967, come dichiarato dalle parti nell'atto di donazione del 08/01/1990, e come desumibile anche dalla posa dei materiali in opera. **Magazzino part. 454** regolarizzato con concessione edilizia in Sanatoria nr. 1720 del 01/06/1992 (all. “H6”) per sanare un “Fabbricato di servizio adibito a ripostiglio e deposito attrezzi, costruito in aderenza al muro di confine”. **Autorimessa part. 455** realizzata con concessione edilizia nr. 1213 del 26/03/1981 per “Costruzione di un box seminterrato”.

Magazzino part. 851 realizzato ante 1939. **Magazzino part. 852** realizzato con concessione edilizia nr. 1040 del 28/09/1984 per “Locale termico”. **Terreno part. 82** con fontana realizzata ante 1939, sul terreno stesso sono presenti le seguenti costruzioni descritte in precedenza: - **tettoia** (foto 42-43) di circa 70 mq coperti, realizzata senza titolo e non sanabile. I costi della demolizione sono compensati dal valore dei materiali di recupero; - **tettoie e ripostigli** (foto 45) precari e privi di fondazione, i costi della demolizione sono compensati dal valore dei materiali di recupero; - **cantina** (foto 46-47-48), realizzata ante 1942; - **manufatto in legno** (foto 49) removibile e di carattere provvisorio, privo di ancoraggio a fondazione, lo stesso non rientra neanche nei parametri minimi richiesti ai fini dell'accatastamento.



15) **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;

Si è provveduto alla formazione di tre lotti comunque già separati e dotati di proprio identificativo catastale, tutti meglio identificati nei punti precedenti. Il sottoscritto ritiene in particolare per il **Lotto "1"**, che sia conveniente e opportuna la vendita congiunta dei due opifici anche se dotati di separata identificazione catastale, in quanto più appetibili dal mercato, visto che strutture di queste dimensioni non sono presenti nel mercato locale, e soprattutto perché i capannoni sono interconnessi e funzionali allo stato attuale. In particolare si ha un unico ingresso nei pressi della bilancia a pavimento i cui costi sono importanti, come quelli degli impianti che sono unificati ed in comune la cui separazione ne comporterebbe una nuova realizzazione con costi e difficoltà tecniche non indifferenti; come ad esempio per l'impianto antincendio(e relativo accumulo e distribuzione), per il pozzo di approvvigionamento idrico e relativa rete di distribuzione; per la cabina elettrica e connesso sistema a gruppi elettrogeni; per il sistema di depurazione delle acque reflue di lavorazione, ecc. Si consideri anche che sui beni insistono due contratti di locazione a terzi che usufruiscono dei beni in maniera congiunta. Per il **Lotto "2"** si tratta di singola unità immobiliare di modeste dimensioni la cui divisione, anche visto l'unico ingresso, ne pregiudicherebbe la superficie utile, la luminosità, i ricambi d'aria, ecc. Per il **Lotto "3"** il complesso di beni, costruzioni e terreni, sono un insieme inscindibile a servizio del fabbricato principale destinato ad abitazione, in particolare si tratta di un lotto che si trova in un terreno i cui confini sono ben delineati e marcati da dislivelli notevoli dovuti a naturali salti di quota, ciò ne preclude anche la vendita ai proprietari confinanti che non ne potrebbero usufruire.

16) **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;

Lotto 1) La quota del debitore esecutato è **1/1** intera, di piena proprietà.

Lotto 2) La quota del debitore esecutato è **1/1** intera per la nuda proprietà, con diritto d'uso a favore di Ma.G.

Lotto 3) La quota del debitore esecutato è **1/2** metà per la nuda proprietà, con diritto d'usufrutto a favore di Ma.G. e M.G. , la porzione non è divisa in natura. Il sottoscritto esprime il proprio giudizio di indivisibilità in quanto l'abitazione ed il complesso di fabbricati sono un insieme caratteristico per architettura ed uso, inoltre il tutto è assoggettato anche al diritto d'usufrutto.

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

Come da verbale allegato "**F**" e a seguito delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate il 07/04/2016 allegato "**B10**", ha verificato la corrispondenza dei contratti d'affitto avuti in copia durante l'accesso ai beni, di cui due annullati consensualmente dalle parti, come appresso.

Lotto 1) La particella 571, insieme ad alcune aree di uso comune con la 570, era occupata a titolo di Conduttore dalla società "... " con estremi e condizioni di cui al Contratto di Locazione allegato "**I1**", registrato a Viterbo il 12/11/2013 n. 9724, ora **NON opponibile**, in quanto annullato come da comunicazione di **RISOLUZIONE** del contratto stesso inviata con P.E.C. allegato "**I1bis**" all'Agenzia delle Entrate in data 02/09/2016. Per quanto alle particelle 570 e 571 (questa citata nel contratto ma non definita per aree specifiche), sono **occupate** a titolo di Conduttore dalla società "... " con estremi e condizioni di cui al Contratto di Locazione allegato "**I2**", registrato a Viterbo il 12/11/2013 n. 9726, **opponibile**, con scadenza al 31/10/2025.

Lotto 2) Immobile concesso in uso al sig. Ma.G.; attualmente liberato dal Conduttore signor G.R. , che deteneva l'immobile su concessione dei locatori sig. Ma.G. quale titolare di diritto



d'uso, e sig.ra M.R. quale nuda proprietaria, con estremi e condizioni riportate sul Contratto di Locazione allegato "I3", registrato a Viterbo il 09/08/2013 n. 7310, con scadenza al 31/12/2024, ora **NON opponibile**. in quanto annullato come da comunicazione di RISOLUZIONE del contratto stesso inviata con P.E.C. allegato "I3bis" all'Agenzia delle Entrate in data 19/07/2016.

Lotto 3) occupato dai signori Ma.G. e M.G. a titolo gratuito per il diritto d'usufrutto.

18) 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;

La stima del valore locativo, sulle superfici nette, tiene conto delle condizioni estetico/funzionali dei beni, ed è indicativo di un'opportuna comparazione con le quotazioni della "banca dati" dell'Agenzia delle Entrate, proporzionalmente all'andamento attuale del mercato immobiliare.

Lotto 1) Bene utilizzato parzialmente per lo svolgimento di attività economica da terzi. INDICA il valore locativo totale dei beni pignorati in **49.490 €/annq** ottenuti considerando 0,95 €/mq/mese quale prezzo base dei locali celle frigo, poi opportunamente adeguato alle destinazioni d'uso dei singoli locali ed aree.

Lotto 2) Non occupato, a seguito di recente disdetta del contratto d'affitto.

Lotto 3) Occupato da soggetti (usufruttuari) diversi dal debitore. INDICA il valore locativo, considerato sulla metà della quota di proprietà, dei beni pignorati in **6.140,00 €/annq** ottenuti considerando 4,00 €/mq/mese quale prezzo base dei locali abitativi, poi opportunamente adeguato alle destinazioni d'uso dei singoli vani accessori, e giardini, rapportato al coefficiente del 40,00% dovuto per la titolarità del diritto d'usufrutto dei terzi che occupano il bene.

19) 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).



Immobili non occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

20)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.

Gli immobili pignorati non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Sugli stessi non esistono vincoli o oneri di natura condominiale; inoltre non ha rilevato l'esistenza di diritti demaniali o usi civici. Altresì nel P.T.P.R. della Regione Lazio tav. B, ai fini del vincolo Paesaggistico, gli immobili ricadono nella fascia di:

"Lotto 1", "Paesaggio degli insediamenti urbani"; **"Lotto 2"**, "Paesaggio degli insediamenti urbani", ovvero nella fascia di 150 metri di "Rispetto centri storici"_art. 43; **"Lotto 3"**, "Centri storici"(codice cs_474)_art. 43; per la sola particella 81 vincolo di "Protezione delle aree boscate ed aree di tutela dei boschi", come da C.D.U. allegato "D".

21)determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 astegiodiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni con: indagini di mercato nelle Agenzie immobiliari della zona e "on-line"; sulle banche dati nazionali dell'Agenzia delle Entrate; valutando le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (viabilità, posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), vista l'ottima ubicazione dei beni pignorati in prossimità delle principali vie di comunicazione del centro Italia; la buona tecnica costruttiva dei complessi edificati e delle finiture, considerando per i **fabbricati e le aree di corte:** al **lotto 1**) una maggiorazione del 15% sul prezzo base grazie alla presenza di: bilancia di pesa, impianti elettrici di continuità, complesso impianto/attrezzature antincendio, pozzo di proprietà, indisponibilità di beni simili nella zona,



pavimentazione esterna integrata da sistemi raccolta e smaltimento acque piovane, il sistema di depurazione degli scarichi, oltre a quanto già descritto dettagliatamente ai punti precedenti; al **lotto 2)** la posizione interna al centro abitato garanzia di servizi e opere di urbanizzazione, la pulizia e le buone finiture, l'area a parcheggio condominiale fronte ingresso le buone finiture di interni ed esterni, ed una riduzione del 2% applicata sul prezzo per effettuare la manutenzione delle superfici danneggiate dalle infiltrazioni; **al lotto 3)** la pulizia e le ottime finiture dell'area circostante destinata a giardino e viabilità, la posizione centralissima, la disponibilità di molti vani accessori, la validità estetico architettonica del complesso edificato; determina i prezzi base da moltiplicare per le "superfici commerciali" ricavate al lordo delle murature applicando le dovute variazioni percentuali in base alle destinazioni d'uso, in:

- **lotto 1)** 370 €/mq per l'opificio di 5.910,18 mq; - **lotto 2)** 680 €/mq per l'ufficio di 72,00 mq;
- **lotto 3)** 1.000 €/mq per l'abitazione di 863,80 mq; da cui INDICA i valori venali al comune commercio degli immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato quali prezzi base d'asta (operate le opportune decurtazioni e trascurabili arrotondamenti) in:

Lotto 1) opificio, quota intera (1/1) € 1.970.000,00 (unmilionenovecentosettantamila euro), valore ottenuto apportando una riduzione del 10% sull'intero stimato di € 2.186.766,60 vista l'opponibilità del contratto di locazione relativo ad una porzione dell'immobile; **Lotto 2)** ufficio, quota intera (1/1) € 34.000,00 (trentaquattromila euro), valore ottenuto apportando sull'intero stimato di € 48.960,00 una riduzione del 30% vista l'età del titolare del diritto d'uso (sig. Ma.G.); **Lotto 3)** abitazione, quota 1/2 (metà) € 259.000,00 (duecentocinquantanovemila euro), valore ottenuto apportando sull'intero stimato di € 863.800,00 una riduzione del 50% vista la quota di proprietà dell'esecutato pari ad 1/2, e una riduzione del 40% vista l'età dell'usufruttuario più giovane (sig.ra M.G.).

22) 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;



Lotto 1) Il valore locativo STIMATO relativo ai soli locali oggetto di contratto di affitto (circa 1.747 mq con varie destinazioni d'uso, e uso di parti comuni) è pari a 12.000 €/anno, considerando anche l'uso parziale di alcuni ambienti, il corrispettivo risultante dal contratto di locazione è pari a 4.800 €/anno. Il canone è **adeguato** in quanto il prezzo convenuto non è inferiore al terzo del giusto prezzo stimato. Il prezzo è stato ottenuto considerando 0,95 €/mq/mese quale prezzo base dei due locali delle figo, poi opportunamente adeguato alle destinazioni d'uso dei singoli locali ed aree.

Lotto 2) e Lotto 3) non assoggettati a contratti di locazione.

23) 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.

All'uopo la presente.

24) Invi, 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato.

Il sottoscritto ha inviato la presente alle parti il giorno 11/08/2016 (all. "L") con e-mail (PEC) al debitore, al Custode, al creditore precedente e al creditore intervenuto.

25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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.

26) 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.

27) 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.

28) alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet).

Si allega documentazione fotografica (all. "M1" e "M2").

29) 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.

Si allegano separate tre copie del quadro sinottico.

30) 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 triplice copia; h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Elenco degli allegati: "A" visure catastali; "B" atti notarili provenienze; "C" mappa catastale; "D" certificato di destinazione urbanistica; "E" visura camerale; "F" verbale accesso; "G" planimetrie catastali; "H" concessioni edilizie e agibilità; "I" contratti di locazione e disdette; "L" ricevute invio relazione alle parti; "M" documentazione fotografica.

Tanto doveva per adempiere all'incarico ricevuto.

Fabrica di Roma (VT) 09/09/2016.

IL C.T.U.
Geom. Giorgio Mizzelli

