

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 05/2020

---

**Creditore procedente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

(Avv. XXXXXXXXXXX )

**Debitore: XXXXXXXXXXXXXXX (XXXX)**

**Eredità giacente**

(Curatore Avv. XXXXX XXXX )

---

**Data udienza:** 11/02/2021- ore 9:00

**Giudice:** Dott. Antonino Geraci

---

Premesso che è in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare di cui sopra promossa dalla **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** rappresentata dall'Avv. **XXXXXXXXXXXXXXXX** ;

Il sottoscritto **Geom. Evangelista Farina** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359, con recapito in **XXXXXXX**, Via **XXXXXXXXXXXX** è stato nominato come C.T.U. dal Giudice per le esecuzioni immobiliari. In data 10/07/2020 il sottoscritto ha accettato l'incarico e prestato giuramento.

Di seguito si risponde ai quesiti posti per l'espletamento della C.T.U.

---

**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, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

---

### Documentazione in atti:

- Nota di deposito.
- Certificazione Notarile ipocatastale ventennale redatta a cura del Dott. Niccolò Tiecco – Notaio fino alla data del 29/01/2020.
- Atto di pignoramento.

Tutto risulta essere idoneo per procedere con le opportune ricerche integrative affini alle attività peritali.

---

---

**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;

---

I dati riportati sulla documentazione in atti sono stati raffrontati dopo aver effettuato visure catastali aggiornate e accessi agli uffici per ulteriori documentazioni e si è riscontrato quanto segue:

Sulla base della documentazione di cui sopra nell'atto di pignoramento risultano indicati immobili che costituiscono parte dell'intero compendio pignorato e per la quale non è stata eseguita su di essi la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili esclusi dalla trascrizione del pignoramento risultano appartenenti alla Sig.ra XXXXXXXXXXXX (Anch'essa Debitore esecutato) e sono così identificati :

- **Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXXXXX (XX) – Via XXXXXXXXXXXX  
**Tipo bene pignorato:** Abitazione di tipo civile .  
**Identificativi catastale:** Foglio 143 – P.lla 451 - sub. 4 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza di **6 vani** -rendita € **666,23**.
- **Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXX (XX) – Via XXXXXXXXXXXXX.  
**Tipo bene pignorato:** Posto auto.  
**Identificativi catastale:** Foglio 143 – P.lla 451 - sub.13 - Categoria C/6 di classe 2 - consistenza di **53 mq** -rendita € **142,34**.

Pertanto per gli immobili di cui sopra e per la quale non è stata eseguita erroneamente la trascrizione del pignoramento , si ritiene impossibile procedere alla relativa valutazione poiché con la situazione descritta risulta impossibile procedere alla loro vendita. (ALL. 4/B)

I restanti immobili invece che costituiscono il compendio pignorato risultano correttamente identificati sia per quanto riguarda i dati catastali degli immobili ma anche per i dati identificativi della parte debitrice intestataria degli stessi .

Quest'ultimi immobili risultano regolarmente trascritti a seguito del Pignoramento e pertanto possono essere valutati e stimati per procedere successivamente alla loro vendita identificando gli stessi come meglio di seguito illustrato:

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXXXX (XX) - Strada XXXXXXXXXXXXXXX

**Tipo bene pignorato:** Area terreno circostante.

**Identificativi catastale:** Foglio 92 – P.lla 100 - Categoria ENTE URBANO - consistenza 1,888 mq .

**Intestazione catastale:**

- XXXXXXXXXXX XXXX - nato a XXXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX  
CF: SNTVLR27T171661Y- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 . (All. 1/B ).

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXXXX (XX) - Strada XXXXXXXXXXXXXXX

**Tipo bene pignorato:** Locale destinato ad attività commerciale- opificio

**Identificativi catastale:** Foglio 92 – P.lla 100 - sub. 1 - Categoria D/8 -rendita € 4.751,40.

**Intestazione catastale:**

- XXXXXXX XXXXXXX - nato a XXXXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX  
CF: XXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXX: proprietà per 1/1 .

(All.ti 1/A- 1/B ).

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXX (XX) - Strada XXXXXXX

**Tipo bene pignorato:** Abitazione di tipo civile

**Identificativi catastale:** Foglio 92 – P.lla 100 - sub. 2 - Categoria A/2 di classe 2 - consistenza 8 vani - rendita € 888,31 .

**Intestazione catastale:**

- XXXXXXXXXXX XXXX - nato a XXXXXXXXXXX XXXX il XX/XX/XXXX  
CF: XXXXXXXXXXX- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 . (All.ti 2/A – 2/B ).

L'intestataria degli immobili e debitore esecutato Sig. XXXXXXXXXXX di cui sopra risulta essere deceduto in data XX/XX/XXXX come da certificato di morte (ALL. 14) ; a seguito del decesso è stata presentata presso l' Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione originaria la n°569 volume 9990 del 25/02/2016 e una Dichiarazione di Successione integrativa n° 1349 volume 9990

(ALL. 10 ) ; per quest'ultime successioni non sono state presentate presso il Catasto le Volture per il cambio d'intestazione poiché all'attualità risulta aperta un'Eredità giacente per la quale è stato nominato Curatore l'Avv. XXXXXXXXX con studio in XXXXXXXX, Via XXXXXXXXXXXX X  
Da dichiarazioni della Sig.ra XXXXXXXXXXXXX Figlia del Sig. XXXXXXXXX (Decuius) debitore esecutato , presente al momento del Sopralluogo nel Compendio pignorato , sono state presentate presso il Tribunale di Viterbo degli Atti di rinuncia dell'eredità da parte di alcuni eredi Legittimi ; a fronte di ciò si è ritenuto opportuno procedere ad effettuare la richiesta di una dichiarazione , presso la Cancelleria Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Viterbo , attestante in modo formale l'elenco di tutti gli eredi che hanno rinunciato all'eredità del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXX. (ALL. 11)

---

---

**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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

---

Sulla base della documentazione presente nel fascicolo e quella acquisita durante lo svolgimento dell'incarico, si riporta quanto segue:

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXXXX (XX) - Strada XXXXXXXXXXX

- **Tipo bene pignorato:** Area terreno circostante

**Identificativi catastale:** Foglio 92 – P.lla 100 - Categoria ENTE URBANO - consistenza 1,888 mq .

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXX (VT) - Strada XXXXXXXXXXX

- **Tipo bene pignorato:** Locale destinato ad attività commerciale- opificio.

**Identificativi catastale:** Foglio 92 – P.lla 100 - sub. 1 - Categoria D/8 -rendita € 4.751,40.

**Ubicazione:** Comune di XXXXXXXXXXX (XX) - Strada XXXXXXXXXXX

- **Tipo bene pignorato:** Abitazione di tipo civile

**Identificativi catastale:** : Foglio **92** – P.lla **100** - sub. **2** - Categoria **A/2** di classe **2** - consistenza **8 vani** - rendita € **888,31** .

Gli immobili di cui sopra, oggetto di pignoramento, insistono pertanto sulla **Particella n° 100** del **Foglio n° 92** del Comune di XXXXXXXX , il presente ente urbano è definito nel tempo con i seguenti passaggi catastali:

**Storica Catasto Terreni - Particella originaria n°82- (All.1/B – 1/C – 2/C)**

- 1- **Situazione dell'immobile che originato il precedente dall'impianto meccanografico del 01/10/1971** (antecedente all'impianto meccanografico). L'unità immobiliare è identificata con la Particella 25 e gli intestatari di tale particella ,individuata al Catasto terreni, deriva dai seguenti atti :  
**Situazione degli intestati relativa ad Atto del 14/09/1968 (antecedente all'impianto meccanografico - Istrumento Atto Pubblico del 04/10/1973 Voltura in atti dal 18/11/1975 -Repertorio n° 13073 – Rogante Simoni M. sede: Viterbo - Registrazione n. 8565 del 15/10/1973 (n. 105275). L' unità immobiliare è acquisita da XXXXXXXXXXXX Debitore esecutato con la quota di possesso di 1/1**
- 2- **Situazione degli intestatari dell' immobile dall'impianto meccanografico 01/10/71-Variazione per denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 14/09/1968, in atti dal 30/03/1973. Registrazione n. 38 del 14/01/1970 (n. 48473). Gli intestatari eredi derivati dalla Denuncia di Successione non risultano gli attuali intestatari dell'unità immobiliare.**
- 3- **Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/09/1995 - Variazione per Frazionamento del 07/09/1995 in atti dal 13/09/1995. Registrazione n. 2587.2/1195. L' unità immobiliare risulta identificata con la particella 91 e nella variazione è stata soppressa la particella 25 del foglio 92 ed è variata la particella 92**  
**La Situazione degli intestati dal 04/10/1973 -- Variazione per Frazionamento del 07/09/1995 in atti dal 13/09/1995. Registrazione n. 2587.2/1195. L' intestatario risulta XXXXXXXXXXXX Debitore esecutato per la quota di possesso 1/1 delle unità immobiliare.**
- 4- **Situazione dell'immobile dal 09/02/1996 Variazione per Tipo Mappale del 09/02/1996 in atti dal 17/02/1996 (n539.1/1996) L' unità immobiliare risulta identificata con la particella 100 e nella variazione è stata soppressa la particella 91 del foglio 92 ed è variata la particella 99. L'intestazione della particella deivata risulta invariata di proprietà del Debitore esecutato Sig. XXXXXXXX per la quota di possesso di 1/1.**

Pertanto nella loro relativa storia gli immobili oggetto della perizia identificati attualmente al Foglio 92 p.lla 100 sub 1 – 2 del Comune di XXXXXXXX (VT) hanno avuto i seguenti passaggi di proprietà:

- **DENUNCIA DI SUCCESSIONE** nei passaggi per causa di morte del Sig.ra Fancella Ada del 14/09/1968, voltura in atti dal 30/03/1973. Registrazione n. 38- Volume: 447 del 14/01/1970 (n. 48473) (**All. 15**).

- **ATTO PUBBLICO** per Compravendita del 04/10/1973 - Voltura in atti dal 18/11/1975 - Repertorio n° 13073 – Rogato in Viterbo dal Notaio Dott. Simoni M. - Registrazione n. 8565 del 15/10/1973 (n. 105275). **(All. 6)**.

La documentazione integrativa sopra elencata e attestante i passaggi di proprietà del compendio pignorato è stata reperita durante l'iter delle attività peritali.

---

**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);

---

Dai documenti acquisiti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare; si predispongono l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

**IMMOBILI:**

- Comune di XXXXXX (VT)- Foglio **92** –P.lla **100** - Categoria **Ente urbano**.
- Comune di XXXXXX (VT)- Foglio **92** –P.lla **100** - sub.1 - Categoria **D/8** .
- Comune di XXXXXX (VT)- Foglio **92** –P.lla **100** - sub.2 - Categoria **A/2 classe 2** , consistenza **8 vani** .

**Iscrizione del 16/02/1998** – Registro Particolare 229 – Registro Generale 1506- Pubblico Ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 61934 del 13/02/1998 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**1 - Trascrizione del 14/12/2001** – Registro Particolare 12490 – Registro Generale 16735 - Pubblico Ufficiale FORTINI FABBRIZIO Repertorio 24505 del 29/11/2001 – ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO .

**2 – Iscrizione del 21/06/2006** – Registro Particolare 1979 – Registro Generale 12042 - Pubblico Ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 76330/18435 del 15/06/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

**3 - Trascrizione del 15/01/2020** – Registro Particolare 430 – Registro Generale 544 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2046 del 17/12/2019 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

**(ALL . 4/A)**.

**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;

---

Sono stati acquisiti documenti catastali e redatti i seguenti elaborati:

- la visura catastale attuale per ciascuna unità immobiliare al fine di raffrontare i dati identificativi con quelli agli atti (**All.ti 1/A – 2/A – 1/ B** );
- l'attuale scheda catastale relativa al subalterno 1 della P.lla 100 - Foglio 92 presentata il 25/09/1997 a seguito di Accatastamento (Pratica catastale Protocollo n° VT0032667 )
- l'attuale scheda catastale relativa al subalterno 2 della P.lla 100 - Foglio 92 presentata il 25/09/1997 a seguito di Accatastamento (Pratica catastale Protocollo n° VT0032668 )
- **.(All.ti 1/D – 2/D ) ;**

Per poter identificare correttamente i cespiti nelle relative mappe censuarie è stato redatto un inquadramento delle zone su cui insistono gli immobili pignorati, in vari livelli di scala e contesti cartografici (**All. 19** ).

---

---

**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);

---

In merito al presente quesito, in data 15/09/2020 sono state effettuate le richieste presso l'ufficio di Stato Civile del Comune di XXXXXXXX (XX) , presso il quale sono stati rilasciati i seguenti documenti:

- Estratto dell'Atto di matrimonio del Debitore esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXX il quale in data XX/XX/XXXX, si è unito in Matrimonio nel Comune di XXXXXXXXX (XX) con la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX in regime di comunione dei beni. (**All. 13** ).
- A seguito del Decesso da parte del Debitore esecutato è stato richiesto e rilasciato sempre dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di XXXXXXXX il Certificato di Morte del De Cuius attestante che il Sig. XXXXXXXXX XXXXX è morto in XXXXXX il XX/XX/XXXX. (**All. 14** ).

Presso la sede della Camera di Commercio di XXXXXXXX è stata effettuata la richiesta di visura camerale e in merito al Debitore esecutato, Sig. XXXXXXXXXXXX , è emerso che, prima del decesso, risultava essere socio nelle Società seguenti :

- **IMPRESA INDIVIDUALE (XXXXXXXX XXXXXX )** con sede legale XXXXXXXX (XX) Via XXXXXXXXXXXX XX, (RD – XX - XXXXXX) di cui il Sig. XXXXXXX XXXXX risultava Titolare firmatario. L'impresa era operante nel settore di vendita di generi alimentari. La costituzione dell'Impresa è del 04/04/1980 con iscrizione il 24/10/1963 e la cessazione il 31/12/1979 - data ultimo protocollo 06/05/1999, l'impresa pertanto risulta essere cessata. **(All. 12/A).**
- **Società (XXXXXXXXXX XXXXXX E XXXXX SNC )** con sede legale in XXXXXXXX (XX) Strada Cassia Nord Km 88.800 , (REA – VT-86803) di cui il Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXX risultava Socio Amministratore. La società era operante nel settore di macellazione ,lavorazioni e commercializzazione al minuto ed all'ingrosso di carni e derivati. La costituzione della società è del 13/01/1994 con iscrizione il 11/02/1994,data ultimo protocollo 18/12/2009, attualmente risulta essere inattiva. **(All. 12/B )**.
- **IMPRESA INDIVIDUALE (XXXXXXXXXX XXXXXXXX )** con sede legale in XXXXXXXX (XX) Loc. XXXXXXXX , (REA – XX - XXXXX) di cui il Sig. XXXXXXX XXXXX risultava Titolare firmatario. L'impresa era operante nel settore di lavorazioni carne suine coltivazione mista di cereali. La costituzione dell'Impresa è del 02/01/1980 con iscrizione il 01/06/1980 e la cessazione il 29/03/2013 - data ultimo protocollo 29/03/2013, l'impresa pertanto risulta essere cancellata. **(All. 12/C).**

---

**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;**

---

Dopo le comunicazioni per fissare l'accesso al compendio, il giorno 03/08/2020 come riportato nel verbale di sopralluogo chiuso alle ore 17:45 è stato possibile accedere agli immobili oggetto di esecuzione. **(ALL. 9 )**



Il compendio e quindi le proprietà presso la quale è stato eseguito l'accesso sono così distinte:

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata presso il Comune di XXXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXXXXXXXXXX , Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92 , Particella 100** , con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **Ente Urbano**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata presso il Comune di XXXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXXXXXXXXXX piano S1 e piano T , Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92 , Particella 100 , sub. 1** con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **D/8** -rendita € **4.751,40**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di XXXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXXXXXXXXXX, Piano Seminterrato . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92, Particella 100, sub. 2**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **8 VANI** ed una rendita pari a € **888,31**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** riscontrata al momento del sopralluogo nel compendio pignorato oggetto di stima destinata a tettoia non identificata catastalmente e quindi non accatastata nonostante dopo aver eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di XXXXXXXXX è stato accertato che la stessa pur essendo richiamata e riportata su alcune pratiche edilizie risulta non documentata la propria regolarità urbanistica ma in ogni caso è insistente sulla particella 100 del foglio 92 pignorata.

Tale tettoia realizzata con struttura portante in ferro e lamiera grecata si estende in modo perpendicolare ma contiguo rispetto al locale commerciale identificato al sub. 1.

Tutti i beni pignorati di cui sopra elencati hanno le seguenti intestazioni:

XXXXXXXXXX XXXXXXXX - nato a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX

CF: XXXXXXXXXXXXXXXX- diritti e oneri reali: proprietà per 1/1 .

(All.ti . 1/A – 2/A – 2/B ).

Tutte le unità oggetto di stima insistono pertanto su una stessa particella con destinazione agricola-commerciale situate all'interno di una località denominata: "XXXXXX" situata lungo la XXXXXXXXXXXXXXXX che collega XXXXXXXXX a XXXXXXXXX. (vedi inquadramento cartografico ALL. 19).

Le unità immobiliari ,ciascuna per la propria destinazione, risultano contigue tra loro poiché costituite appunto da un locale destinato ad attività commerciale con una tettoia ,non identificata catastalmente , posta in modo perpendicolare ma sempre contigua e infine l'abitazione a servizio dei titolari gestori dell'attività al suo interno.

Negli immobili pignorati pertanto non è presente la costituzione di un Condominio , poiché come già specificato nei quesiti precedenti le unità appartengono ad un unico intestatario e non sono presenti piu' proprietà indipendenti da poter giustificare la presenza di una gestione Condominiale. Complessivamente le condizioni interne ed esterne degli immobili sono da ritenersi mediocri dovute soprattutto al fatto che non sono stati eseguiti nel tempo e con una ragionevole frequenza degli interventi di manutenzione della facciata e di molte finiture interne tra cui la tinteggiatura delle pareti , la sostituzione di infissi ecc..

Dall'analisi della documentazione acquisita e dal sopralluogo non esistono pertinenze a servizio degli immobili oggetto di consulenza poiché gli stessi come già specificato insistono su un'unica area la cui parte scoperta è prettamente destinata a corte circostante dei fabbricati e di pertinenza appunto di quest'ultimi.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

### **(Foglio 92, Particella 100 )**

#### **– CORTE CIRCOSTANTE (Piano Terra)**

L'unità immobiliare è caratterizzata da un'area di pertinenza esclusiva dei restanti immobili pignorati, identificati con il sub. 1 e 2 sempre della stessa Particella 100.

L'area risulta delimitata da un muro di cinta con soprastante recinzione metallica e servita da tre accessi carrabili che si immettono su strade diverse ma tutte colleganti a quella principale dove appunto è situato l'ingresso principale.

L'Area inoltre si estende in modo pianeggiante con un dislivello caratterizzato da due quote in cui la parte soprastante risulta più a servizio dell'abitazione identificata al sub. 2 mentre la parte più bassa della superficie circostante rimane prevalentemente a servizio del locale adibito a destinazione Commerciale (D/8) su cui è situata anche la zona di carico e scarico delle merci , vendita dei prodotti derivanti appunto dall'attività commerciale .

**Lo sviluppo totale della superficie utile dell'area circostante adibita a corte di pertinenza delle unità esistenti al suo interno è di 1888 mq.**

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 17) .

### **(Foglio 92, Particella 100 – sub. 1)**

#### **– LOCALE COMMERCIALE – OPIFICIO (Piano seminterrato - Terra)**

L'accesso esterno all'unità immobiliare è situata sia su due parti presso la corte circostante mentre al suo interno risulta anche collegata con l'abitazione identificata al sub. 2 tramite una porta di collegamento situata tra il Pranzo- Soggiorno dell'abitazione e il vano identificato al n° 27 del rilievo dello stato attuale al momento del sopralluogo. L'immobile al suo interno è caratterizzato da due piani : piano terra e piano seminterrato entrambi destinati esclusivamente alla lavorazione delle carni con numerosi ambienti apposti per la relativa stagionatura, conservazione , vendita all'ingrosso e al carico e scarico merce. Al suo interno inoltre sono presenti celle frigorifere , spogliatoi per il personale addetto e uffici per le funzioni amministrative -contabili.

Il locale si affaccia principalmente sulla corte circostante nei seguenti prospetti A-C-D

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (ALL. 17) .

Pertanto il Locale oggetto di valutazione si estende su due piani sull'area di pertinenza e tutta la superficie interna è destinata ad uso commerciale per la lavorazione e vendita delle carni . L'unità confina per tre lati con l'area circostante il fabbricato mentre il quarto e ultimo lato risulta essere contiguo con altra unità oggetto di valutazione identificata al sub. 2 destinato ad abitazione di tipo civile – residenziale.

Gli ambienti che costituiscono il locale sono provvisti alcuni di superficie finestrate e sono illuminati dalla luce naturale, mentre invece alcuni vani non sono dotati di finestre ma su alcuni di questi al loro interno è presente l'impianto di ventilazione.

**Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano terra e seminterrato) è di 556,47 mq con un'altezza pari a ml 3,00**

#### **Piano seminterrato**

**0-Sala depurazione acque = 9,45 mq**

**1- Tettoia scarico carni = 7,10 mq.**

**2- Cella frigorifera inserita su tettoia = 5,98 mq.**

- 3- Tettoia = 10,45 mq.
- 4- Lavorazione carni = 35,36 mq.
- 5- Lavorazione carni = 17,83 mq
- 6- Cella frigorifera = 6,00 mq
- 7- Cella frigorifera = 34,85 mq
- 8- Deposito spezie = 18,55 mq
- 9- Locale di deposito = 4,05 mq
- 10- Lavorazione carni = 9,00 mq
- 11- Lavorazione carni = 34,80 mq
- 12- Locale stuccatura 15,83 mq
- 13- Locale stagionatura ventilata = 21,31 mq
- 14- Locale stagionatura ventilata = 27,15 mq
- 15- Magazzino = 16,65 mq
- 16- Smistamento = 10,20 mq
- 17- Cella stagionatura = 31,36 mq
- 18- Locale imballaggio = 24,67 mq
- 19- Spedizione e vendita = 21,00 mq
- 20- Portico = 9,90 mq
- 21- Ripostiglio = 2,08 mq
- 22- Spogliatoio = 2,32 mq
- 23- W.C. = 3,78 mq
- 24- Atrio = 24,95 mq
- 25- Centrale termica = 4,84 mq
- 26- Locale deposito non comunicante = 13,55 mq

#### **Piano terra**

- 27- Locale di deposito = 44,10 mq
- 28- Ripostiglio = 14,13 mq
- 29- Locale di deposito = 20,60 mq
- 30- Disimpegno = 1,60 mq
- 31- W.C. = 4,18 mq
- 32- Locale di deposito = 11,55 mq
- 33- Disimpegno = 2,95 mq
- 34- Ripostiglio = 3,20 mq
- 35- Locale di deposito = 6,45 mq
- 36- Essiccatoio = 24,70 mq

Le condizioni interne dell'immobile sono da considerarsi generalmente buone nei vani destinati alla lavorazione e conservazione delle carni mentre i restanti ambienti destinati alla funzione amministrativa – contabile e a deposito si presentano in condizioni piuttosto mediocri dovute al fatto che non è stata eseguita su di essi una periodica manutenzione ordinaria delle finiture tra cui principalmente la pittura delle murature ecc.. ma generalmente l'immobile nel suo complesso è servito da tutte le utenze necessarie al suo interno per lo svolgimento dell'attività per la quale è destinata e predisposta.

Gli accessi a ciascun ambiente risulta costituito da porte in alluminio e legno mentre le finestre risultano in alluminio .

La pavimentazione e le finiture interne al momento del sopralluogo risultavano in gran parte gli stessi dalla data di costruzione (Anno 1981),

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 25/09/1997) e lo stato di fatto (**All. 1/D – All. 17**).

### **(Foglio 92, Particella 100 – sub. 2)**

#### **– ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Piano Terra – Piano Primo)**

Dall'esterno l'accesso principale all'unità immobiliare è situato al piano terra come rappresentato nella planimetria del rilievo dello stato attuale sul “**prospetto A**” del fabbricato e del lotto su cui è edificato (**ALL. 17**) dopo il quale si ha accesso ad un ampio salone di forma rettangolare .

Subito dopo l'ingresso dall'esterno nel lato sinistro è presente una porta che collega con la zona giorno caratterizzata da un salone, cucina abitabile con camino, un disimpegno che conduce poi ad un ripostiglio, e a due servizi igienici di cui uno di superficie maggiore.

Al piano primo raggiungibile con una scala interna situata nel salone si estende la zona notte caratterizzata da tre camere da letto e un servizio igienico.

Pertanto l'abitazione oggetto di stima si estende per l'intera superficie su due piani terra e primo con destinazione prettamente ad uso abitativo – residenziale e sulla base del contesto generale in loco, principalmente a servizio della gestione dell'attività commerciale all'interno dell'unità identificata al sub. 1.

Quanto descritto risulta meglio specificato nell'elaborato grafico del Rilievo eseguito in fase di sopralluogo (**ALL. 17**).

**Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano terra e primo) è di 180,62 mq con un'altezza media pari a ml 3,00.**

## Piano Terra

- 1- Ingresso- salone = 31,05 mq.
- 2- Pranzo – Sogg. = 34,42 mq.
- 3- Cucina = 22,35 mq.
- 4- Dis. 1 = 2,45 mq.
- 5- Ripostiglio = 4,25 mq
- 6- W.c. = 4,80 mq
- 7- Bagno 1 =mq 8, 55

## Piano Primo

- 8- Dis.2 = 3,60 mq
- 9- Camera da letto (1)= 25,80 mq
- 10- Bagno 2 = 4,50
- 11- Camera da letto (2) = 19,30 mq
- 12- Camera da letto (3) = 19,55 mq

Le condizioni interne sono generalmente mediocri, le pareti e i soffitti sono a intonaco civile e tinteggiati con colore bianco. Su alcune pareti sono presenti delle parti ammalorate con evidenti deterioramento della pittura, dei rivestimenti e di determinate finiture, dovuti principalmente ad una mancata periodica manutenzione ordinaria delle stesse. La pavimentazione interna è realizzata per la gran parte in piastrelle di gres. Per quanto riguarda la presenza degli impianti l'unità è dotata di impianto elettrico e di tutti gli altri impianti necessari per l'abitabilità dell'immobile seppur quest'ultimi come anche tutte le finiture sono gli stessi dalla data di ristrutturazione per ampliamento. (Anno 1981).

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 25/09/1997) e lo stato di fatto (All. 2/D – All. 17).

### – TETTOIA (Piano seminterrato)

All'interno della particella pignorata identificata al Foglio 92 del Comune di XXXXXX, particella 100, al momento del sopralluogo è stato individuato un corpo di fabbrica contiguo e perpendicolare all'unità immobiliare identificata con il subalterno n° 1 sempre della particella 100. Tale unità non è stata citata nel verbale di pignoramento in quanto non accatastato e quindi non identificata catastalmente ma insistente appunto sulla particella oggetto di stima.

Tale struttura si presenta sotto forma di tettoia realizzata con struttura portante in ferro sostenuta da un lato da un muro in blocchetti di tufo mentre nella parte opposta da pilastri in ferro, la copertura si presenta in lamiera grecata mentre la pavimentazione è in battuta di cemento. Contrariamente a

quanto si ipotizzava inizialmente si trattasse di un manufatto legittimamente autorizzato , dopo aver effettuato l'accesso agli atti e dopo aver effettuato un ulteriore sopralluogo come da verbale del 9/12/2020 (ALL. 18) è stato accertato che la tettoia nonostante è spesso richiamata e riportata su alcune pratiche Edilizie rimane non dimostrabile con certezza la propria regolarità urbanistica in quanto su alcune pratiche come la n° 380/01 e 380/01 bis ,quest'ultima incompleta per quanto riguarda gli elaborati grafici agli Atti, viene menzionata come tettoia esistente allo stato di fatto e non risulta quindi certa la relativa legittimazione urbanistica della stessa . Tutto ciò nonostante tale unità viene anche citata in una pratica la n° 363/2007 (ALL. 20) con la quale la stessa era destinata ad essere ridotta in superficie per consentire la tamponatura e ampliamento di un'altra tettoia indetificata con il Vano n° 3 della planimetria del rilievo dello stato attuale (ALL. 17) da destinare a magazzino al fine di non modificare e /o eccedere la cubatura disponibile. Tale pratica di richiesta di Permesso a Costruire, nonostante tutto, è stata ritenuta conforme alle disposizioni urbanistiche e comunali e quindi autorizzabile secondo il parere rilasciato dal Comune di XXXXXX ma, nonostante ciò , non risulta ancora chiara la provenienza urbanistica originaria che regolarmente autorizza il manufatto , ad Oggi per la pratica di cui sopra, non è stato rilasciato in modo definitivo e formale il relativo Permesso di Costruire poiché dopo aver richiesto integrazione dei documenti e il pagamento di tutti gli oneri urbanistici il Debitore Esecutato non ha provveduto ad eseguire quanto richiesto e pertanto all'attualità la Pratica risulta decaduta . (ALL.ti 17 - 20).

Alla situazione attuale quindi sulla base della verifica di tutta la documentazione presente agli atti e dopo aver effettuato il sopralluogo si ritiene necessario non procedere ad eseguire l'accatastamento della tettoia non identificata al momento del pignoramento in quanto non risulta la propria legittimazione urbanistica nonostante la stessa viene richiamata su alcune pratiche edilizie come tettoia esistente allo stato di fatto.

**Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano seminterrato ) è di 35,00 mq con un'altezza media pari a ml 2,90 .**

---

**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;

---

I dati e la descrizione dei beni che costituiscono il compendio pignorato e riportati nella documentazione hanno consentito di individuare gli immobili seguenti oggetto della perizia e la loro relativa storia catastale :

- **Dati dell'intero compendio pignorato**

- Immobile con destinazione **Ente Urbano censito al Foglio 92 – P.lla 100** - consistenza di **1.888,00 mq** - L'unità immobiliare risulta essere una corte circostante a servizio dei corpi di fabbrica presenti e identificati con il sub. 1 e 2 all'interno del Comune del XXXXX (XX) , Strada XXXXX XXXXXXXXXXXXX
- Immobile con destinazione **Commerciale- opificio censito al Foglio 92 – P.lla 100** - sub.1 - Categoria **D/8** - rendita € **4.751,40**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano Seminterrato e Terra** all'interno di un lotto identificato con la particella 100 e sito all'interno del Comune di XXXXXXXX (XX) , Strada XXXXXXXX
- Immobile con destinazione **Abitazione di Tipo Civile censito al Foglio 92 – P.lla 100** - sub.2 - Categoria **A/2** di classe **2** - consistenza di **8 vani** - rendita € **888,31**. L'unità immobiliare è ubicata al **piano terra e primo** di un fabbricato sito all'interno di un lotto identificato con la particella 100 e sito all'interno del Comune di XXXXXXXX (XX) , Strada XXXXXXXX
- Come già specificato nella risposta al quesito n° 7 all'interno della particella n° 100 del Foglio 92 del Comune di XXXXXXXX di cui sopra e oggetto di stima è presente un corpo di fabbrica destinato a tettoia non identificata catastalmente.

Contrariamente a quanto sopra, i restanti immobili di seguito elencati ,sulla base della documentazione acquisita e presente nel fascicolo Telematico e nell'atto di pignoramento, non è stata eseguita su di essi la trascrizione del pignoramento.

Gli immobili di seguito elencati ed esclusi dalla trascrizione del pignoramento risultano appartenenti alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX (Anch'essa Debitore esecutato) e sono così identificati :

➤ **Ubicazione:** Comune di XXXXXXXX (XX) – Via XXXXXXXX XXXXX

**Tipo bene pignorato:** Abitazione di tipo civile .

**Identificativi catastale:** Foglio **143** – P.lla **451** - sub. **4** - Categoria **A/2** di classe **2** - consistenza di **6 vani** -rendita € **666,23**.

➤ **Ubicazione:** Comune di XXXXXXXX (XX) – Via XXXXXXXX

**Tipo bene pignorato:** Posto auto.

**Identificativi catastale:** Foglio **143** – P.lla **451** - sub.**13** - Categoria **C/6** di classe **2** - consistenza di **53 mq** -rendita € **142,34**.



Pertanto per quest'ultimi immobili per la quale ,erroneamente, non è stata eseguita la trascrizione del pignoramento , si ritiene impossibile procedere alla relativa valutazione poiché con la situazione descritta non possono essere destinati alla vendita.

---

---

**9) verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/odi ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

---

Escludendo gli immobili che erroneamente non sono stati trascritti , la descrizione del cespite è corrispondente ai dati riportati nel titolo di provenienza. Con riferimento a quanto puntualmente descritto nel quesito n° 7, non è stato citato nel pignoramento una tettoia che nonostante risulta insistente nella particella 100 ,pignorata, non è stata mai dichiarata catastalmente per attribuire alla stessa un propri identificativo. Pertanto come già specificato nei quesiti precedenti si ritiene opportuno procedere, contestualmente alla redazione del presente elaborato peritale , alla redazione dell'accatastamento al fine di rendere l'immobile stesso trasferibile tramite vendita. Infine gli immobili oggetto di valutazione non hanno invaso porzioni aliene.

## **LOCALE COMMERCIALE D/8**

FOGLIO 92- PARTICELLA 100 SUB. 1

Durante le fasi di rilievo sono state riscontrate incongruenze tra la scheda catastale (aggiornata al 25/09/1997) e lo stato di fatto (**All. 1/D – All. 17** ).Tali incongruenze riguardano il piano seminterrato su cui rispetto alla situazione catastale agli atti ma soprattutto in base alle pratiche edilizie presentate per questa unità risultano presenti al momento del sopralluogo delle difformità riguardanti l'apertura di una porta nel vano indicato a n° 13 , mentre all'interno dei vani 7 e 8 le porte sono state tamponate ; inoltre sempre allo stesso piano risulta essere stato realizzato un tramezzo tra i vani identificati ai numeri 9 e 10 .

Le difformità sopra descritte, dopo aver effettuato l'accesso agli atti, non risultano essere state autorizzate dal punto di vista urbanistico.

Per quanto riguarda invece il piano terra , anche in quest'ultimo al momento del sopralluogo si sono riscontrate delle difformità rispetto alla situazione urbanistica autorizzata , in quanto sono presenti in loco delle tramezzature in prossimità degli ambienti identificati ai numeri 29-30-31 e ai vani identificati ai numeri 32-33-34- 35 ; in quest'ultimi sono stati realizzati dei tramezzi divisorii con pannelli in plexiglass fissati su appositi telai in alluminio .

Infine , sempre al piano terra , contrariamente a quanto si è potuto constatare in fase di sopralluogo non è stato riportato nella planimetria catastale il vano identificato al n° 36 con la relativa delimitazione della muratura esterna perimetrale e la relativa porta d'accesso al vano (**ALL ti 1/D – 2/D - 17**) Questo deriva dal fatto che le planimetrie catastali sono aggiornate al 1997 e quindi tutte le pratiche urbanistiche successive a questa data con la quale sono stati realizzati determinati interventi non hanno avuto fino all'attualità una corrispondenza con lo stato delle planimetrie agli atti presso il Catasto.

Pertanto la stessa unità immobiliare è stata oggetto di opere eseguite tramite pratica Edilizia n° 318/01 e successivamente con pratica n° 034/2003 che prevedevano appunto dei modesti ampliamenti con conseguente riduzione di superficie coperta del corpo di fabbrica nei due lati perimetrali al piano seminterrato del locale sui Prospetti C e D e la realizzazione di un portico al vano n° 20 come da rilievo dello stato attuale ma a seguito di tali interventi già realizzati , non si è provveduto alla relativa variazione catastale per aggiornamento della planimetria . (**ALL ti 1/D – 2/D – 17 - 20**)

In presenza quindi delle difformità e incongruenze sopra descritte è possibile procedere a regolarizzare le stesse con presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXX di Pratica Edilizia Cila in sanatoria , solo successivamente si potrà eseguire la variazione catastale della planimetria, aggiornando quest'ultima sia alla situazione attuale sulla base di quanto riportato appunto nella sanatoria ma anche in base alle pratiche edilizie precedentemente autorizzate , per la quale ad oggi, risultano ancora attuali sul posto gli interventi che quest'ultime prevedevano .

## **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE A/2**

**FOGLIO 92- PARTICELLA 100 SUB. 2**

In merito invece all'abitazione di tipo civile identificata al sub. n° 2 p.lla 100 sono evidenti delle incongruenze tra la situazione attuale in loco e la relativa planimetria catastale agli atti in quanto al piano terra al momento del sopralluogo si è potuto constatare in prossimità del vano destinato al ripostiglio la diversa disposizione della tramezzatura disposta tra il ripostiglio stesso e il disimpegno. Le difformità descritte possono essere regolarizzate tramite presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXX di Pratica Edilizia CILA in sanatoria e solo successivamente procedere all'aggiornamento catastale della planimetria.

Le difformità sopra descritte sono meglio illustrate nella planimetria del Rilievo dello stato attuale eseguito in fase di sopralluogo tenendo conto appunto delle attuali planimetrie catastali e la situazione reale in loco.

(ALL. ti 2/D – ALL. 17) .

### **TETTOIA (Piano seminterrato)**

In adiacenza e perpendicolare al fabbricato su cui insiste l'immobile a destinazione commerciale (D/ 8) identificato al sub. 1 è presente, al momento del sopralluogo , una tettoia destinata a locale di deposito che dal punto di vista catastale non è mai stata dichiarata . . Contrariamente a quanto si ipotizzava inizialmente si trattasse di un manufatto legittimamente autorizzato , dopo aver effettuato l'accesso agli atti e dopo aver effettuato un ulteriore sopralluogo come da verbale di sopralluogo del 9/12/2020 (ALL. 18) è stato accertato che la tettoia nonostante è spesso richiamata e riportata su alcune pratiche Edilizie rimane non dimostrabile con certezza la propria regolarità urbanistica in quanto su alcune pratiche come la n° 380/01 su cui risultano oltretutto incompleti gli elaborati grafici relativi presenti agli Atti e viene menzionata come tettoia esistente allo stato di fatto e non risulta quindi certa la relativa legittimazione urbanistica della stessa . Tutto ciò nonostante tale unità viene anche citata in una pratica la n° 363/2007 (ALL. 20) con la quale la stessa era destinata ad essere ridotta in superficie per consentire la tamponatura e ampliamento di un'altra tettoia indentificata con il Vano n° 3 della planimetria del rilievo dello stato attuale (ALL. 17) da destinare a magazzino al fine di non modificare e /o eccedere la cubatura disponibile. Tale pratica di richiesta di Permesso a Costruire, nonostante tutto, è stata ritenuta conforme alle disposizioni urbanistiche e comunali e quindi autorizzabile secondo il parere rilasciato dal Comune di XXXXXXXX ma, nonostante cio' non risulta ancora chiara la provenienza urbanistica che regolarmente autorizza in origine il manufatto e ad Oggi, per la pratica di cui sopra, non è stato rilasciato in modo definitivo e formale il relativo Permesso di Costruire poiché dopo aver richiesto integrazione dei documenti e il pagamento di tutti gli oneri urbanistici il Debitore Esecutato non ha provveduto ad eseguire quanto richiesto e pertanto all'attualità la Pratica risulta decaduta. (ALL.ti 17 - 20).

Alla situazione attuale quindi contrariamente a quanto ipotizzato inizialmente e sulla base della verifica di tutta la documentazione presente agli atti , dopo aver effettuato il sopralluogo in data 09/12/2020 (ALL. 18) ,si ritiene necessario non procedere ad eseguire l'accatastamento della tettoia non identificata al momento del pignoramento in quanto non risulta documentata dettagliatamente la propria legittimazione urbanistica nonostante la stessa viene richiamata su alcune pratiche edilizie come tettoia esistente allo stato di fatto.

**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; (

---

Sulla base della situazione Catastale e la natura degli immobili oggetto di valutazione identificati al Comune di XXXXXXXX - Foglio 92 p.lla 100 e Foglio 92 p.lla 100 sub. 1 e sub. 2 con tettoia non identificata catastalmente situati in Strada XXXXXXXXXXXX non includono porzioni aliene comuni poiché tutti gli immobili di cui sopra oggetto di stima rappresentano un'unica proprietà e un unico lotto indivisibile allo stato attuale .

---

**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;

---

Come riportato nei precedenti quesiti, tutti gli immobili in questione derivano da un'unica e/o maggiore consistenza frazionata o variata nel tempo. La particella originaria identificata con il n° 25 con qualità seminativo di mq 86350 è stata frazionata nel 1996 con Tipo di Frazionamento n° 2587.2/1995 (**ALL. 7**) che ha poi originato la particella 91 sempre del foglio 92 successivamente nel 1196 con Tipo mappale n° 539.1/1996 (**ALL. 8**) è stata generata l'attuale particella 100 con qualità Ente urbano e con la quale ne sono derivate le unità immobiliari che al Catasto Urbano sono identificate sempre con la particella 100 ma con i subalterni 1 e 2 che fanno parte del compendio pignorato . Pertanto, ad eccezione delle unità immobiliari che risultano essere nel verbale di pignoramento ma erroneamente non trascritte e identificate al Foglio **143** del Comune di XXXXXXXX – P.lla **451** - sub. **4 e 13**, i restanti beni pignorati che sono oggetto di valutazione, sono gli stessi che sono pervenuti al debitore e vincolati da pignoramento ad eccezione di un corpo di fabbrica destinato a tettoia che risulta contiguo e perpendicolare al fabbricato identificato al sub.1 che ,come già specificato nella risposta ai quesiti n° 7 e 9 , non risulta essere identificato catastalmente e per la quale, si ritiene necessario, non procedere ad eseguire l'accatastamento poiché l'immobile non risulta avere in modo documentato una propria legittimazione urbanistica nonostante lo stesso viene richiamato su alcune pratiche edilizie come tettoia esistente allo stato di fatto.

Tutti gli immobili che, in ogni caso, fanno parte del Compendio pignorato non sono stati ceduti a Terzi.

---

**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;

---

Come già specificato nella risposta ai quesiti 7 e 9 vista la presenza all'interno della particella pignorata e oggetto di stima di un corpo di fabbrica destinato a Tettoia ma non identificato catastalmente e contrariamente a quanto si ipotizzava inizialmente si trattasse di un manufatto legittimamente autorizzato, dopo aver effettuato l'accesso agli atti e dopo aver effettuato un ulteriore sopralluogo come da verbale di sopralluogo del 9/12/2020 (**ALL. 18**) è stato accertato che la tettoia nonostante è spesso richiamata e riportata su alcune pratiche Edilizie rimane non documentabile la propria regolarità urbanistica in quanto su alcune pratiche edilizie come la n° 380/01 bis (**ALL. 20**) gli elaborati grafici di progetto in Atti e corrispondenti risultano incompleti e quindi non facilmente dimostrabile la regolarità di tale tettoia che viene menzionata come esistente allo stato di fatto. Tutto ciò nonostante tale unità viene anche citata in una pratica la n° 363/2007 (**ALL. 20**) con la quale la stessa era destinata ad essere ridotta in superficie per consentire la tamponatura e ampliamento di un'altra tettoia identificata con il Vano n° 3 della planimetria del rilievo dello stato attuale (**ALL. 17**) da destinare a magazzino al fine di non modificare e /o eccedere la cubatura disponibile. Tale pratica di richiesta di Permesso a Costruire, nonostante tutto, è stata ritenuta conforme alle disposizioni urbanistiche e comunali e quindi autorizzabile secondo il parere rilasciato dal Comune di XXXXXXXX ma, nonostante ciò, non risulta ancora chiara la provenienza urbanistica che regolarmente autorizzava il manufatto e ad Oggi non è stato rilasciato in modo definitivo e formale il relativo Permesso di Costruire poiché dopo aver richiesto integrazione dei documenti e il pagamento di tutti gli oneri urbanistici il Debitore Esecutato non ha provveduto ad eseguire quanto richiesto e pertanto all'attualità la Pratica risulta decaduta. (**ALL.ti 17 - 20**). Pertanto a fronte di ciò risulta impossibile, oltre ad eseguire il relativo accatastamento, stabilire un determinato procedimento tecnico da adottare che potrebbe essere una sanatoria, una demolizione o semplicemente eventuale conferma della propria regolarità che possa dimostrare la relativa legittimazione urbanistica che all'attualità risulta non dimostrata; tutto ciò per poter rendere tale unità vendibile e quindi trasferibile. In mancanza certa e documentata di titolo abilitativo urbanistico si ritiene opportuno e necessario eseguire una revisione totale dell'intero lotto pignorato tramite la verifica della cubatura già realizzata sul posto e quella che potrebbe ancora essere consentita, il rilievo strumentale di tutti i corpi esterni di fabbrica, confrontando lo stesso con le planimetrie dei

progetti e catastali anche tramite sovrapposizioni e valutando di conseguenza, in base alle disposizioni urbanistiche e comunali vigenti, l'eventuale possibilità di procedere a sanare e quindi regolarizzare il manufatto o ,contrariamente, procedere alla sua demolizione al fine di consentire il regolare trasferimento dell'intero Lotto.

Per quanto riguarda invece le difformità tra la situazione attuale in loco e la situazione planimetrica agli atti in catasto, per le unità immobiliare identificate al Foglio 92 , particella 100 subalterno 1 e 2 , (ALL. 17 - ALL. 2/D – ALL. 20 ) si fa presente che le planimetrie catastali attuali non sono mai state aggiornate dalla data della loro presentazione che risulta nel 1997. Da allora, nonostante si sono succedute delle pratiche Edilizie, presentate per l'esecuzione di determinati interventi , non si è provveduto fino ad ora a dichiarare la variazione planimetrica catastale corrispondente a ciascuna pratica urbanistica autorizzata.

Pertanto, si ritiene necessario, prima di effettuare la variazione per aggiornamento delle planimetrie catastali, regolarizzare tutte le difformità già indicate nella risposta al quesito n°9 tramite la presentazione presso gli Uffici Tecnici Comunali di una Pratica Edilizia in Sanatoria (CILA) che giustifichi gli interventi e le opere già eseguite ma non dichiarate, in modo tale da aggiornare le planimetrie catastali agli atti secondo la situazione attuale, sulla base di quanto riportato appunto nella sanatoria ma anche in base alle pratiche edilizie precedentemente autorizzate e per la quale, ad oggi, risultano ancora attuali sul posto alcuni interventi che prevedevano. Gli oneri legati alla regolarizzazione e le spese tecniche sono dettagliatamente indicate nella risposta al quesito n° 24.

---

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

---

Per tutti gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situati nel Comune di XXXXXXXXX e identificati catastalmente al Foglio 92 p.lla 100 e p.lla 100 sub. 1 e sub. 2 , e tettoia secondo il Piano Regolatore Generale comunale ricadono in **ZONA E4** – che prevede Zona Agricola normale

Le concessioni e autorizzazioni rilasciate dal Comune di XXXXXXXXX (XX) fanno riferimento ad unità immobiliari di tipo civile destinate ad Abitazione e a Locale commerciale costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni . (ALL. 20 )

---

**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.

---

Per quanto riguarda gli immobili che costituiscono il compendio pignorato situati nel Comune di XXXXXX, Strada XXXXXXXXXX e identificati al Foglio 92 particella 100, e Foglio 92 particella 100 subalterni 1 – 2 e la Tettoia non identificata catastalmente, sono inseriti all'interno di corpi di fabbrica contigui tra loro con area circostante a servizio degli stessi.

La realizzazione dei fabbricati (**eccetto la tettoia non ancora identificata catastalmente e per la quale risulta incerta la propria legittimità urbanistica secondo quanto riportato agli atti**), risulta essere stata effettuata in conformità delle normative urbanistico – edilizia e tramite regolare Concessione Edilizie e Permessi di Costruire identificate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX come di seguito:

- Pratica Edilizia n°330/1977 (Concessione Edilizia rilasciata il 25/02/1981)
- Pratica Edilizia n°318/2001 (Concessione Edilizia n° 7772 rilasciata il 13/03/2002)
- Pratica Edilizia n° 034/2003 del 31/12/2003

Successivamente nel 2007 è stata presentata una richiesta di Permesso a Costruire identificata al n° 363/2007 per ampliamento e tamponatura tettoia agricola. Quest'ultima pratica, è rimasta in sospeso per non aver eseguito il pagamento degli oneri richiesti e l'integrazione della documentazione mancante.

La documentazione relativa e inerente le pratiche Urbanistiche suddette, è stata individuata e reperita tramite consultazione e richiesta di copie in carta semplice presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXX. (ALL. 20).

Pertanto dal 2007 all'attualità non risultano ulteriori Pratiche Edilizie presentate presso il Comune di XXXXXXXX sia per l'intero compendio pignorato ma soprattutto in modo individuale per gli immobili oggetto di Consulenza.

---

**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 della 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 dall'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;**

---

Come già esposto al quesito precedente, non risulta essere stato presentato per le unità immobiliari pignorate e oggetto di valutazione ,identificate al Foglio 92 particella 100 e Foglio 92 particella 100 sub. 1 – 2 nessuna domanda di Condono Edilizio poiché, dal rilascio dell’Originaria Concessione edilizia e successive che hanno autorizzato la realizzazione degli interventi edilizi nel lotto e nei fabbricati pignorati ,non sono state presentate fino al pignoramento nessuna pratica urbanistica in sanatoria e individuale per ciascuna unità immobiliare. (ALL. 20 )

Per le difformità, non autorizzate urbanisticamente, presenti nello stato di fatto in Loco , è necessario presentare una pratica edilizia CILA in sanatoria sia per quanto riguarda il subalterno 1 e 2 i cui costi e oneri urbanistici e tecnici dovranno essere sostenuti dall’aggiudicatario del lotto : tali oneri legati alla regolarizzazione e spese tecniche sono dettagliatamente indicate nella risposta al quesito n° 24.

Per quanto concerne invece la tettoia non identificata catastalmente e come già specificato alla risposta del quesito n° 12 si ritiene opportuno eseguire degli accertamenti dal punto di vista urbanistico, poiché nonostante su alcune pratiche edilizie agli Atti si fa riferimento anche graficamente ad un relativo stato di fatto e alla sua esistenza in Loco , non risulta però chiara e documentata la propria regolarità e legittimazione urbanistica dovuto anche ad una certa incompletezza di alcuni elaborati grafici di progetto su alcune pratiche edilizie presentate tra cui la n° 380/01 bis; pertanto a fronte di ciò risulta impossibile al momento , oltre ad eseguire il relativo accatastamento , stabilire un determinato procedimento tecnico – urbanistico da adottare che potrebbe essere una sanatoria , una demolizione o semplicemente un’ eventuale conferma della propria legittimazione edilizia visto che , attualmente dagli elaborati agli atti spesso anche incompleti graficamente , la propria regolarità risulta mancante e piuttosto incerta ; tutto ciò , ovviamente, al fine di rendere tale unità vendibile e quindi trasferibile .

In mancanza certa e documentata di titolo abilitativo urbanistico si ritiene opportuno e necessario eseguire una revisione totale dell’intero lotto pignorato tramite la verifica della cubatura già realizzata sul posto e quella che potrebbe ancora essere consentita procedendo eventualmente con il rilievo dei corpi esterni di fabbrica esistenti e confrontando gli stessi anche tramite sovrapposizioni con le planimetrie di progetto contenute in alcune pratiche edilizie e le planimetrie catastali in atti , valutando di conseguenza, in base alle disposizioni urbanistiche e comunali vigenti, l’eventuale possibilità di procedere a sanare e quindi regolarizzare il manufatto o ,contrariamente, procedere alla sua demolizione .

---

---



**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via 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;**

---

Tutti gli immobili pignorati sono di proprietà in quota 1/1 del Debitore Esecutato intestatario come già meglio specificato e dettagliatamente descritto alla risposta del quesito n° 2 , deceduto in data 18/01/2013 come da certificato di morte (ALL. 14) .

A seguito del decesso, nonostante sia stata presentata presso l’Agenzia delle Entrate la Dichiarazione di Successione non ancora volturata per il cambio d’intestazione presso il Catasto , all’attualità risulta aperta un’eredità giacente con regolare Nomina del Curatore affidata all’Avv. XXXX XXXX con studio in XXXXXX , Via XXXXXXXXXXXXX , tutto ciò a seguito di Atti di rinuncia dell’eredità presentati da parte di alcuni eredi Legittimi. (ALL. 11)

In ogni caso, tutti gli immobili pignorati e oggetto di stima , all’attualità non risultano essere gravati da oneri e pesi di cui al quesito.

---

**17) indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;**

---

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima poiché quest’ultimi non sono inseriti in un contesto residenziale Condominiale ma in un’unica proprietà appartenente appunto al debitore esecutato.

Per quanto riguarda lo stato dei procedimenti giudiziari in corso come già accennato nella risposta al quesito 16 , risulta aperta un’eredità giacente a seguito del decesso del Debitore Esecutato , il cui Curatore dell’Eredità risulta l’Avv. XXXXXX XXXXXX con studio in XXXXXX, Via XXXXXXXXXXX n° XX , tutto ciò a seguito di Atti di rinuncia dell’eredità presentati da parte di alcuni eredi Legittimi. (ALL. 11)

---

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

---

La natura degli immobili pignorati e la relativa consistenza attuale nonché la loro identificazione portano di conseguenza alla determinazione di un unico Lotto principale come meglio illustrato di seguito:

**LOTTO UNICO :**

**PIENA PROPRIETA' per 1/1 delle seguenti unità immobiliari :**

- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata presso il Comune di XXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXX Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92 , Particella 100** , con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **Ente Urbano**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata presso il Comune di XXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXX piano S1 e piano T , Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92 , Particella 100 , sub. 1** con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **D/8 (locale destinato ad attività commerciale- opificio)** -rendita € **4.751,40**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di XXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXX, Piano Seminterrato . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 92, Particella 100, sub. 2**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2 (Abitazione di tipo Civile)** di classe **2** con consistenza di **8 VANI** ed una rendita pari a € **888,31**.
- **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di XXXXXXXX (XX) in Strada XXXXXXXX, Piano Seminterrato . Il bene non è censito al Catasto Fabbricati al momento del pignoramento ma insistente sulla particella pignorata identificata **al n° 100 del Foglio 92**. L'unità risulta essere destinata a tettoia con superficie totale utile pari a **mq 35,00** .

---

**19) dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendogli 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;

---

Gli immobili sono pignorati per l'intera proprietà e il lotto unico creato dal sottoscritto ,come da risposta al quesito n°18, non è ulteriormente divisibile. Il debitore esecutato risulta proprietario in quota complessiva di 1/1 su tutte le unità immobiliari e a seguito del Suo decesso in data 18

/01/2013 (**ALL. 14**) risulta aperta un'Eredità Giacente il cui Curatore è nominato l'AVV. XXXXX XXXXX con Studio in XXXXXX Via XXXXXXXX XX , come meglio specificato alla risposta del quesito n°2

---

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

---

Al momento del sopralluogo le unità immobiliare che costituiscono il LOTTO UNICO, identificate presso il Comune di XXXXXXXX (XX) al Foglio 92 p.lla 100 e Foglio 92 sub. 1-2 , come da risposta al quesito n°18 e da dichiarazioni rilasciate dalla Figlia erede del Debitore Esecutato deceduto e come riportato nel verbale del Sopralluogo (**ALL. 9**), risultano occupate da uno dei Figli eredi del Debitore esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXX ; quest'ultimo all'interno del Sub. 1 ,con destinazione Locale Commerciale - Opificio D/8, svolge un'attività ancora operativa di lavorazione carni ; anche il sub. 2 con destinazione Abitazione di tipo Civile risulta occupata dal Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXX

Il sottoscritto ha fatto richiesta presso gli uffici dell'Agenzia Delle Entrate per l'accertamento della presenza o meno di contratti di locazione in essere. A seguito della richiesta l'Agenzia Delle Entrate ha comunicato che in base ai soggetti e agli immobili pignorati richiamati, non sono presenti contratti di locazione . (**ALL. 5**)

---

**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;

---

Come già specificato nella risposta al quesito n° 20 il Lotto risulta occupato da uno dei figli eredi del Debitore Esecutato Sig. XXXXXXXX XXXXXX per le esigenze abitative primarie proprie e

per esigenze lavorative in quanto all'interno del locale commerciale D/8 risulta essere operativa un'attività di lavorazione e vendita di carni .

Come già specificato non risultano in corso contratti di locazione registrati presso l'agenzia dell'Entrate **(ALL. 5)**

In ogni caso il valore locativo riferito all'intero Lotto risulta essere congruo ad un importo pari ad € 1.900,00 di cui € 1.400,00 per il Locale Commerciale D/8 identificato al sub. 1 e la Tettoia e € 500,00 per l'abitazione identificata al sub. 2

---

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

---

Il caso indicato nel quesito non ricorre per gli immobili pignorati in questione e oggetto di stima.

---

**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;

---

In merito a tale quesito si è evinto quanto segue:

- per tutti gli immobili in questione e oggetto di stima non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità.
  - Non si rileva la presenza di diritti demaniali, di affrancazione o riscatto.
  - Come da inquadramento sviluppato in vari contesti cartografici **(ALL. 19 )**, sulle aree in cui insistono gli immobili pignorati non sono presenti vincoli di natura paesaggistica.
  - Non sono presenti vincoli ed oneri di natura condominiale dato che gli immobili oggetto di valutazione non sono inseriti in un contesto condominiale ma sono caratterizzati da un'unica proprietà esclusiva .
-

---

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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia 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;

---

Dallo sviluppo delle superfici utili dell'immobile, sulla base del D.P.R. 138/98 si determina il valore al netto di decurtazioni.

#### **LOTTO UNICO**

#### **(Foglio 92, Particella 100 )**

- **CORTE CIRCOSTANTE (Piano Terra)**

Lo sviluppo totale della superficie utile dell'area circostante adibita a corte di pertinenza delle unità esistenti al suo interno :

**Somma totale superficie unità immobiliare mq tot. 1888**

**Stima di partenza per € 5,30 /mq per le superfici di cui sopra:**

Stima unità immobiliare (1.888 mq x € 5,30/mq) = **10.006,40 €**

**Valore unità STIMATO = 10.006,40 €**

**VALORE ARROTONDATO = € 10.000,00**

#### **(Foglio 92, Particella 100 – sub. 1)**

- **LOCALE COMMERCIALE – OPIFICIO (Piano Seminterrato - Terra )**

Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano terra e seminterrato) è di 556,47 mq con un'altezza pari a ml 3,00-

## **Piano seminterrato**

- 0-Sala depurazione acque = 9,45 mq (riduzione 35 %= 6,15 mq )**
- 1- Tettoia scarico carni = 7,10 mq. (riduzione 35%= 4,62mq )**
- 2- Cella frigorifera inserita su tettoia = 5,98 mq. (riduzione 35%= 4,72mq )**
- 3- Tettoia = 10,45 mq. (riduzione 35 %= 6,80 mq )**
- 4- Lavorazione carni = 35,36 mq.**
- 5- Lavorazione carni = 17,83 mq**
- 6- Cella frigorifera = 6,00 mq**
- 7- Cella frigorifera = 34,85 mq**
- 8- Deposito spezie = 18,55 mq**
- 9- Locale di deposito = 4,05 mq**
- 10- Lavorazione carni = 9,00 mq**
- 11- Lavorazione carni = 34,80 mq**
- 12- Locale stuccatura 15,83 mq**
- 13- Locale stagionatura ventilata = 21,31 mq**
- 14- Locale stagionatura ventilata = 27,15 mq**
- 15- Magazzino = 16,65 mq**
- 16- Smistamento = 10,20 mq**
- 17- Cella stagionatura = 31,36 mq**
- 18- Locale imballaggio = 24,67 mq**
- 19- Spedizione e vendita = 21,00 mq**
- 20- Portico = 9,90 mq (riduzione 35 %= 6,44 mq )**
- 21- Ripostiglio = 2,08 mq**
- 22- Spogliatoio = 2,32 mq**
- 23- W.C. = 3,78 mq**
- 24- Atrio = 24,95 mq**
- 25- Centrale termica = 4,84 mq (riduzione 50%= 2,42 mq )**
- 26- Locale deposito non comunicante = 13,55 mq (riduzione 50%= 6,78mq )**

## **Piano terra**

- 27- Locale di deposito = 44,10 mq**
- 28- Ripostiglio = 14,13 mq**
- 29- Locale di deposito = 20,60 mq**
- 30- Disimpegno = 1,60 mq**
- 31- W.C. = 4,18 mq**

32- Locale di deposito = 11,55 mq

33- Disimpegno = 2,95 mq

34- Ripostiglio = 3,20 mq

35- Locale di deposito = 6,45 mq

36- Essiccatoio = 24,70 mq

1- Totale superfici dal n° 0 alla n°36 con applicazione di riduzioni in percentuale di superficie calpestabile su alcuni ambienti accessori in base alla relativa destinazione e la propria comunicazione con gli ambienti principali = 533,13 mq

Somma totale superficie unità immobiliare mq tot. 533,13

Stima di partenza per € 390,00 /mq per le superfici di cui sopra:

Stima unità immobiliare (533,13 mq x € 390,00/mq) = 207.920,70€

Valore unità STIMATO = 207.920,70 €

---

Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5% = 10.396,035 €

Valore lordo = 207.920,70 € - (10.396,035 €) = VALORE DECURTATO 197.524,665 €

VALORE ARROTONDATO = € 197.525,00

---

(Foglio 92, Particella 100 – sub. 2)

– ABITAZIONE DI TIPO CIVILE (Piano Terra – Piano Primo)

Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano terra e primo) è di 180,62 mq con un'altezza media pari a ml 3,00.

Piano Terra

1- Ingresso- salone = 31,05 mq.

- 2- Pranzo – Sogg. = 34,42 mq.
- 3- Cucina = 22,35 mq.
- 4- Dis. 1 = 2,45 mq.
- 5- Ripostiglio = 4,25 mq
- 6- W.c. = 4,80 mq
- 7- Bagno 1 =mq 8, 55

**Piano Primo**

- 8- Dis.2 = 3,60 mq
- 9- Camera da letto (1)= 25,80 mq
- 10- Bagno 2 = 4,50
- 11- Camera da letto (2) = 19,30 mq
- 12- Camera da letto (3) = 19,55 mq

1- Totale superfici dal n° 1 alla n° 12 = **180,62 mq**

**Somma totale superficie unità immobiliare mq tot. 180,62**

**Stima di partenza per € 550,00 /mq per le superfici di cui sopra:**

Stima unità immobiliare (180,62 mq x € 550,00/mq) = **99.341,00 €**

**Valore unità STIMATO = 99.341,00 €**

---

**Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente**

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5% = **4.967,05 €**

**Valore lordo = 99.341,00 € - (4.967,05 €) = VALORE DECURTATO 94.373,95 €**

**TETTOIA (Piano Seminterrato)**

**Lo sviluppo totale della superficie utile interna (piano SEMINTERRATO) è di 35,00 mq con un'altezza media pari a ml 2.90 .**

1- Totale superficie = **35,00 mq**

**Somma totale superficie Tettoia mq tot. 35,00**



**Stima di partenza per € 80,00 /mq per le superfici di cui sopra:**

Stima unità immobiliare (35,00 mq x € 80.00/mq) = 2.800,00€

**Valore unità STIMATO = 2.800,00 €**

---

**Adeguamenti e correzioni alla stima per l'unità immobiliare singolarmente**

- Detrazione per vetustà, uso e manutenzione: - 5% = 140,00 €

**Valore lordo = 2.800,00 € - (140,00 €) = VALORE DECURTATO 2.790,00 €**

**VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO**

**(Foglio 92, particella 100 – Foglio 92 Particella 100 sub. 1-2- Tettoia non accatastata)**

**VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 304.688,95 €**

---

**Adeguamenti e correzioni alla stima COMPLESSIVA per l'intero LOTTO UNICO**

**DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:**

- Oneri di regolarizzazione urbanistica, spese comunali e catastali per la presentazione presso il Comune di XXXXXXXX di Pratica Edilizia CILA in Sanatoria necessaria per regolarizzare la realizzazione di difformità che in fase di sopralluogo sono risultate non presenti con la planimetria catastale attualmente agli atti e comunque non autorizzate urbanisticamente.

Successivamente alla pratica edilizia di cui sopra e sulla base di quanto contenuto in essa e quindi in Loco è necessario presentare in Catasto la variazione catastale con le relative planimetrie delle unità immobiliari identificate al Foglio 92 del Comune di XXXXXXXX, particella 100 sub. 1 e 2 aggiornata allo stato di fatto; tutto ciò previo aggiornamento della mappa catastale al Catasto Terreni con inserimento del modesto ampliamento di sagoma già previsto ed autorizzato con la pratica urbanistica n° 034/2003 relativamente al piano seminterrato del locale commerciale D/8 identificato con il sub. 1 (ALL. ti 1/C - 11) – 2.300,00 €

- Spese tecniche per oneri relativi al compenso del sottoscritto compresi oneri di legge per presentazione presso il Comune di XXXXXXXX pratica edilizia CILA in sanatoria e/ o pratiche edilizie

che consentano il regolare trasferimento dei beni e quindi per l'esecuzione e la presentazione di tutti gli elaborati grafici e di tutta la documentazione al fine di regolarizzare gli interventi già eseguiti e successiva pratica di accatastamento per la presentazione presso gli uffici del Catasto di tutte le planimetrie aggiornate con lo stato di fatto e sulla base di quanto riportato nella CILA in sanatoria, compreso l'accatastamento della tettoia ma solo successivamente ai dovuti accertamenti per la relativa legittimità urbanistica che attualmente risulta mancante come da risposta al quesito n° 15 :

- 5.300,00 €

- Assenza di garanzie per vizi del bene venduto: - 5% = - 15.234,44 €

**VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO =**

**304.688,95 € - (22.834,44 €) = Valore decurtato 281.854,51 €**

**VALORE TOTALE PER L'INTERO LOTTO UNICO STIMATO = 281.854,51 €**

**VALORE TOTALE DEFINITIVO PER ARROTONDAMENTO INTERO LOTTO UNICO**

**= 281.855,00 €**

---

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica

indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;

---

### **Mercato immobiliare**

Dal 2008 il mercato immobiliare residenziale e commerciale ha registrato una flessione media di oltre il 30%. L'attuale condizione economica rende già svantaggiosa la commerciabilità (in locazione o vendita) di immobili di nuova costruzione o di recente ristrutturazione, creando un forte scoppio tra una sempre più elevata offerta a fronte di una domanda ai minimi storici.

Dalle indagini di mercato è stato più volte segnalato il calo che colpisce da tempo le vendite delle nuove costruzioni, con i conseguenti ribassi dei prezzi da parte dei costruttori. Di conseguenza ciò

ha influenzato negativamente il valore degli immobili datati, da ristrutturare e/o di classe energetica svantaggiosa, con il risultato di un consistente deprezzamento nell'arco di pochi anni.

### Criterio di valutazione

Alla luce dei precedenti quesiti e di quanto sopradescritto, per l'individuazione di un bene analogo al compendio, si è provveduto ad acquisire informazioni mediante la consultazione del sito "astegiudiziarie.it" e mediante colloquio di persona con le agenzie immobiliari che trattano immobili nel Comune di XXXXXXX : Ag. imm.ri: Michela dell' Agenzia Immobiliare denominata Tecnocasa con sede in XXXXXXX Viale XXXXXX - Michele dell' Agenzia Immobiliare Tecnorete con sede in XXXXXXX Via XXXXXXX , KASA Immobiliare con sede in XXXXXXX P.zza XXXXXXX , Agenzia RE/MAX Kej House 3 con sede in XXXXXXX , Via XXXXXXX XX ; Laura dell' Agenzia Coldwell Banker FRG & Partners con sede in XXXXXXX Via XXXXXXX XX e infine dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio.

## CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA ARTIGIANATO E AGRICOLTURA

### VITERBO

## OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO

### PRIMO SEMESTRE 2019

I prezzi riportati vanno considerati a soli fini statistico-economici e fanno riferimento ai valori medi praticati nelle diverse zone, in quanto tali potranno differire dai valori riscontrati in una singola contrattazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura perimetrali.

Comuni: XXXXXXX e XXXXXXX

### I° SEMESTRE 2019

XXXXXX centro	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200 - 1600	280-380	350-450	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	900 - 1200	250-350	300-400	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	500-800					stazionaria
Posti auto coperti	600-800					stazionaria
Box singoli	800					stazionaria
Uffici	1000-1400					stazionaria
Negozi	1000-2000					stazionaria
Locali per attività artigianali	300 - 500					stazionaria

<b>XXXXXX semiperiferia</b>	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-2000	300 - 400	400 - 470	350 - 430	450 - 520	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1500	280 - 380	380 - 440	330 - 420	400 - 500	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	700-1000					stazionaria
Posti auto coperti	500					stazionaria
Box singoli	600-800					stazionaria
Uffici	1200-1500					stazionaria
Negozi	1200-1800					stazionaria
Locali per attività artigianali	350 - 500					stazionaria

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

<b>Terreni</b>	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili *	80-140			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		1,5 - 2,5		stazionario
Terreni ad uso coltura: oliveti		2,2 - 2,5		stazionario

### **Valutazioni dell'immobile**

La metodologia più idonea per definire il valore degli immobili è quella di comparazione diretta per beni simili collocati sul mercato locale, applicando le opportune correzioni e/o detrazioni, valutando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del singolo caso oggetto di stima ed applicando valutazioni al mq per i vani e accessori.

Pertanto, oltre a considerare il più probabile valore di mercato, i parametri di cui si tiene conto per una valutazione sono: l'ubicazione, le caratteristiche della zona, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza, i dati metrici, la situazione generale del mercato immobiliare, i dati risultanti dalla domanda e dall'offerta per gli immobili simili in quella determinata zona, l'esposizione e lo stato di occupazione ed, in detrazione, gli eventuali crediti da parte di terzi. Da ciò ne consegue che l'analisi dei valori di mercato della zona ponderati sugli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e sull'andamento del mercato immobiliare costituisce la base per il calcolo del valore venale dei beni oggetto di stima.

---

### **LOTTO UNICO**

Foglio 92 , p.la 100 - Foglio 92 , p.la 100 , sub. 1 – 2 – Tettoia , Comune di XXXXXXXX (XX)

Il valore totale definitivo al netto delle opportune detrazioni di cui al quesito precedente e per arrotondamento è pari a: **281.855,00 €**

---

**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;

---

La tipologia di tutti gli immobili che costituiscono l'intero compendio pignorato e per le loro relative caratteristiche possono essere utilizzati a scopo prettamente commerciale residenziale-ordinario. La prospettiva utile dei beni stimati sul mercato tenendo conto della loro ubicazione, consistenza e delle loro caratteristiche già precedentemente descritte per quel che riguarda il LOTTO UNICO è quella di utilizzo come Abitazione principale di tipo civile a servizio dell'attività commerciale che viene svolta all'interno del locale propriamente destinato e il tutto all'interno della stessa area di pertinenza. Ne deriva pertanto che sia l'abitazione sia il locale a destinazione commerciale non sono vendibili in modo distinto e separato poiché entrambi le unità immobiliari per le loro caratteristiche sono destinate ad essere concomitanti tra loro.

---

**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;

---

Come già specificato nelle risposte ai quesiti n° 20 e 21, per tutte le unità immobiliari che costituiscono l'intero compendio pignorato non risultano essere in corso contratti di locazione come dichiarato per iscritto dall'Agenzia dell'Entrate . **(ALL. 5)**

---

**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;**

---

In riferimento a quanto richiesto e specificato è stata eseguita apposita Relazione al fine di rispondere dettagliatamente ai singoli quesiti ,depositando la stessa nel termine di giorni 174 dal Giuramento a seguito di richiesta proroga termini per cause da attribuire esclusivamente alle limitazioni attinenti l'attuale Emergenza Sanitaria Covid ; causa per cui si sono purtroppo verificate delle lungaggini sulle tempistiche per poter visionare in modo completo tutta la documentazione necessaria da reperire durante le operazioni peritali e per richiedere le relative copie. Altro motivo per la quale è stata richiesta un ulteriore proroga è legato al fatto che dopo aver effettuato il

sopralluogo in loco e dopo aver visionato in modo dettagliato tutta la documentazione urbanistica è stata evidenziata la presenza di un corpo di fabbrica all'interno della particella pignorata, destinato a Tettoia, non ancora identificato catastalmente. Inizialmente quest'ultima unità sembrava essere originariamente regolarizzata dal punto di vista urbanistico e pertanto era intenzione procedere al relativo accatastamento, ma analizzando dettagliatamente la documentazione agli Atti nel Comune di XXXXXXXX è risultata a tratti incompleta su alcune pratiche, soprattutto per quanto riguarda alcuni elaborati grafici e di conseguenza non è stato possibile risalire alla propria legittimità urbanistica originaria. A fronte di ciò, si è ritenuto opportuno non procedere ad eseguire l'accatastamento della Tettoia come meglio specificato nella risposta ai quesiti n° 12 e 15.

Pertanto, per i motivi di cui sopra, non è stato possibile eseguire il primo deposito della Relazione di stima nel termine stabilito di giorni 90 dal Giuramento.

---

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

---

Dalla data degli invii a tutte le parti in causa, effettuati tutti rispettivamente per posta elettronica certificata (PEC) (**All. 21**), al sottoscritto (trascorsi i 15 giorni) non sono pervenute osservazioni in merito all'elaborato peritale eseguito.

---

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

---

Si produce la documentazione in formato cartaceo e digitale come da prescrizioni e si depositano gli elaborati come da data in calce, almeno dieci giorni prima dell'udienza. Si allega alla presente la stessa Perizia di stima in versione Privacy (**All. 26**)

**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 17.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

---

Si redige l'estratto dell'elaborato peritale sia in versione integrale e in versione privacy riguardante l'intero LOTTO UNICO di cui ai presenti quesiti (**All. ti 22-23**).

---

**33) alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali 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 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);

---

Per la documentazione fotografica si rimanda agli appositi elaborati per l'intero LOTTO UNICO (**ALL. 16**).

---

**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;

---

Si redige l'elaborato (In versione integrale e in versione privacy) per quanto riguarda l'intero LOTTO UNICO per l'ordinanza di vendita e decreto di trasferimento (**All. ti 24-25**).

**Allegati n° 35 alla Relazione di n° 41 pagine.**

---

**All. 1/A:** visura catastale attuale sub.1 Locale commerciale .

**All. 1/B:** Visura storica, P.Ila 100

**All. 1/C:** visura catastale storica sub.1 Locale commerciale .

**All. 1/D :** Scheda Planimetrica P.Ila 100 sub.1 Locale commerciale .

**All. 2/A:** Visura catastale attuale sub. 2 Abitazione .

**All. 2/B:** Visura storica, P.Ila 100

**All. 2/C:** Visura catastale storica sub. 2 Abitazione .

**All. 2/D :** Scheda Planimetrica P.Ila 100 sub.2 Abitazione

**All. 3:** Elaborato planimetrico P.Ila 100 sub. 1 e 2

**All. 4/A:** Ispezione ipotecaria Foglio 92 - P.Ila 100 sub. 1 e 2

**All. 4/B:** Ispezione ipotecaria Foglio 143 - P.Ila 451 sub. 4 e 13

**All. 5:** Presenza Atti di Locazione Agenzia dell'Entrate.

**All. 6:** Atto Pubblico Notaio Dott. Simoni Rep. 13073 del 04/10/1973.

**All. 7 :** Tipo di Frazionamento n° 2587.2/95.

**All. 8:** Tipo Mappale n° 539.1/96.

**All. 9:** Verbale di Sopralluogo .

**All. 10:** Dichiarazione di Successione originaria e integrativa del debitore esecutato a seguito del proprio decesso.

**All. 11:** Certificazione attestante la rinuncia dell'eredità del Debitore Esecutato da parte de alcuni eredi legittimi .

**All. 12/A :** Visura camerale

**All. 12/B:** Visura camerale.

**All. 12/C:** Visura camerale.

**All. 13:** Certificato / Estratto di Matrimonio Deb. Esecutato.

**All. 14 :** Cerificato di morte del Debitore Esecutato.

**All. 15 :** Dichiarazione di successione n° 38 del14/01/1970

**All. 16 :** Elaborato fotografico immobili pignorati e oggetto di stima .

**All. 17:** Rilievo dello stato attuale degli immobili al momento del sopralluogo.

**All. 18 :** Verbale sopralluogo del 09/12/2020 per accatastamento tettoia.

**All. 19 :** Estratti Cartografici con identificazione immobili pignorati oggetto di stima.

**All. 20:** Pratiche edilizie e Urbanistiche presentate per gli immobili pignorati e oggetto di stima.

**All. 21:** Ricevute di accettazione e consegna Pec (Posta elettronica certificata) a tutte le Parti in causa .

**All. 22:** Estratto Elaborato Peritale Versione Integrale LOTTO UNICO.



**All. 23** : Estratto Elaborato Peritale Versione Privacy LOTTO UNICO.

**All. 24** : Estratto per Ordinanza di vendita Versione integrale LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

**All. 25** : Estratto per Ordinanza di vendita Versione privacy LOTTO UNICO (Quadro sinottico)

**All. 26** : Relazione Tecnica di stima in versione privacy.

---

---

Viterbo, 31 /12/2020

IL C.T.U.

**Geom. Evangelista Farina**



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ALL.1/A

Data: 21/07/2020 - Ora: 17.59.57 Fine

Visura n.: T325898 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2020

**Dati della richiesta**  
Comune di VITERBO ( Codice: M082)

Provincia di VITERBO

Catasto Fabbricati  
Foglio: 92 Particella: 100 Sub.: 1

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	92	100	1	Cens.	Zona	D/8			Catastale	Euro 4.751,40 L. 9.200.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/05/2001 protocollo n. 88726 in atti dal 11/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1412.1/2001)

Indirizzo  
Annotazioni  
STRADA CASSIA NORD SNC piano: S1-T;  
classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)

INTESTATO

N. [REDACTED] DATI ANAGRAFICI

CODICE FISCALE [REDACTED]

DIRITTI E ONERI REALI

(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA

COSTITUZIONE del 25/09/1997 in atti dal 25/09/1997 Registrazione: (n. B02008.1/1997)

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune M082 - Sezione - Foglio 92 - Particella 100

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

ALL. 2/A

Data: 21/07/2020 - Ora: 18.03.26 Fine

Visura n.: T327589 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 21/07/2020

**Dati della richiesta** Comune di VITERBO ( Codice: M082)

Provincia di VITERBO

**Catasto Fabbricati** Foglio: 92 Particella: 100 Sub.: 2

**Unità immobiliare**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita
1	Urbana	92	100	2	1		A/2	2	8 vani	Catastale Totale: 199 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 199 m <sup>2</sup>	Euro 888,31 L. 1.720.000	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Indirizzo** STRADA CASSIA NORD SNC piano: T-1;  
**Annotazioni** classamento proposto con decorsi i termini di cui all'art.1 comma3 (D.M. 701/94)

**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune M082 - Sezione - Foglio 92 - Particella 100

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

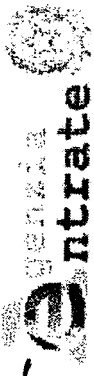
\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Data: 22/07/2020 - Ora: 15.29.03 Segue

Visura n.: VT0032662 Pag: 1

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2020



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>VITERBO</b> ( Codice: M082) Provincia di <b>VITERBO</b> Foglio: 92 Particella: 100	
<b>Catasto Terreni</b>		

### Area di enti urbani e promiscui dal 09/02/1996

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	92	100		-	ENTE URBANO	18 88		Agrario	TIPO MAPPAL.E del 09/02/1996 in atti dal 17/02/1996 (n. 539.1/1996)
Notifica				Partita		1			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 92 particella 91

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 92 particella 99

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M082 - Sezione - SezUrb - Foglio 92 - Particella 100

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

### Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 07/09/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito
1	92	91		-	SEMINATIVO	8 36 52		Dominicale L. 1.087.476 Agrario L. 376.434	FRAZIONAMENTO del 07/09/1995 in atti dal 13/09/1995 (n. 2587.2/1995)
Notifica				Partita		22641			

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

- foglio 92 particella 25

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

- foglio 92 particella 92

Segue

L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 04/10/1973**

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		fino al 09/02/1996	
DATI DERIVANTI DA		FRAZIONAMENTO del 07/09/1995 in atti dal 13/09/1995 Registrazione: (n. 2587.2/1995)						

Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	92	25			SEMINATIVO 3	8 63 50 ha are ca		Dominicale Agrario L. 1.122.550 L. 388.575	Impianto meccanografico del 01/10/1971
Notifica				Partita		14125			

L'infestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 14/09/1968 (antecedente all'impianto meccanografico)**

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		fino al 07/09/1995	
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/10/1973 Voltura in atti dal 18/11/1975 Repertorio n.: 13073 Rogante: SIMONI M Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 8565 del 15/10/1973 (n. 105275)						

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

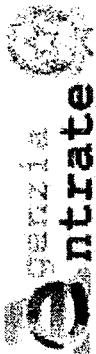
N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/4 fino al 04/10/1973	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/4 fino al 04/10/1973	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Usufruttuario parziale fino al 04/10/1973	
4	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Usufruttuario parziale fino al 04/10/1973	
5	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 2/4 fino al 04/10/1973	
DATI DERIVANTI DA		DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/09/1968 in atti dal 30/03/1973 Registrazione: UR Sede: VITERBO Volume: 447 n: 38 del 14/01/1970 (n. 48473)						

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Comproprietario fino al 14/09/1968	
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(8) Usufrutto per 1/3 fino al 14/09/1968	
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		Comproprietario fino al 14/09/1968	
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/10/1971						

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8849

Tributi evasari: Euro 1,00



Direzione Provinciale di Viterbo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 22/07/2020 - Ora: 15.29.03 Fine

Visura n.: VT0032662 Pag: 2

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 22/07/2020

Visura ordinaria

Richiedente: CTU EVANGELISTA FARINA

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

MOD. ARIQ  
F. 10/1000 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

MOD. BN (CEU)

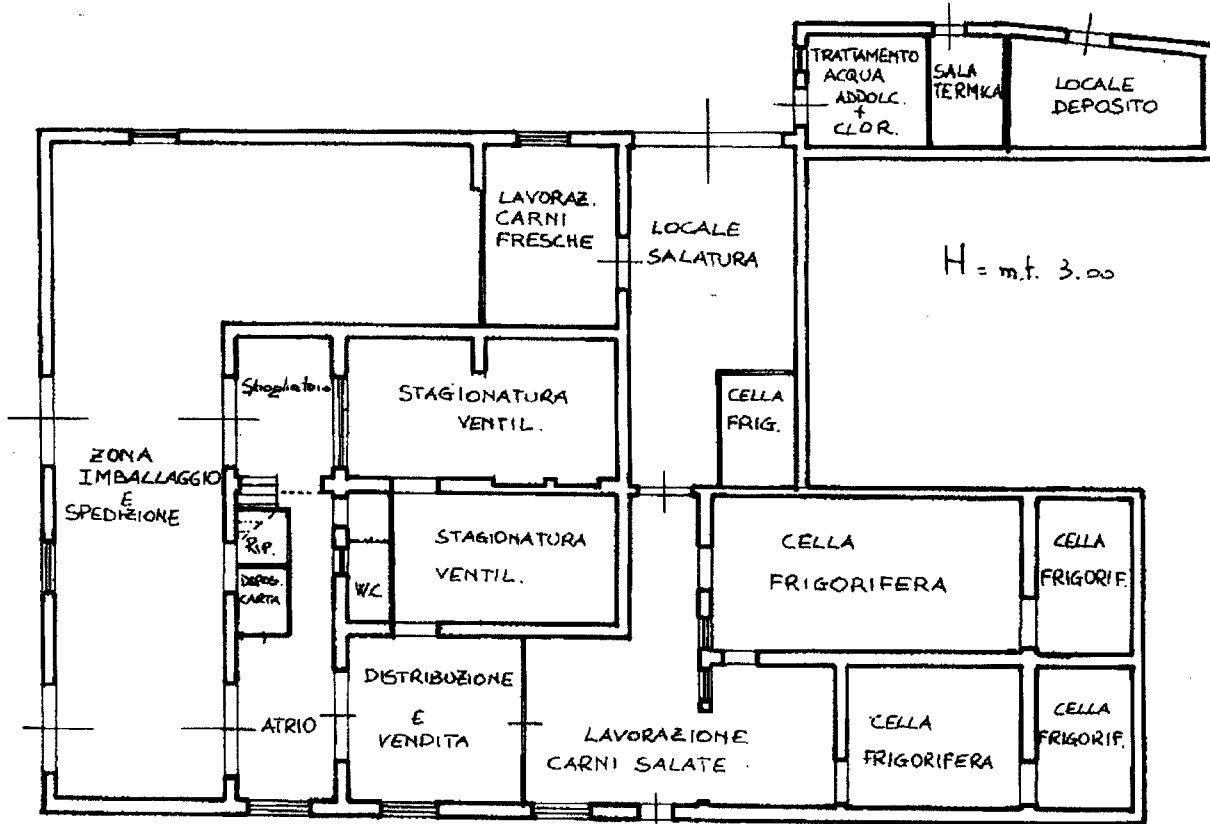
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

L. 1111  
500

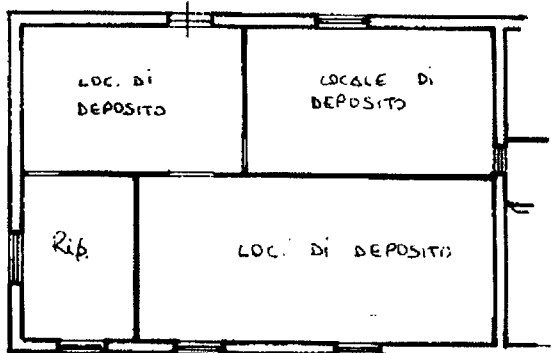
Planimetria di u.i.u. in Comune di VITERBO via LOC. "PANTANE" civ. ....

**ALL.1/D**

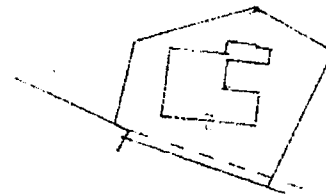
PIANTA  
SEMINTERRATO



PIANTA PIANO  
TERRA



H = mt. 3.00



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:1000

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **GEM. MARCO MORELLI**  
(Titolo cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di VITERBO(M082) - < Foglio: 92 Particella: 100 - Subalterno 1 >  
STRADA CASSIA NORD SNC piano: SI-T;

B2000

MODULARIO  
Fig. rend. 497



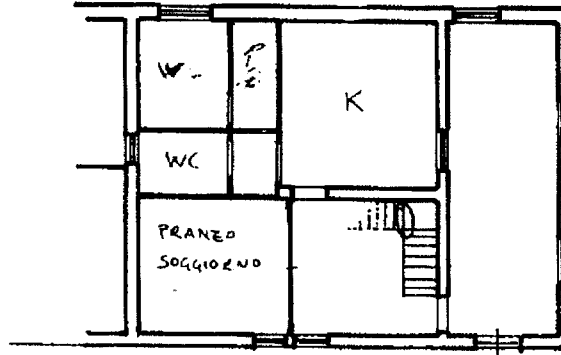
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CFU)

LIRE  
**500**

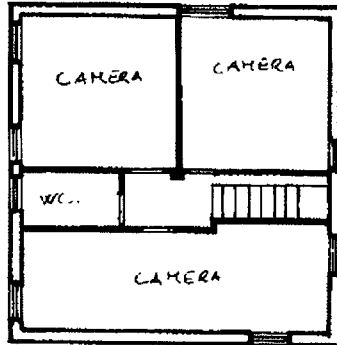
Planimetria di u.i.u. in Comune di VITERBO via LOC. "PANTANE" civ. ....

# ALL. 2/D



PIANTA PIANO  
TERRA

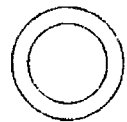
H = mt. 3.00



PIANTA PIANO  
PRIMO

H = mt. 3.00

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

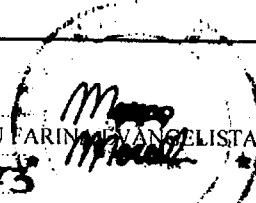
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di VITERBO (M082) - < Foglio: 92 Particella: 100 - Subalterno 2 >  
STRADA CASSIA NORD SNC piano: T-1;

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. MARCO MORELLI  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 25/09/1997 - Data: 22/07/2020 - n. VT0032668 - Richiedente CTU FARINA EVANGELISTA - Ultima Planimetria in atti  
Foglio: 92 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1  
della provincia di VITERBO n. 1073



B3001



MODULARIO  
F. - Catasto - 432



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/2 CEU

Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo

**ALL. 3**

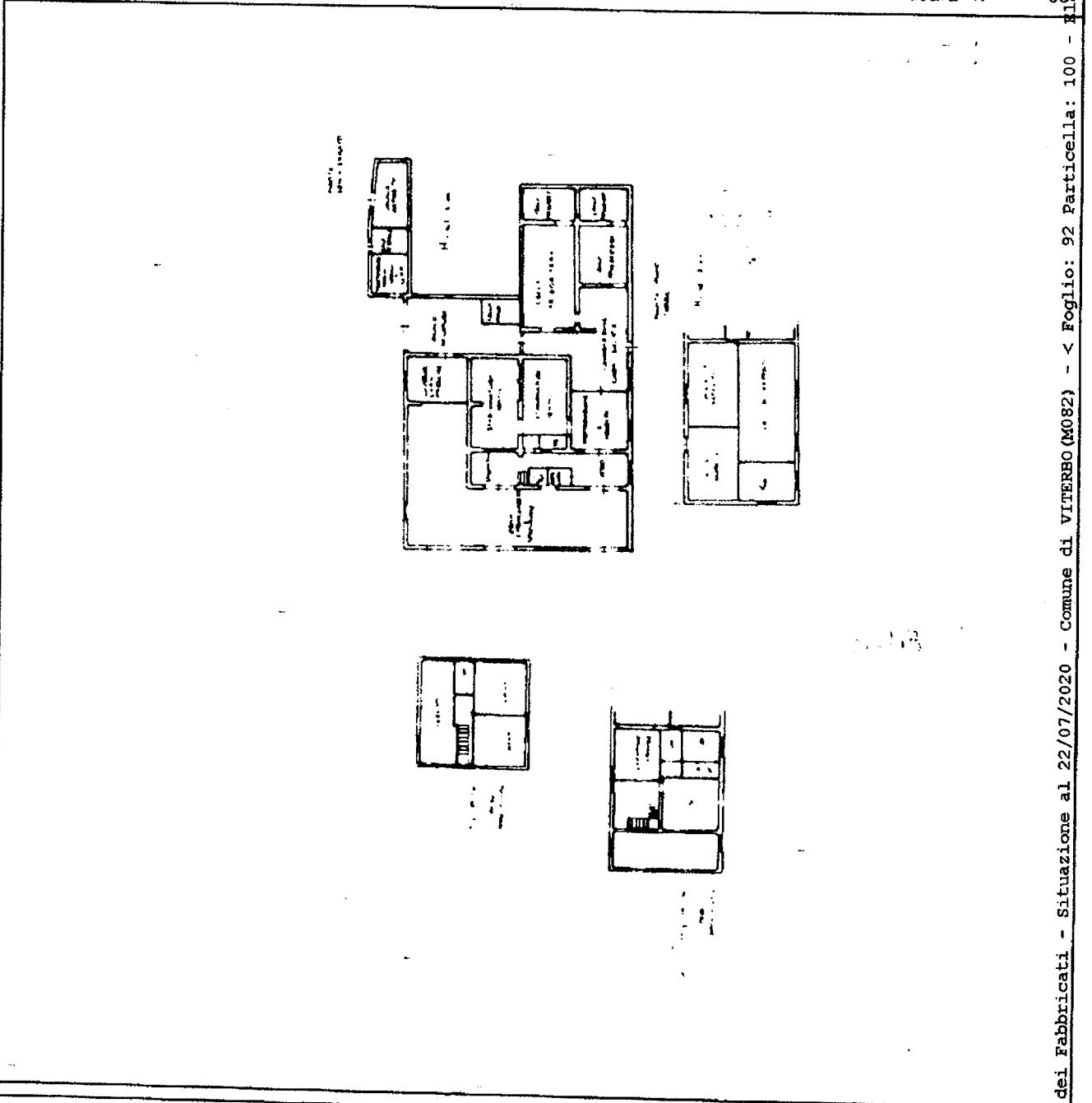
**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. 1 di 1

Comune <u>Viterbo</u>	Sezione <u>R</u>	Foglio <u>92</u>	Numero <u>60</u>	Tipo mappale n. <u>100</u>	del <u>10/10/1997</u>
--------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	-------------------------------	--------------------------

**DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

scala: 1: 100



Rene - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di VITERBO (M082) - < Foglio: 92 Particella: 100 - Elaborato planimetrico > - Sub:

**Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale**

Protocollo B2006 7512

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot. 100

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot. 100

Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

L'operatore

IL TECNICO

data

firma e timbro

MODULARIO  
F. - Catasto - 431



**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Mod. EP/1 CEU

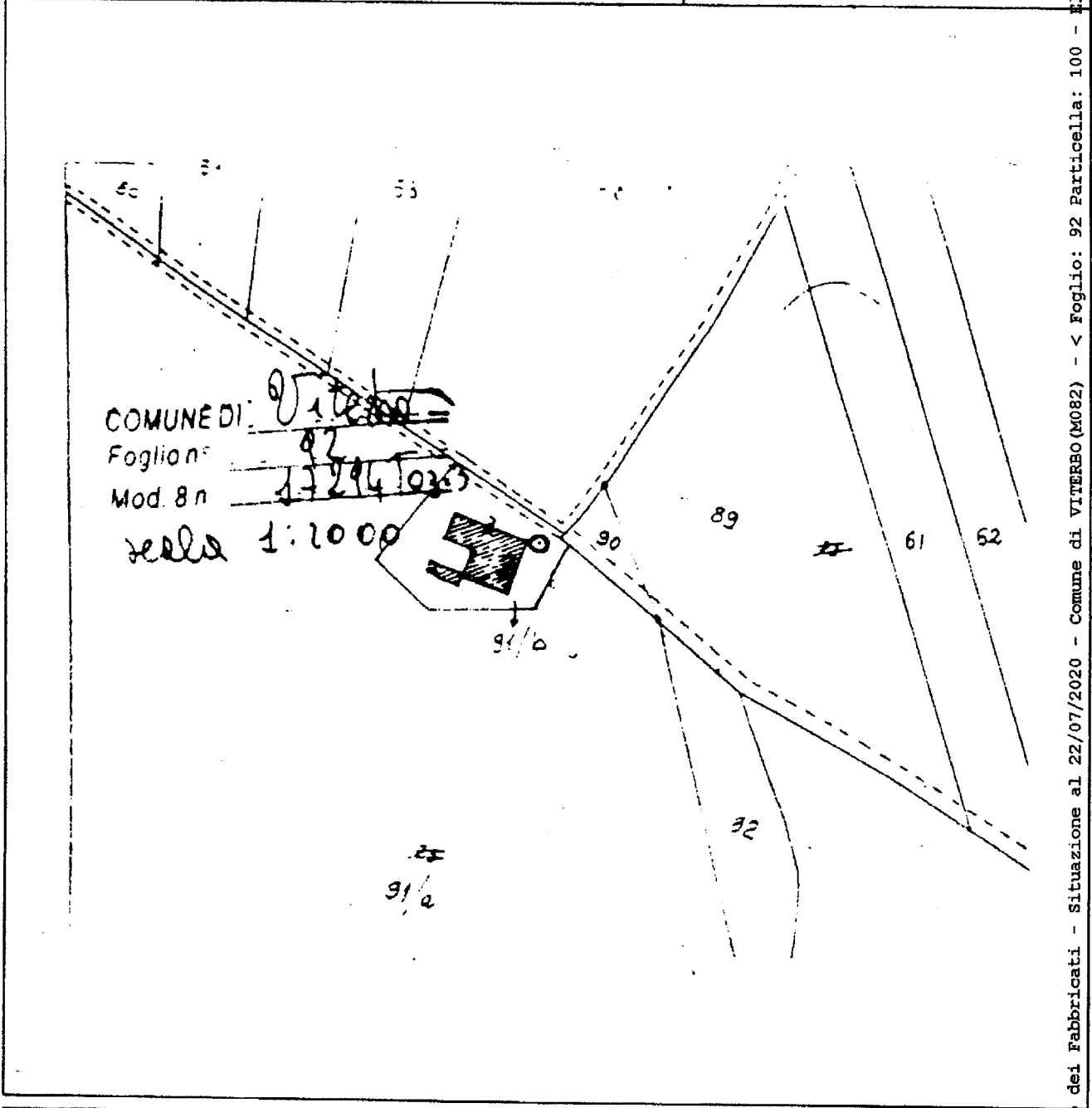
Ufficio Tecnico Erariale di *Viterbo*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/07/2020 - Comune di VITERBO (M082) - < Foglio: 92 Particella: 100 - Elaborato planimetrico > - Sub:

**ELABORATO PLANIMETRICO**

Pag. n. *1* di *1*

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <i>Viterbo</i>	C.T. Sez. Fgl. Mapp.		
Via/piazza <i>via ...</i> n. <i>...</i>	C.E.U. Sez. Fgl. Mapp.		
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <i>00</i>	Tipo mappale n. <i>...</i> del <i>...</i>	



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo <i>B200</i> Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. <i>...</i>	L'operatore <i>[Signature]</i>	IL TECNICO <i>[Signature]</i>
	data <i>...</i> firma e timbro	

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezioni Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione imm.re n° 05/2020

---

Creditore procedente: INTESA SAN PAOLO SPA  
(Avv. Alessandro Caravello )

---

Data udienza: 11/02/2021 - ore 9:30

Giudice: Dott. Antonio Geraci

**RILIEVO DELLO STATO ATTUALE  
DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**LOTTO UNICO :**

Comune di Viterbo - S.S. Cassia Nord snc

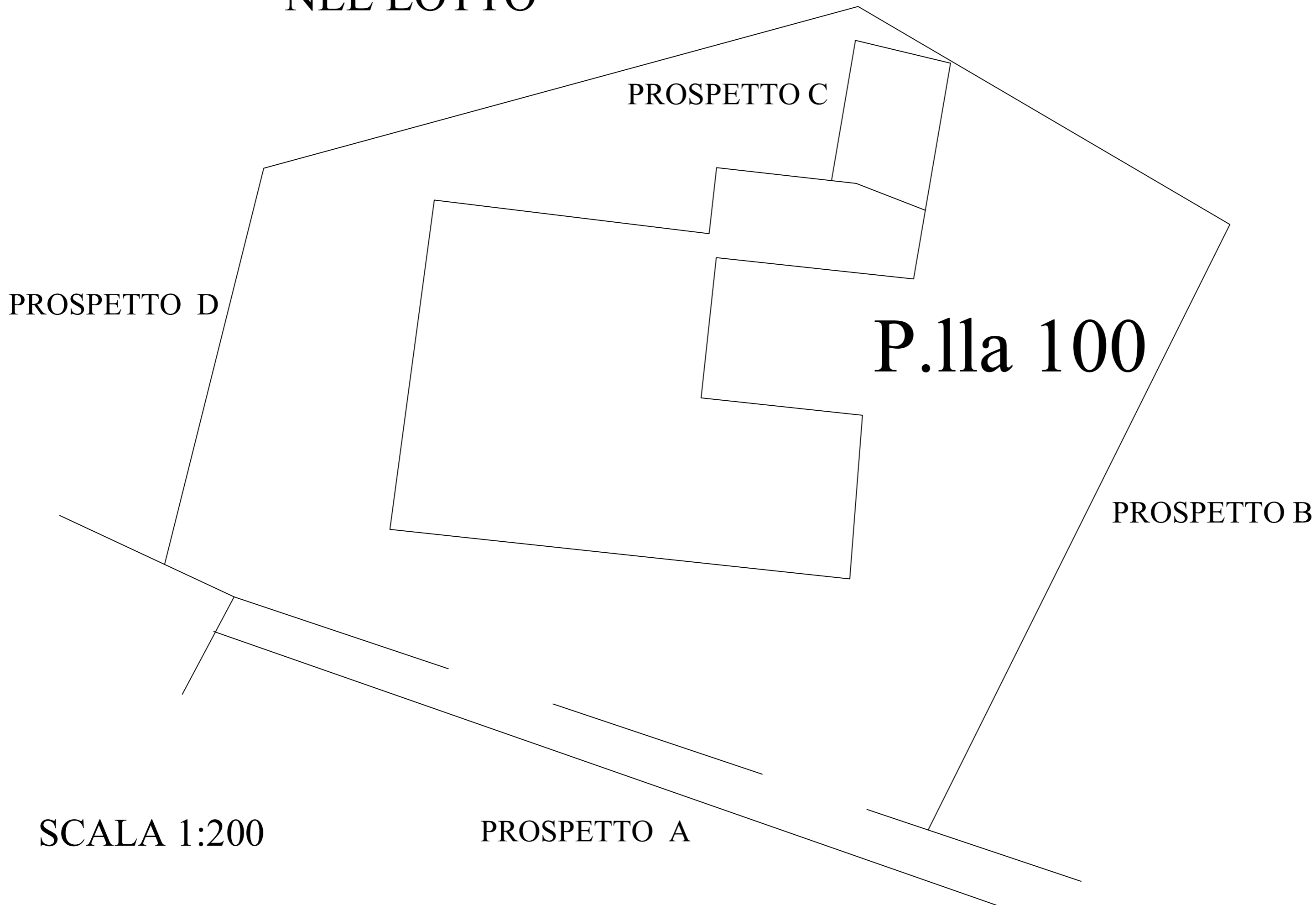
Foglio 92 , Particella 100

Subalterni n° 1 - 2- 3

CTU

Geom. Evangelista Farina

# INQUADRAMENTO FABBRICATO NEL LOTTO



SCALA 1:200

PROSPETTO A

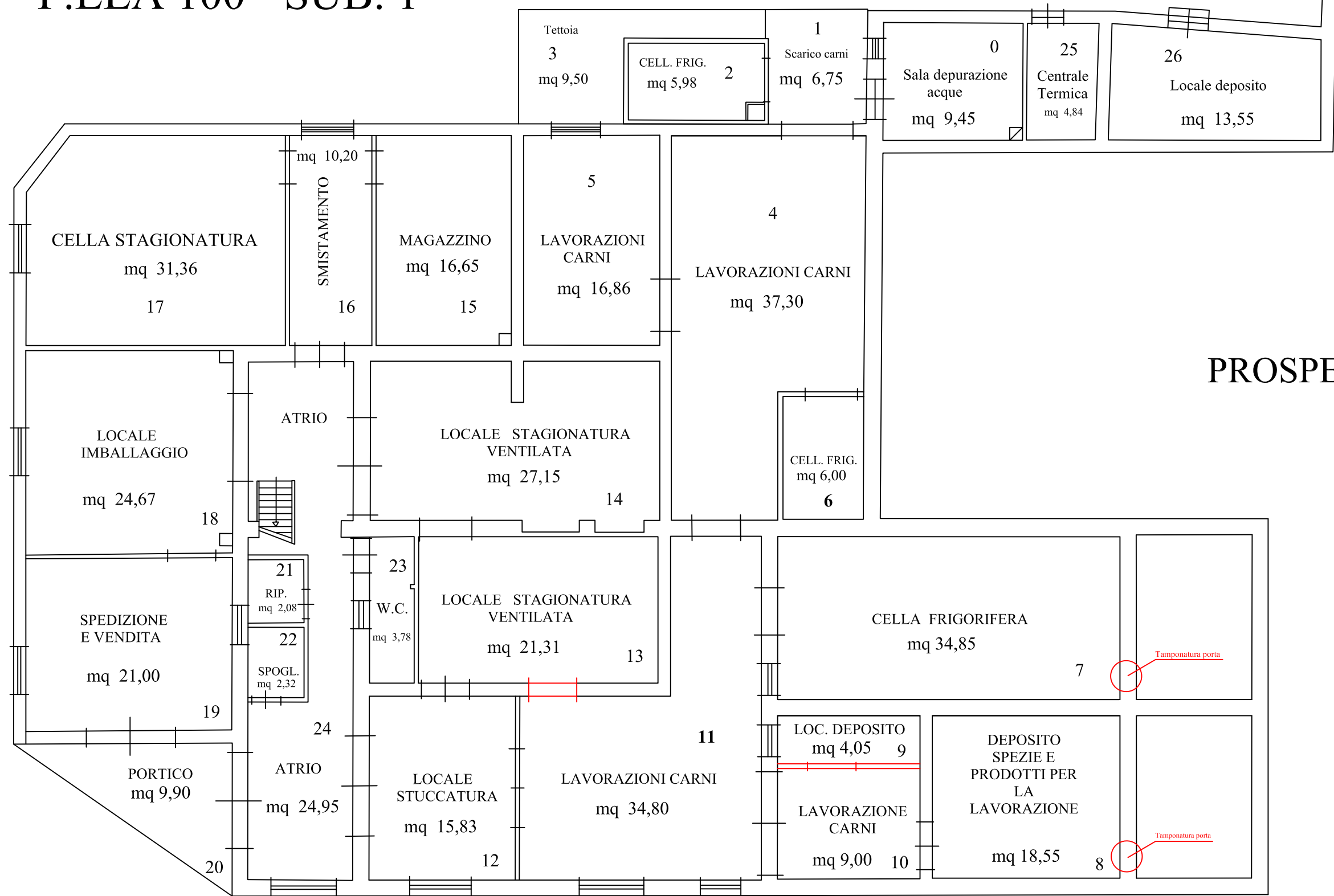
# STATO ATTUALE RILIEVO

FOGLIO 92 - P.LLA 100 - SUB. 1

PROSPETTO C

PROSPETTO D

PROSPETTO B

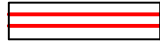


## PIANO SEMINTERRATO

SCALA 1:100

H= 3,00 m

PROSPETTO A

  
Incongruenze tra lo stato dei luoghi e  
alcuni interventi non autorizzati  
urbanisticamente

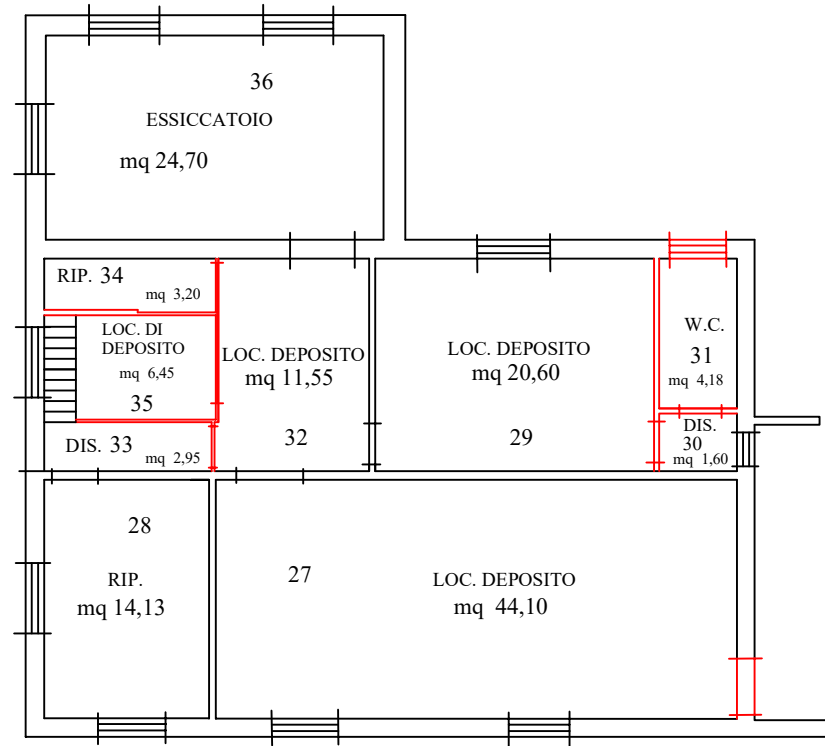
# STATO ATTUALE RILIEVO

FOGLIO 92 - P.LLA 100 - SUB. 1

PROSPETTO C

PROSPETTO D

PROSPETTO B

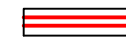


PROSPETTO A

## PIANO TERRA

SCALA 1:100

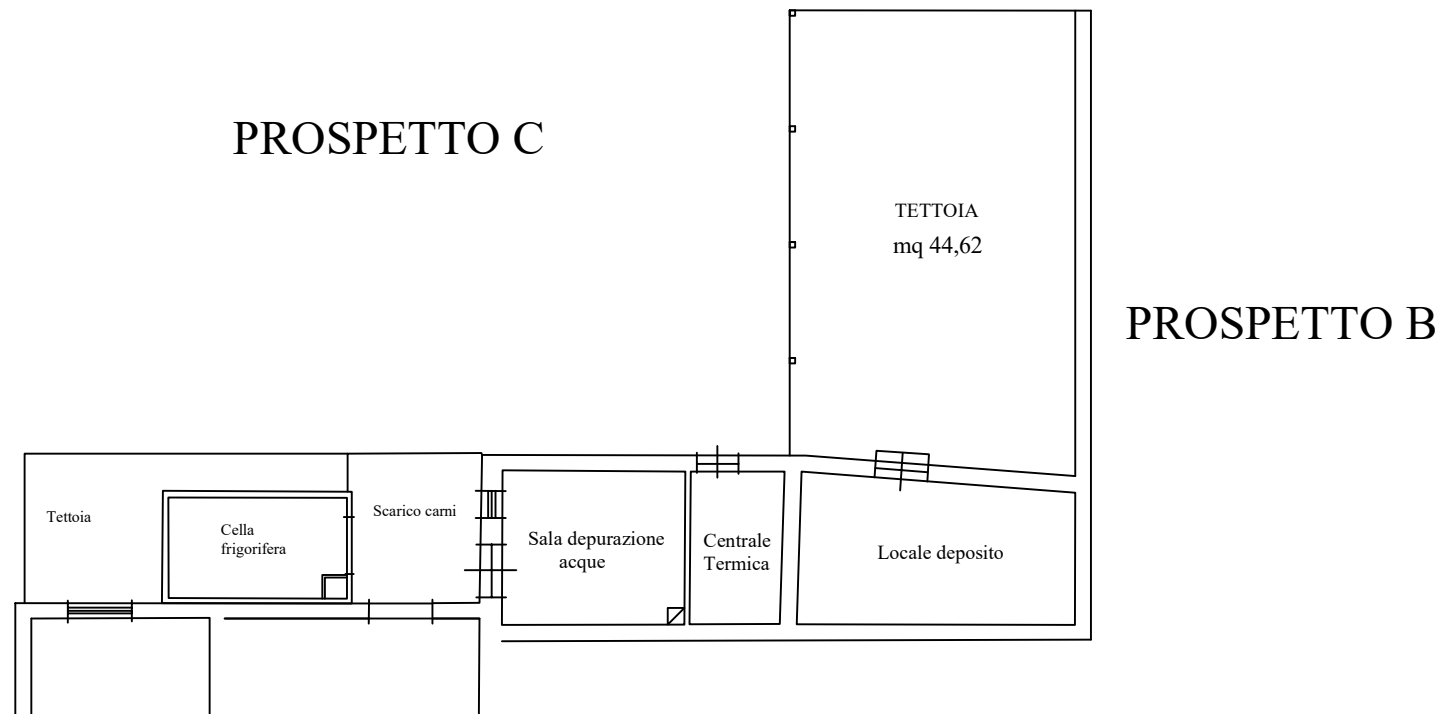
H= 3,00 m



Incongruenze tra lo stato dei luoghi e  
alcuni interventi non autorizzati  
urbanisticamente

# STATO ATTUALE RILIEVO

FOGLIO 92 - P.LLA 100 - SUB. 3 TETTOIA



## PIANO SEMINTERRATO

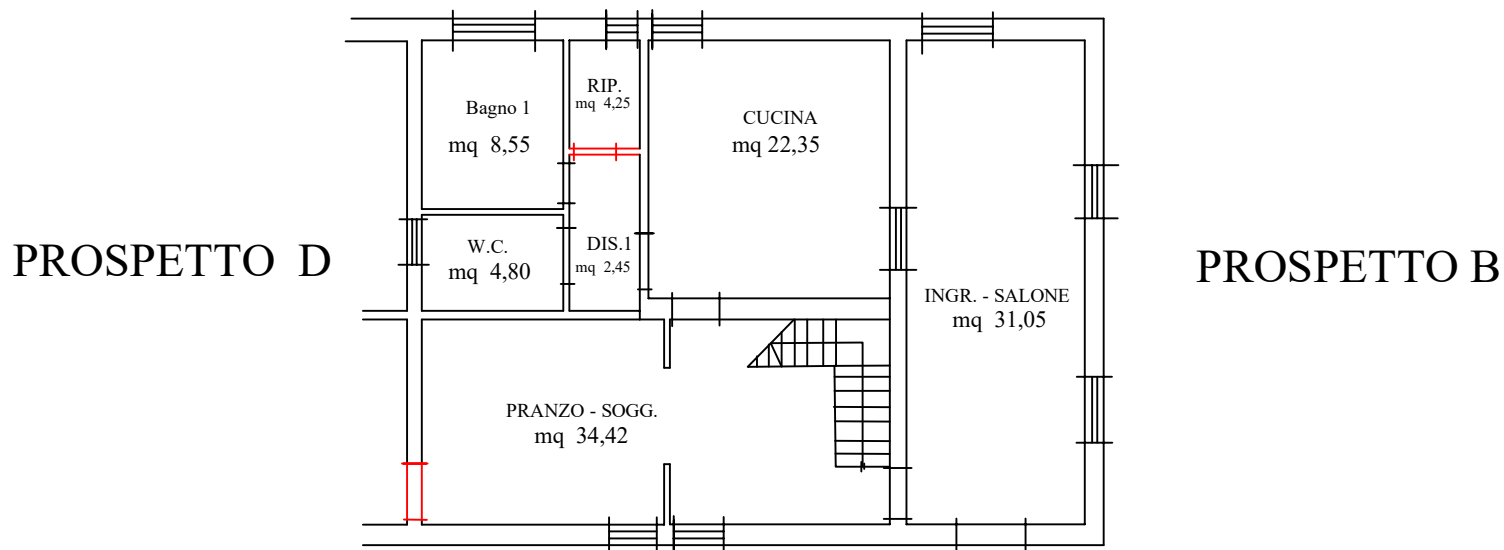
SCALA 1:100

H= 2,90 m

# STATO ATTUALE RILIEVO

FOGLIO 92 - P.LLA 100 - SUB. 1


## PROSPETTO C



## PIANO TERRA

SCALA 1:100

H= 3,00 m

  
Incongruenze tra lo stato dei luoghi e  
alcuni interventi non autorizzati  
urbanisticamente

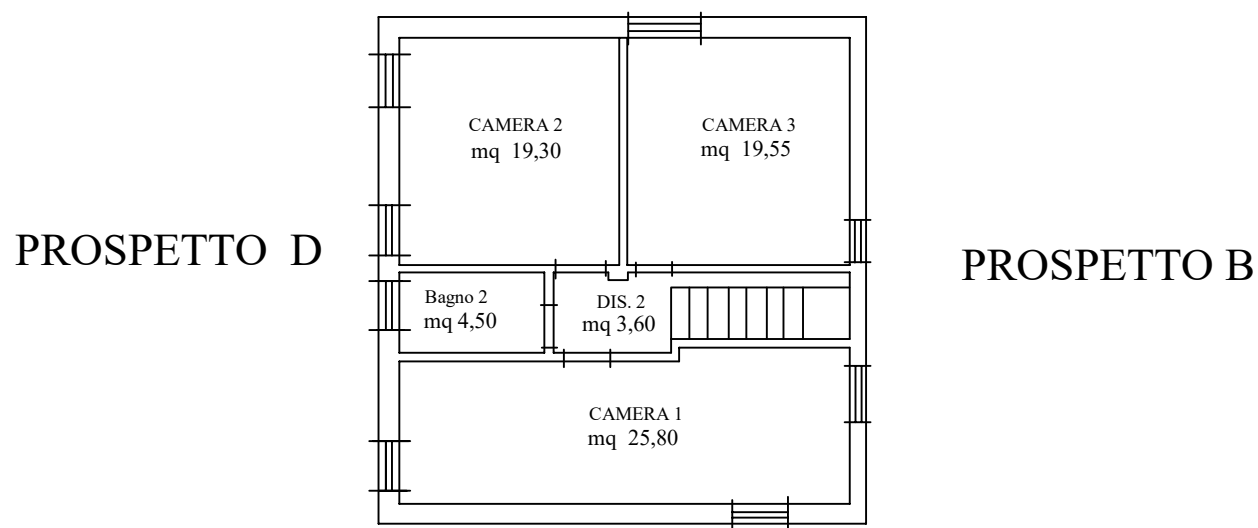


---

# STATO ATTUALE RILIEVO

FOGLIO 92 - P.LLA 100 - SUB. 1

PROSPETTO C



PROSPETTO A

## PIANO PRIMO

SCALA 1:100

H= 3,00 m

---

ALL. n° 19

# INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

Esec. Imm. n° 05/2020

Estratto catastale attuale

P.R.G.

P.T.P.R - TAV.A

P.T.P.R - TAV.B

P.T.P.R - TAV.C

P.T.P.R - TAV.D

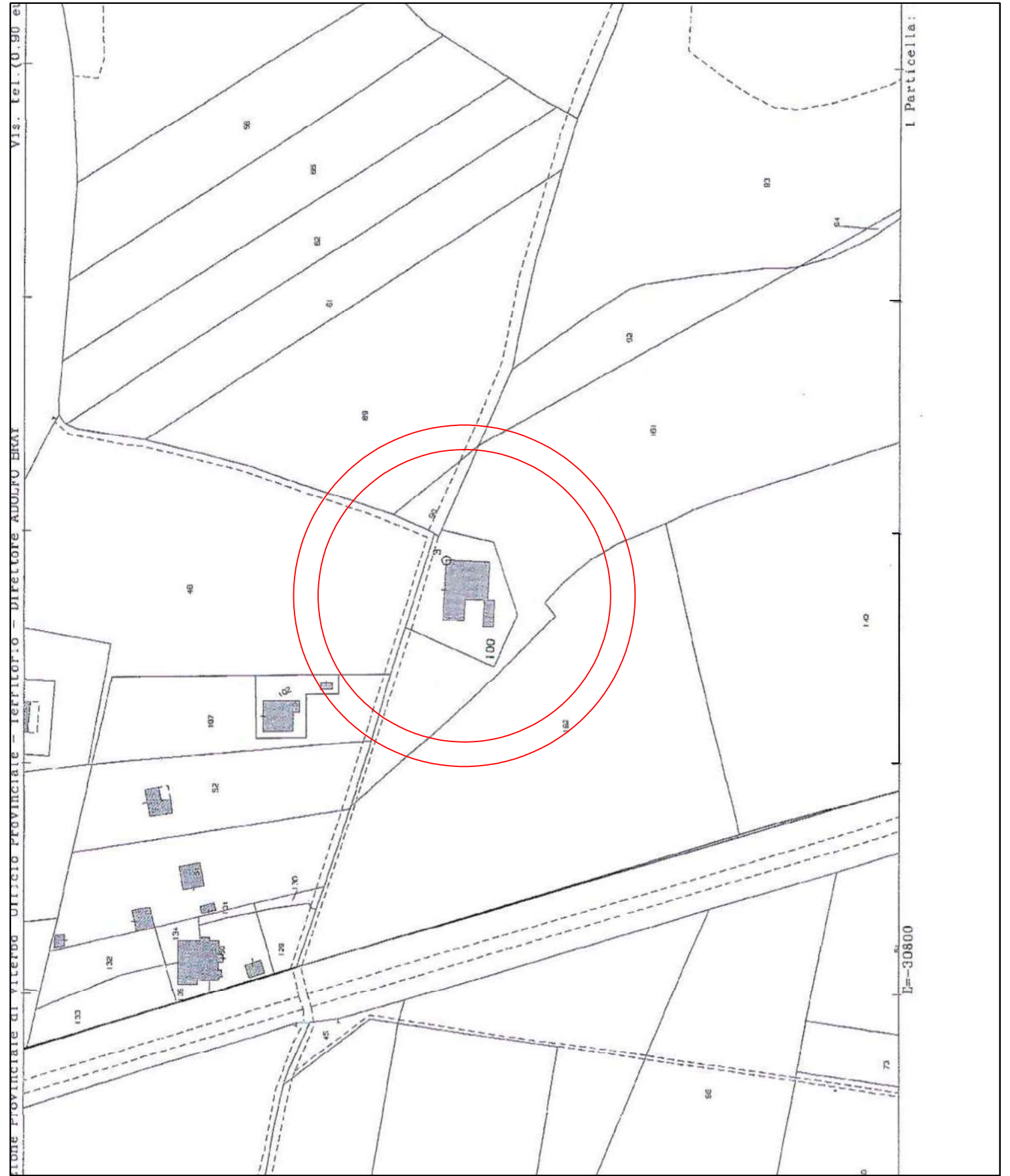
C.T.R.

Veduta satellitare

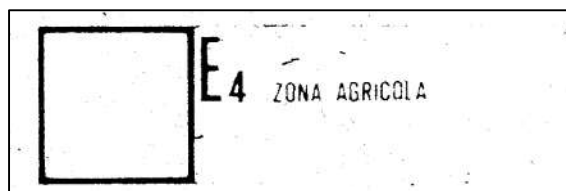
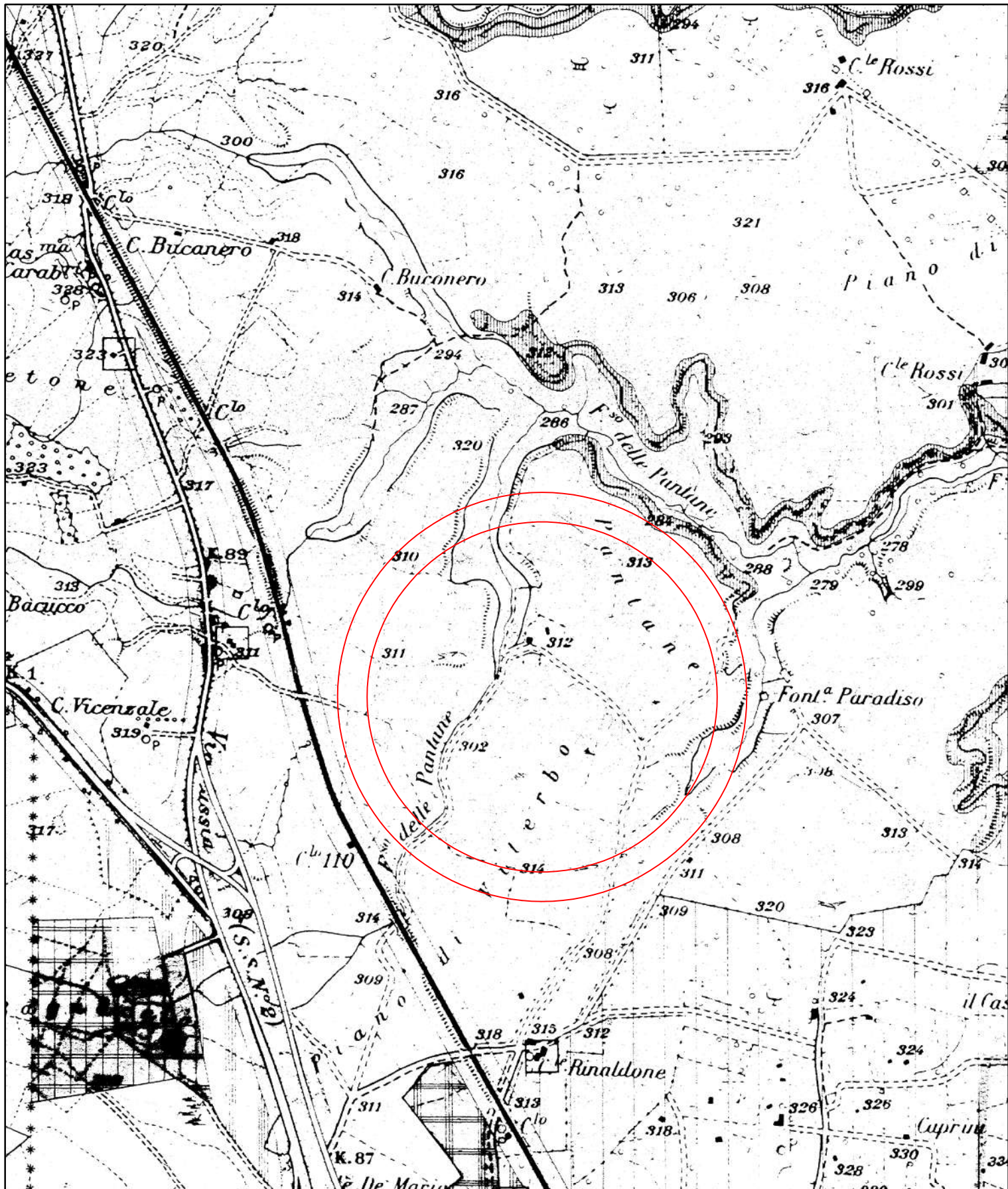
Scale : Varie

Il CTU

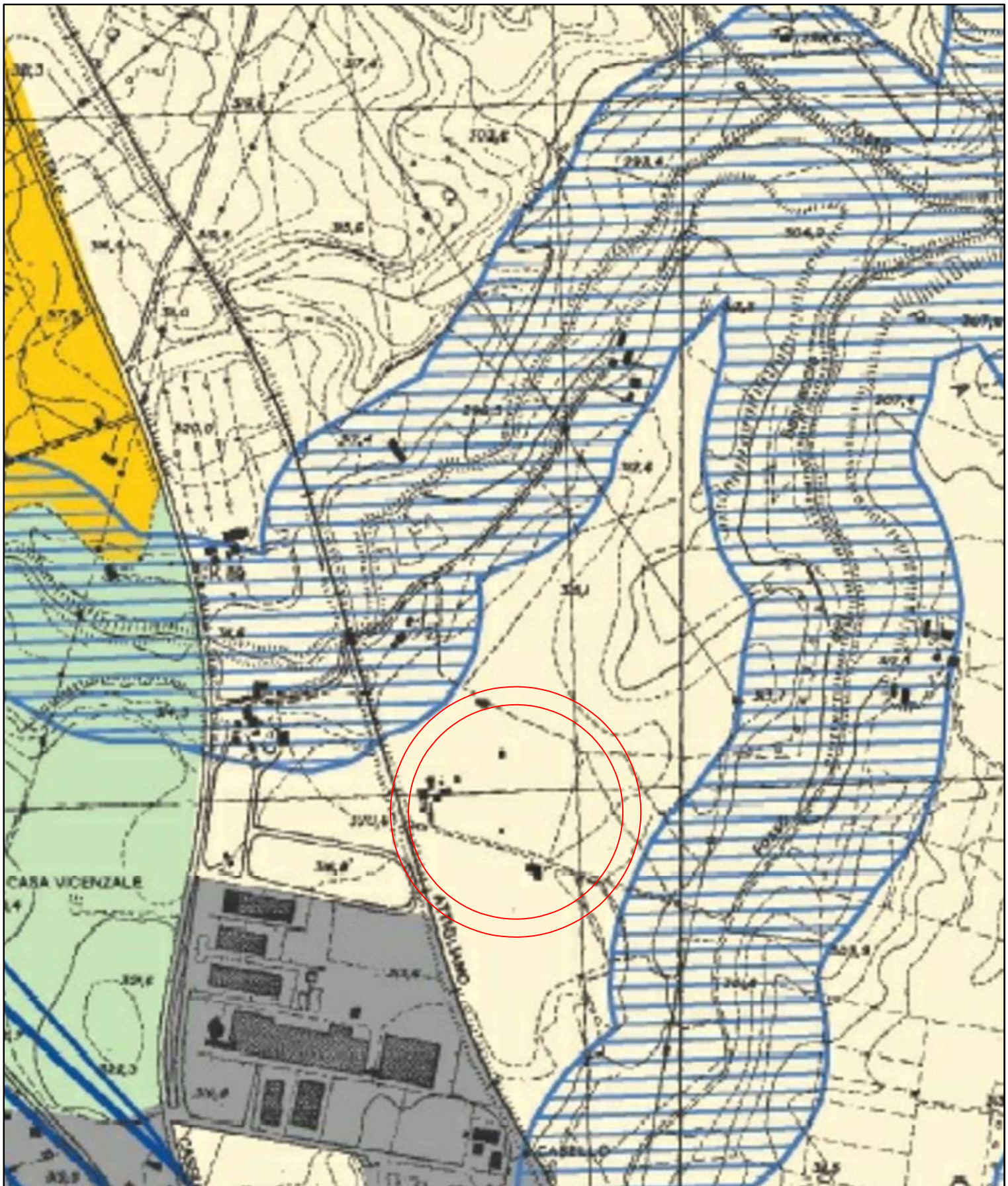
Geom. Evangelista Farina



**Stralcio estratto Catastale**  
**Scala 1: 2000**

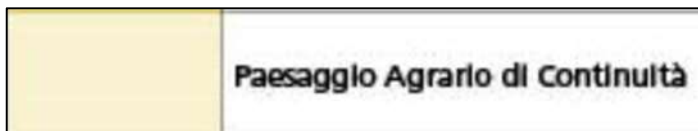


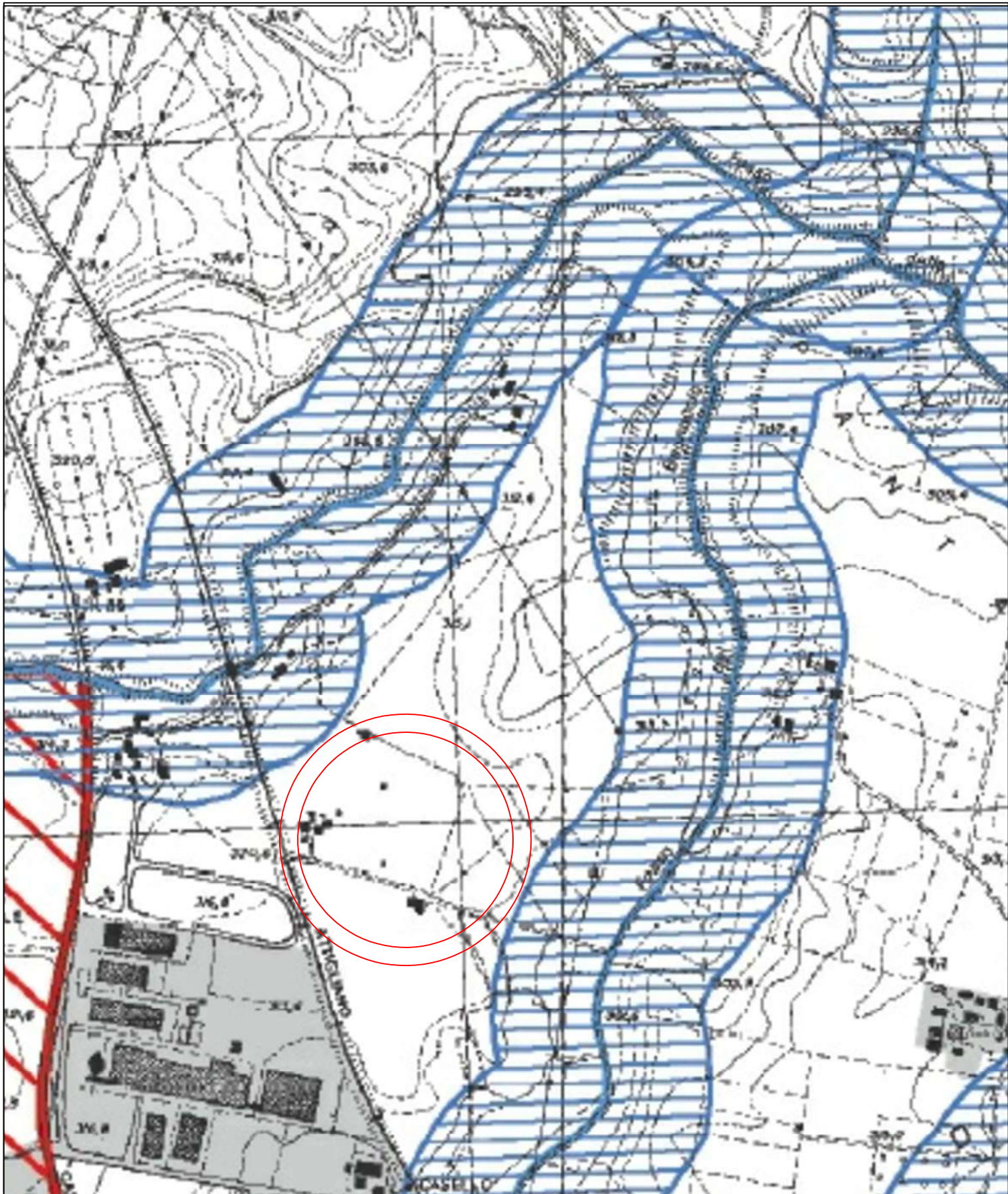
Stralcio PRG  
Scala 1: 2000



# Stralcio PTPR

TAV. A

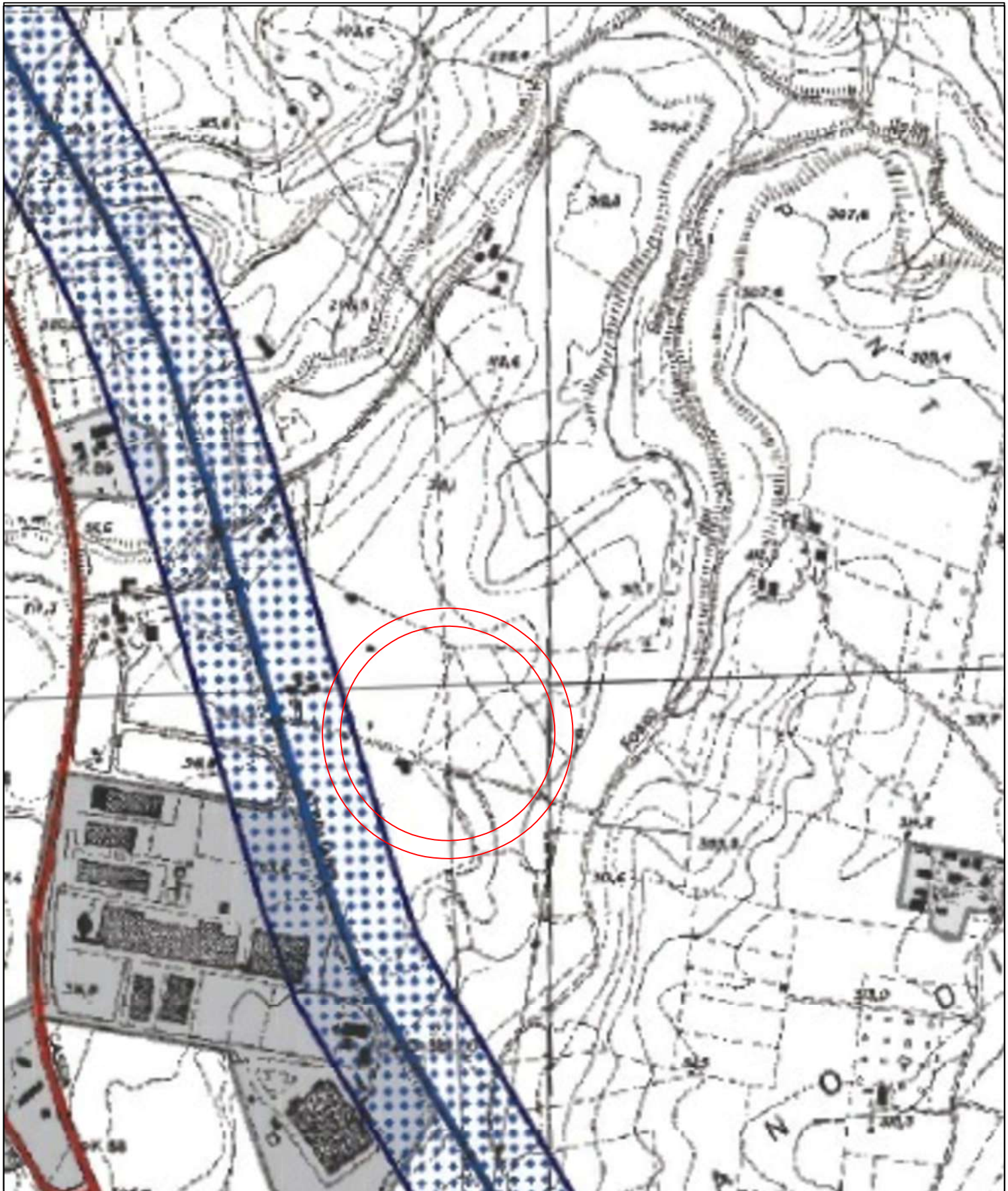




# Stralcio PTPR

TAV. B

ab058_001	ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Divo 42/04
	058: codice ISTAT della provincia
	001: numero progressivo

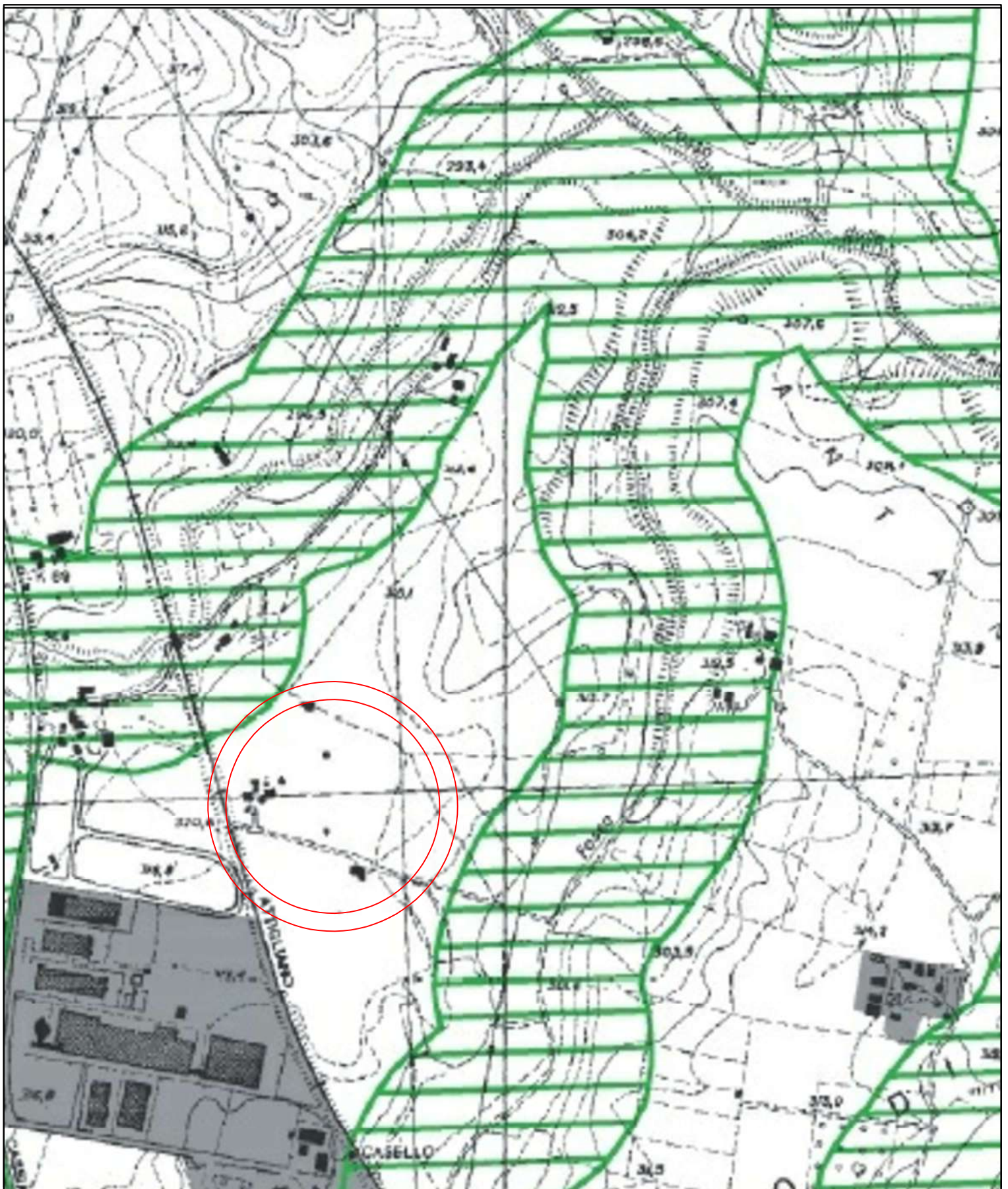



# Stralcio PTPR

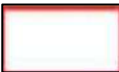
TAV. C

ab058\_001

ml: riferimenti alla lettera dell'art. 136 e 142 del Divo 42/04  
058: codice ISTAT della provincia  
001: numero progressivo



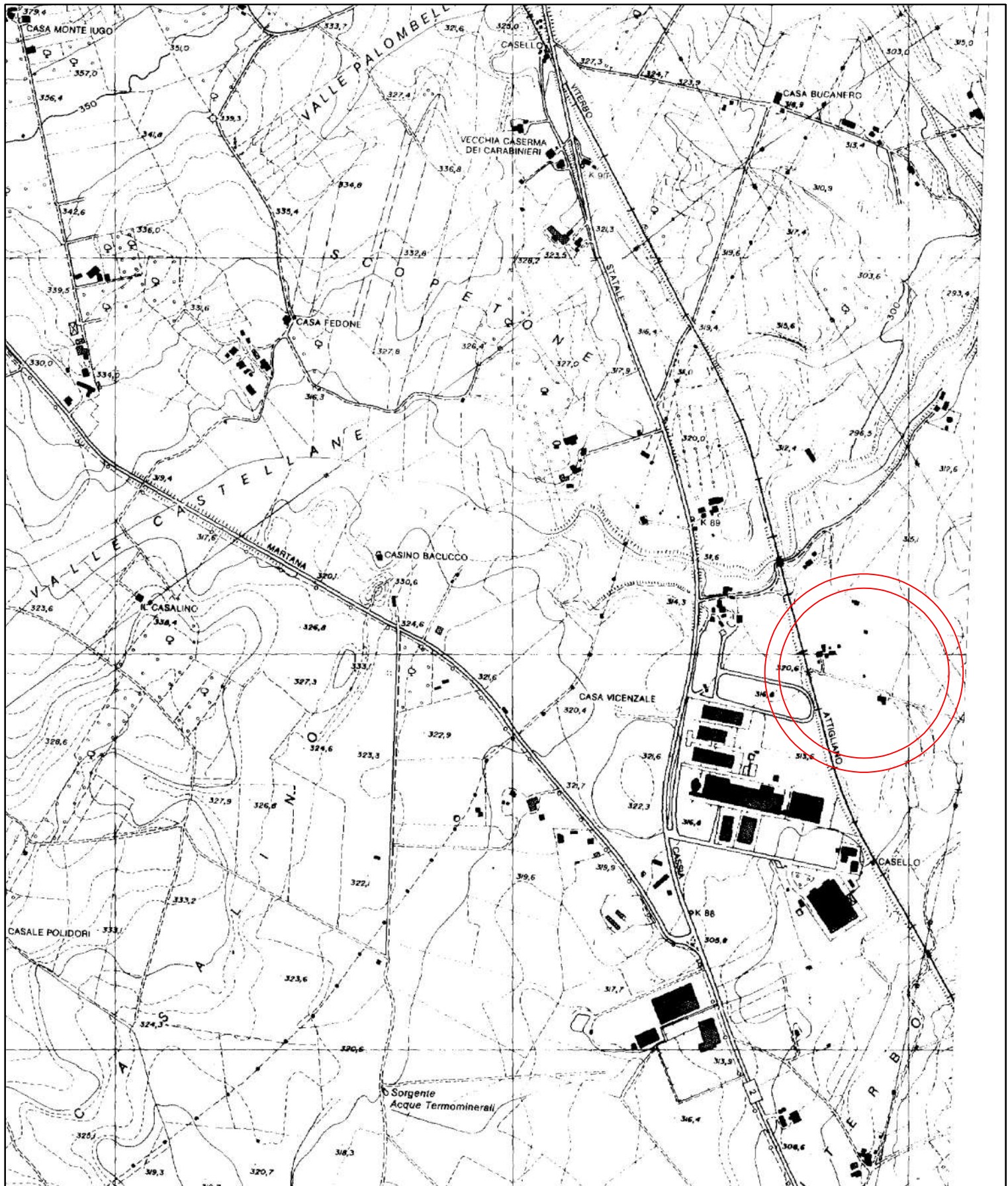
 Limiti amministrativi comunali

 Osservazioni preliminari su temi specifici proposti dai Comuni

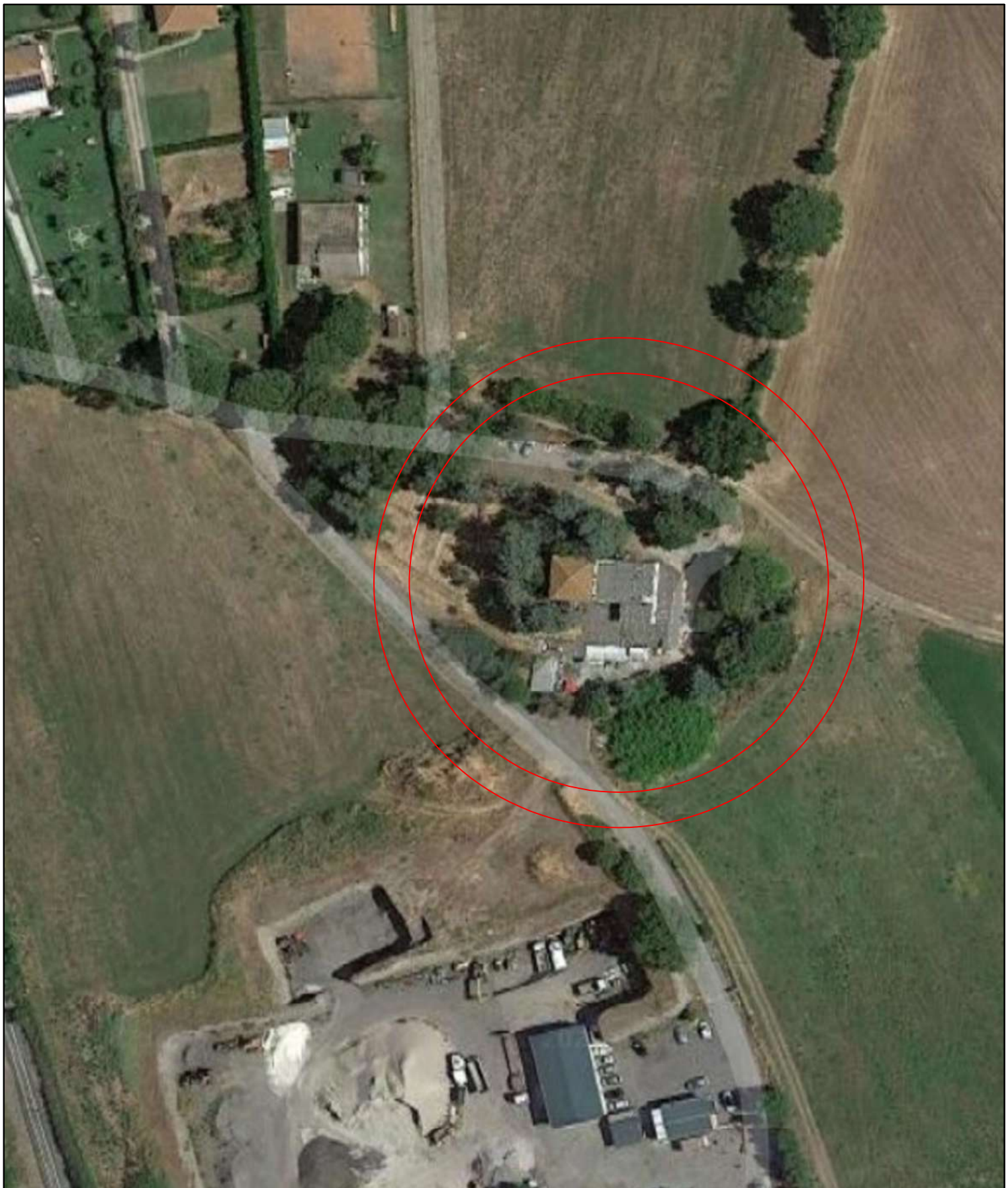
Stralcio PTPR

TAV. D





Stralcio CTR  
Scala 1: 10.000



Stralcio Veduta Satellitare