

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°154/2015

promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 09/09/2019

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°154/2015 promossa da ----- contro "-----";

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

QUESITI

*1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri*

immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio:**

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

3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui

all'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;

6) *consulti* *i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

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

8) *accerti* *la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

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

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

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità

o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

15) *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6° 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;*

16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

*23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di*

assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

*26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

*27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

*29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici 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;***

*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;

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) *alleggi alla relazione:*

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla

vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario,, in data 03/12/2018, eseguiva l'accesso in Viterbo Grotte Santo Stefano, presso gli immobili pignorati,

- Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Catasto e Servizio di Pubblicità Immobiliare, Archivio Notarile e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dai sopralluoghi effettuati, il sottoscritto non ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli. Si fa presente che lo scrivente ha eseguito una attenta ricerca presso l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrando numerose pratiche edilizie riconducibili agli immobili sottoposti a pignoramento. Che dopo le numerose ispezioni lo scrivente ha inoltrato al Comune formale richiesta di accesso agli atti, protocollata con pec del 29 gennaio 2019. Che in più date lo scrivente ha sollecitato (recandosi in prima persona) il Comune e malgrado le richieste e gli accessi non è stato possibile reperire i fascicoli in archivio contenenti le pratiche edilizie. Che lo scrivente in data 30 maggio 2019 ha inoltrato una nuova pec di sollecito ed il Comune con pec del 14 giugno 2019 rispondeva che non risulta in posizione reperibile la documentazione relativa alle pratiche edilizie richieste. Per quanto sopra detto lo scrivente non può eseguire la verifica urbanistica dei beni immobili.

CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di cinque quote, determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

1. Quesito

*1) **verificati**, 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;

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.. Si riscontra nella certificazione catastale la mancanza di alcune pagine relativa alle visure storiche.

2.Quesito

*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;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Vedere: *allegato n.1 titolo pignoramento; allegato n.2 nota di trascrizione; allegato n.3 visura catastale aggiornata.*

3.Quesito

*3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti,***

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

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato 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.

Descrizione degli immobili

Porzioni di fabbricati ubicati nel Comune di Viterbo:

- Laboratorio per arti e mestieri censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 36, particella 146, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza mq 34, rendita € 73,75, via Rigo;
- Laboratorio per arti e mestieri censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 36, particella 146, sub. 4, cat. C/3, classe U, consistenza mq 90, rendita € 195,22, via Rigo;
- Locale ad uso negozio censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 36, particella 470, sub. 1, cat.C/1, classe 2, consistenza mq 41, rendita € 520,90, via Alessandro Manzoni n.2
- Locale ad uso negozio censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 36, particella 470, sub. 3, cat. C/1, classe 1, consistenza mq 80, rendita € 871,78, via Sicilia n.1/a;
- Locale ad uso magazzino, censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 36, particella 472, sub.1, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 70, rendita € 97,61, via Sicilia n.5;

- Locale ad uso negozio censito al catasto fabbricati del detto Comune al foglio 37, particella 371, sub.1, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 55, rendita € 698,77, via della Stazione n.75;

Ricerca presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Ufficio Pubblicità Immobiliare

- Laboratorio per arti e mestieri foglio 36 particella 146 sub 3

L'immobile è di proprietà della “-----
-----” con sede in ----- Codice Fiscale: -----

Ventennale:

- Atto di conferimento in società a rogito del Notaio ----- del 01.08.1988 Rep.98994 trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg. Part.7534 Reg. Gen. 9482 con il quale, -----, nato a ----- il ----- conferisce alla società “-----” con sede in ----- C.F. ----- il locale sopra indicato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Atto di donazione di quote sociali a rogito Notaio ----- del 13.12.1990 Rep.152675 non trascritto ma rilevabile in catasto voltura n.246.1/1993 con il quale la “-----
-----” dona le quote sociali alla “-----
-----”.

- Atto di trasformazione società a rogito del Notaio ----- rep. 282010 del 11/09/1997, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 7876 e Reg.Gen. 10054 il 19/09/1997 dove, la società “-----”

con sede in ----- diviene “-----
-.” con sede in -----;

- Laboratorio per arti e mestieri foglio 36 particella 146 sub 4

L’immobile è di proprietà dell’azienda -----
----- con sede in----- Codice Fiscale: -----

Ventennale:

- Atto di conferimento in società a rogito del Notaio
----- del 01.08.1988 Rep.98994 trascritto alla
Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg. Part.7534 Reg. Gen. 9482 con
il quale, -----, nato a ----- il
----- conferisce alla “
-----” con sede in ----- C.F.
----- il locale sopra indicato per la quota di 1/1 della piena
proprietà.

- Atto di donazione di quote sociali a rogito Notaio
----- del 13.12.1990 Rep.152675 non trascritto ma
rilevabile in catasto voltura n.246.1/1993 con il quale la “-----
-----” dona le quote sociali alla “-----
-----”.

- Atto di trasformazione società a rogito del Notaio
----- rep. 282010 del 11/09/1997, trascritto alla
conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 7876 e Reg.Gen. 10054 il
19/09/1997 dove, la “-----” con sede
in ----- diviene “-----” con sede
in -----;

**- Locale commerciale foglio 36 particella 470 sub 3 ed immobile
al foglio 36 particella 470 sub 1**

L'immobile è di proprietà dell'azienda -----
con sede in ----- Codice Fiscale: -----

Ventennale:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio -----
----- rep. 195982/12286 del 17.12.1992
trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 263 e
Reg.Gen. 296 in data 08.01.1993, con il quale, -----,
nato a ----- il ----- vende, alla “-----”
con sede in ----- C.F. -----, che acquista i locali
su indicati per la quota di 1/1 della piena proprietà;

- Atto di trasformazione società a rogito del Notaio
----- rep. 282010 del 11/09/1997, trascritto alla
conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 7876 e Reg.Gen. 10054 in
data 19/09/1997 dove, la “-----” diviene “-----”;

- Magazzino foglio 36 particella 472 sub 1

L'immobile è di proprietà dell'azienda -----
con sede in ----- Codice Fiscale: -----

Ventennale:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio -----
(coadiutore del Notaio -----) Rep. 13873 del 27.01.1989
trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 2201
Reg.Gen. 2878 in data 21/02/1989, con il quale ----- vende,
a ----- e -----, che acquistano la quota di 1/3
dell'immobile in oggetto;

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep. 5163/3194 del 27.04.2005 trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 6377 e Reg.Gen. 10075 in data 26.05.2005, con il quale ----- e -----, vendono alla “-----” (sopra identificata), che acquista l’immobile in oggetto.

- Negozio foglio 37 particella 371 sub 1

L’immobile è di proprietà dell’azienda ----- con sede in -----
Codice Fiscale:-----

Ventennale:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep. 35822 del 01/02/1987, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 2186 Reg.Gen. 2692 in data 27.02.1987, con il quale -----, -----, -----, vendono a -----, nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, che acquistano l’immobile in oggetto oltre al diritto di superficie ex art.955 del Codice Civile (costruzioni al di sotto di suolo altrui) relativamente alle particelle frazionate indicate nel N.C.T. al foglio 37 con i num. Definitivi 559 (già 370/c) e 561 (già 371/c) nel tipo di frazionamento allegato della superficie di centiare 23, con espressa autorizzazione alla costituzione del predetto diritto di superficie, di realizzare nel sottosuolo delle citate particelle un ampliamento della porzione di fabbricato sopra descritta, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore del Comune di Viterbo. Vedere nota di trascrizione visure ipotecarie.

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep.195983/12287 del 17/12/1992, trascritto alla conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 264 Reg.Gen. 297 in data 08.01.1993, con il quale -----, -----, -----, tutti sopra identificati, unitamente a ----- nata a ----- il ----- (coniuge di -----), vendono a ----- nata a ----- il ----- che accetta, la quota di 1/4 dell'immobile in oggetto; oltre al diritto di superficie ex art.955 del Codice Civile (costruzioni al di sotto di suolo altrui) relativamente alle particelle frazionate indicate nel N.C.T. al foglio 37 con i num. definitivi 559 e 561 della superficie complessiva di centiare 23, .

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep. 390601 del 26/03/2002, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 3550 Reg.Gen. 4405 in data 27.03.2002, con il quale -----, -----, -----, ----- e -----, vendono alla società ----- l'unità immobiliare censita alla Sezione Fabbricati foglio 37 particella 371 sub.1;

Ricerca presso l'agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio del Catasto

- Laboratorio artigiano foglio 36 particella 146 sub 3:

Viene costituito in data 13/05/1988 n.B322.3/1988 in atti dal 01/10/1990, successivamente non subisce variazioni che ne modificano gli aspetti principali;

- Laboratorio artigiano foglio 36 particella 146 sub 4

Viene costituito in data 13/05/1988 n.B322.3/1988 in atti dal 01/10/1990, successivamente non subisce variazioni che ne modificano gli aspetti principali nel classamento.

Negoziò al foglio 36 particella 470 sub.3 ed immobile foglio 36 particella 470 sub.1

Porzione di immobile al foglio 36 particella 470 sub.1 categoria C/3 classe U di mq.38 esiste dall'impianto meccanografico; subisce una variazione di destinazione in data 05.01.1995 n.15035.1/1995 in atti dal 31.01.2000 e diventa foglio 36 particella 470 sub.1 categoria C/1 classe 2 mq.41.

Porzione di immobile al foglio 36 particella 470 sub.3 dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 non subisce variazioni che ne modificano gli aspetti principali nel classamento.

- Magazzino al foglio 36 particella 472 sub 1

L'immobile all'impianto meccanografico del 30.06.1987 è censito al foglio 36 particella 472 sub.1 categoria C/2 classe 5 di mq.68; subisce variazione in data 27/10/2006 n.15618.1/2006 in atti dal 27/10/2006 (protocollo VT0113383) Variazione di toponomastica – Esatta rappresentazione grafica e diventa foglio 36 particella 472 sub.1 categoria C/2 classe 5 di mq.70.

- Negoziò foglio 37, particella 371, sub 1

Dall'impianto meccanografico, 30/06/1987, il locale non subisce variazioni che ne modificano gli aspetti principali nel classamento.

4.Quesito

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);

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- Ipoteca volontaria Reg.Part. 575 Reg.Gen. 4406 del 27/03/2002

Quadro A) Dati relativi al titolo

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 55.000 per un totale di € 110.000, concesso con Atto Notarile Pubblico a rogito del Notaio ----- rep.390602 del 26/03/2002

Quadro B) Immobili

-Comune di Viterbo Negozio foglio 37, particella 371, sub. 1, categoria C/1, consistenza mq 55, via della Stazione n.75

Quadro C) Soggetti

A favore:

- -----con sede a ----- (---) C.F. -----, con domicilio ipotecario eletto ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

----- con sede a ----- (---) C.F. ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà

- Ipoteca volontaria Reg.Part. 538 Reg.Gen. 4283 del 11/03/2010

Quadro A) Dati relativi al titolo

Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario per un capitale di € 200.000 per un totale di € 400.000, concesso con Atto Notarile Pubblico a rogito del Notaio ----- rep. 43747/26082 del 10/03/2010

Quadro B) Immobili

- Comune di Viterbo Negozio al foglio 36, particella 470, sub.1, categoria C/1, consistenza mq 41, via Alessandro Manzoni n.2
- Comune di Viterbo Negozio al foglio 36, particella 470, sub.3, categoria C/1, consistenza mq 80, via Sicilia 1/A
- Comune di Viterbo Magazzino al foglio 36, particella 472, sub.1, categoria C/2, consistenza mq 70, via Sicilia n.5

Quadro C) Soggetti

A favore:

In qualità di creditore ipotecario

----- (---) C.F.
 -----, con domicilio ipotecario eletto ----- via
 -----per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

In qualità di debitore ipotecario

----- con sede a ----- (---)
 C.F. ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

- Ipoteca Giudiziale Reg.Part. 458 Reg.Gen. 3803 del 31/03/2015

Quadro A) Dati relativi al titolo

Atto Giudiziario richiesto da ----- C.F. -----
 -----e notificato dal tribunale di Viterbo del 12/01/2015 rep.45,
 ipoteca giudiziale per sentenza di condanna

Quadro B) Immobili

- Comune di Viterbo Laboratorio per arti e mestieri al foglio 36, particella 146, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza mq 90, via Rigo;
- Comune di Viterbo Laboratorio per arti e mestieri al foglio 36, particella 146, sub. 4, cat. C/3, classe U, consistenza mq 90, via Rigo;

- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 36, particella 470, sub. 1, cat.C/1, classe 2, consistenza mq 41, via Alessandro Manzoni n.2
- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 36, particella 470, sub. 3, cat. C/1, classe 1, consistenza mq 80, via Sicilia n.1/a;
- Comune di Viterbo Locale ad uso magazzino al foglio 36, particella 472, sub.1, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 70, via Sicilia n.5;
- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 37, particella 371, sub.1, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 55, via della Stazione n.75;

Quadro C) Soggetti

A favore:

- ----- nata a ----- il ----- C.F. -----
 -----, domicilio ipotecario eletto presso lo studio dell'avvocato
 -----, -----, per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

- ----- con sede a ----- (---) C.F.
 ----- -per la quota di 1/1 della piena proprietà.

-Pignoramento Reg.Part. 6075 Reg.Gen. 7922 del 25/06/2015

Quadro A) Dati relativi al titolo

Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Viterbo in data 12/06/2015 Rep.927 Atto Esecutivo o cautelare Verbale di pignoramento immobili;

Quadro B) Immobili

- Comune di Viterbo Laboratorio per arti e mestieri al foglio 36,

particella 146, sub. 3, cat. C/3, classe U, consistenza mq 90, via Rigo;

- Comune di Viterbo Laboratorio per arti e mestieri al foglio 36, particella 146, sub. 4, cat. C/3, classe U, consistenza mq 90, via Rigo;

- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 36, particella 470, sub. 1, cat.C/1, classe 2, consistenza mq 41, via Alessandro Manzoni n.2

- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 36, particella 470, sub. 3, cat. C/1, classe 1, consistenza mq 80, via Sicilia n.1/a;

- Comune di Viterbo Locale ad uso magazzino al foglio 36, particella 472, sub.1, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 70, via Sicilia n.5;

- Comune di Viterbo Locale ad uso negozio al foglio 37, particella 371, sub.1, cat. C/1, classe 2, consistenza mq 55, via della Stazione n.75;

Quadro C) Soggetti

A favore:

- ----- nata a ----- il ----- C.F. -----
-----, per la quota di 1/1 della piena proprietà

Contro:

- -----con sede a ----- (----)
C.F. ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Vedere visure ipotecarie aggiornate allegato n.4.

5.Quesito

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;

Lo scrivente ha inoltre acquisito gli estratti di mappa censuari (vedere allegato n.5), le schede catastali delle unità immobiliari urbane (vedere allegato n.6) ad eccezione del locale distinto al Foglio 36 particella 470 sub.1. Lo scrivente ha inoltre estratto l'elenco subalterni delle particelle in cui insistono le unità immobiliari censite alla sezione fabbricati (vedere allegato n.7).

6.Quesito

*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);*

Trattasi di società. Si allega visura camerale. (Vedere allegato n.8).

7.Quesito

*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;***

Il compendio immobiliare pignorato è costituito da cinque lotti.

LOTTO N.1: - Laboratorio artigiano in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Rigo n.9 censito al foglio 36 particella 146 sub 3

Trattasi di locale ad uso artigianale ubicato in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Rigo n.9 posto al piano terra della superficie catastale di mq.34.

L'accesso al locale avviene tramite un infisso in alluminio e vetrate con saracinesca avvolgibile.

Nel locale è presente un bagno che non risulta graficizzato nella scheda catastale; si riscontra inoltre una cella frigorifera.

Altra difformità riscontrata è che il locale è un tutt'uno con altro immobile censito al foglio 36 particella 146 subalterno 7; la comunicazione tra le due unità avviene tramite una apertura interna. Infatti l'apertura di comunicazione tra i due locali è avvenuta tramite la modifica della finestra in porta.

Si ritiene che il locale censito al subalterno 7 è stato realizzato in epoca successiva al 1988 (periodo in cui è stata redatta la scheda catastale del sub.3).

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un locale a forma di U con pavimenti in gres, pareti in gran parte rivestite in gres ceramico ed in parte tinteggiate; soffitto tinteggiato; è presente un camino.

Il locale è un laboratorio di trasformazione di carne suina dotato di cella frigorifera e bagno.

Le condizioni manutentive sono buone.

E' occupato da materiali per la lavorazione anche se di fatto l'impresa è inattiva.

Presenta un impianto elettrico da revisionare e l'impianto idrico sanitario.

Dati catastali: Comune di Viterbo Sezione fabbricati foglio 36
particella 146 sub 3 zona censuaria 4° categoria C/3 classe unica
consistenza mq.34 Rendita €.73,75 Via Rigo piano terra
intestazione “-----” con sede in
----- proprietà per 1/1.

Confini: Via Rigo, vano scala, proprietà -----, salvo altri.

**LOTTO N.2: - Laboratorio artigiano in Viterbo – Grotte Santo
Stefano Via Rigo n.9/A e 9/B censito al foglio 36 particella 146
sub 4**

Trattasi di locale ad uso artigianale ubicato in Viterbo – Grotte
Santo Stefano Via Rigo n.9/A e 9/B posto al piano terra della
superficie catastale di mq.90.

L'accesso al locale avviene tramite due infissi in alluminio e vetrate
con saracinesca avvolgibile.

Il locale presenta una forma rettangolare con i lati che misurano
ml.13,20 e ml.7,35 circa.

I pavimenti sono in gres con pareti in parte rivestite con mattoni in
gres ceramico ed in parte tinteggiate. L'altezza interna è di circa
ml.3,35. Gli infissi sono in alluminio

L'immobile è dotato di un piccolo W.C.

E' presente l'impianto elettrico che è da revisionare e l'impianto
idrico-sanitario.

All'interno è allocata una cella frigorifero e dei materiali di
lavorazione ed arredi anche se la Ditta al momento è inattiva.

Da un confronto tra la scheda catastale redatta nel 1988 e lo stato
rilevato si riscontrano delle difformità per l'apertura di finestre.

Lo stato di conservazione del locale è buono.

Dati catastali: Comune di Viterbo Sezione fabbricati foglio 36

particella 146 sub 4 zona censuaria 4° categoria C/3 classe unica
consistenza mq.90 Rendita €.195,22 Via Rigo piano terra
intestazione “-----” con sede in
----- proprietà per 1/1.

Confini: Via Rigo, vano scala, proprietà -----, salvo altri.

**LOTTO N.3 - Negozio al foglio 36 particella 470 sub 3 ed
immobile foglio 36 particella 470 sub 1**

Negozio ubicato in Viterbo Grotte S. Stefano Via Sicilia n.1 n.1/a
della superficie utile di mq.124 circa.

Il locale era adibito alla vendita di generi alimentari, è posto ad
angolo con Via Manzoni e presenta una forma planimetrica ad elle.

Vi si accede tramite due ingressi su Via Sicilia dotati di infissi in
metallo e grate in ferro di protezione.

L'entrata su via Manzoni invece è stata tamponata e sono stati ivi
allocati i condizionatori.

Le rifiniture del locale sono buone con pavimenti in grès, pareti
tinteggiate e controsoffitti.

All'interno dei controsoffitti sono stati posizionati gli split per il
riscaldamento ed il raffrescamento.

E' presente inoltre un locale ripostiglio che consente, tramite alcuni
gradini, l'accesso all'antibagno ed infine al bagno dotato di finestra.

Anche la porzione ampliata del locale presenta delle finestre alte.

Le condizioni manutentive sono buone.

Il locale presenta all'interno del mobilio e delle scaffalature.

L'attività commerciale è chiusa.

Non è stato possibile eseguire un riscontro planimetrico in quanto è reperibile in catasto la sola scheda dell'unità immobiliare censita al foglio 36 particella 470 sub.3 che risale al 05.03.1964 (presentata il 27.09.1967); non è reperibile agli atti la scheda del foglio 36 particella 470 sub.1.

La scheda riscontrata (foglio 36 particella 470 sub.3) inoltre non riporta l'ampliamento avvenuto in quanto nella stessa è rappresentata una porzione del negozio della superficie di circa mq.15 (la consistenza del locale indicato nella visura è di mq.80).

Anche la sagoma dell'estratto di mappa dell'immobile non riporta l'ampliamento avvenuto e ricade su una corte pertinenziale alla particella 470; si precisa che l'area di pertinenza è in comune oltre ai due locali anche all'appartamento posto al piano primo non di proprietà della società esecutata. Per cui occorre sistemare fiscalmente la posizione dell'immobile anche perchè in visura lo stesso dall'impianto meccanografico (30.06.1987) presenta una consistenza di mq.80.

A parere dello scrivente sono state eseguite delle variazioni catastali che al momento non sono reperibili; in effetti dalla visura storica si nota una variazione nella destinazione d'uso avvenuta in data 05.01.1995 n.15035.1 dove la porzione di immobile da locale C/3 (artigianale) di classe unica della consistenza di mq. 38 viene trasformato in locale C/1 (negozio) di classe 2 della consistenza di mq.41.

Confina con Via Alessandro Manzoni, Via Sicilia, fabbricato censito alla particella 471, salvo altri.

LOTTO N.4 – Magazzino in Viterbo – Grotte S. Stefano Via Sicilia n.5 al foglio 36 particella 472 sub 1

Locale magazzino ubicato in Viterbo Grotte Santo Stefano Via Sicilia n.5 posto al piano terra della superficie catastale di mq.70.

Vi si accede tramite un portone in legno con tre ante; internamente si presenta in mediocri condizioni manutentive con pareti in muratura con intonaco sbruffato, pavimento in battuto di cemento; privo di rifiniture.

Il locale oltre al portone di accesso presenta una finestra che si apre su Via Sicilia dotata di persiane in alluminio.

All'interno del locale è presente un pilastro in mattoni rinforzato in ferro ed in parte intonacato.

L'unità immobiliare è dotata di un modesto impianto elettrico da rivedere completamente.

L'immobile al suo interno è occupato da mobilio e materiale vario.

Dati catastali: Comune di Viterbo Sezione fabbricati foglio 36 particella 472 sub 1 zona censuaria 4° categoria C/2 classe 5° consistenza mq.70 Rendita €97,61 Via Sicilia n.5 piano terra intestazione “-----” con sede in ----- codice fiscale: ----- proprietà per 1/1.

Confina con Via Sicilia, proprietà eredi -----, -----, salvo altri.

LOTTO N.5 – Negozio in Viterbo Grotte S. Stefano Via della Stazione n.75 al foglio 37 particella 371 sub.1

Negozio in Viterbo Grotte S. Stefano Via della Stazione n.75 ubicato al piano terra della superficie catastale di mq.55.

Il locale presenta una entrata, con infissi in alluminio e vetri, larga circa ml.2 ed una piccola porta sempre in alluminio dotata di grata in ferro; entrambi le aperture sono dotate di serranda scorrevole.

Il locale ha una forma trapezoidale ed al centro presenta un arco con ai lati due spallette di appoggio in muratura.

Il negozio ha le seguenti caratteristiche: pavimenti in gres, pareti e soffitti tinteggiati, impianto elettrico da revisionare.

Al suo interno sono presenti degli arredi quali il banco, la stigliatura ed alcune merci.

Le condizioni manutentive sono mediocri.

L'attività di vendita di generi alimentari risulta essere cessata.

La scheda catastale redatta in data 29.04.1961 presenta delle porte per accedere all'unità immobiliare adiacente; aperture che risultano essere state tamponate; inoltre fuori della sagoma della scheda catastale è stato realizzato un vano adibito a bagno.

Si fa presente che la scheda catastale non è stata aggiornata e risulta ancora la planimetria censita nel 1961 per cui lo scrivente ritiene che il bagno non faccia parte della consistenza immobiliare pignorata censita al foglio 37 particella 371 sub.1 per le seguenti considerazioni.

Nel ventennio l'unità immobiliare è stata interessata dai seguenti atti traslativi:

1) Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep. 35822 del 01/02/1987, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 2186 Reg.Gen. 2692 in data 27.02.1987, con il quale -----, -----, -----, vendono a -----

----- , nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, ----- nato a ----- il -----, che acquistano la quota di 1/1 dell'immobile censito al foglio 37 particella 371 sub.1; oltre al diritto di superficie ex art.955 del Codice Civile (costruzioni al di sotto di suolo altrui) relativamente alle particelle frazionate indicate nel N.C.T. al foglio 37 con i num. definitivi 559 (già 370/c) e 561 (già 371/c) nel tipo di frazionamento allegato della superficie di centiare 23, con espressa autorizzazione alla costruzione del predetto diritto di superficie, di realizzare nel sottosuolo delle citate particelle un ampliamento della porzione di fabbricato sopra descritta, nel rispetto della normativa urbanistica in vigore del Comune di Viterbo. Vedere nota di trascrizione

2) Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep.195983/12287 del 17/12/1992, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 264 Reg.Gen. 297 in data 08.01.1993, con il quale -----, -----, -----, tutti sopra identificati, unitamente a ----- nata a ----- il ----- (coniuge di -----), vendono a ----- nata a ----- il ----- che accetta, la quota di 1/4 dell'immobile censito al foglio 37 particella 371 sub.1; oltre al diritto di superficie ex art.955 del Codice Civile (costruzioni al di sotto di suolo altrui) relativamente alle particelle frazionate indicate nel N.C.T. al foglio 37 con i num. definitivi 559 e 561 della superficie complessiva di centiare 23, .

3) Atto di compravendita a rogito del notaio ----- rep. 390601 del 26/03/2002, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai nn. Reg.Part. 3550 Reg.Gen. 4405 in data 27.03.2002, con il

quale -----, -----, -----, -----
----- e -----, vendono alla società -----
la quota di 1/1 dell'immobile censito al foglio 37 particella 371
sub.1.

Poichè:

la consistenza dell'unità immobiliare è invariata dall'impianto del
meccanografico (30.06.1987) , la scheda è priva del locale bagno
aggiuntivo realizzato fuori della sagoma planimetrica;

l'atto di compravendita a rogito del Notaio ----- rep.
390601 del 26/03/2002, trascritto alla Conservatoria di Viterbo ai
nn. Reg.Part. 3550 Reg.Gen. 4405 in data 27.03.2002 non riporta i
dati del diritto di superficie su cui è stato edificato il bagno,

lo scrivente ritiene che il bagno non faccia parte della consistenza
immobiliare pignorata censita al foglio 37 particella 371 sub.1.
Esiste inoltre una incongruenza nell'estratto di mappa.

Dati catastali: Comune di Viterbo Sezione fabbricati foglio 37
particella 371 sub 1 zona censuaria 4° categoria C/1 classe 2°
consistenza mq.55 Rendita €.698,71 Via della Stazione n.75 piano
terra intestazione “----- con sede
in -----” codice fiscale: ----- proprietà per 1/1.

Confina con Via della Stazione, particella 369, particella 559, salvo
altri

8.Quesito

*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 del pignoramento:

- lotto n.1) individuano il bene seppure con le difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.2) individuano il bene seppure con le difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.3) individuano il bene seppure con le difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.4) individuano il bene seppure con le difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.5) individuano il bene seppure con le difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite.

9.Quesito

*9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del*

caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- lotto n.1) il bene presenta delle difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.2) il bene presenta delle difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.3) il bene presenta delle difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite;
- lotto n.4) il bene non presenta delle difformità;
- lotto n.5) il bene presenta delle difformità riportate dallo scrivente nella descrizione del cespite.

10.Quesito

*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;*

Vedere risposta al quesito precedente.

11.Quesito

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

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

12.Quesito

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;

Necessitano variazioni per l'aggiornamento delle planimetrie catastali per i lotti 1,2,3 e 5. Tali variazioni dovranno essere eseguite una volta riscontrati i titoli edilizi e del caso eseguire le varianti in sanatoria.

13.Quesito

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

Tutti gli immobili ricadono nel centro della frazione di Grotte S. Stefano.

14.Quesito

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;

Non è possibile indicare la conformità urbanistica in quanto non sono state reperite le pratiche edilizie presso il Comune di Viterbo.

15.Quesito

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6° della Legge 28.02.1985 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;

Non sono state presentate istanze di condono.

16.Quesito

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

17.Quesito

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione e/o spese straordinarie.

18.Quesito

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;

I beni sono alienabili in cinque lotti.

19.Quesito

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto

dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

I beni sono stati pignorati per la quota di 1/1 della piena proprietà.

20.Quesito

*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;*

Lo scrivente ha inviato una istanza all'Agenzia delle Entrate di Viterbo - Assistenza Registro D.P. Viterbo in cui ha richiesto l'esistenza di contratti registrati a carico del soggetto esecutato e relativi al compendio immobiliare pignorato.

21.Quesito

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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;*

Le varie unità immobiliari non sono occupate dal debitore per le esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

22.Quesito

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 fosse una nuda proprietà);

Le unità immobiliari non sono occupate dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

23.Quesito

*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;*

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali, o usi civici.

24.Quesito

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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;*

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo. La valutazione ha tenuto conto inoltre delle informazioni assunte da tecnici operatori di Viterbo Grotte S. Stefano, ricavando dei prezzi medi che sono stati mediati con quando indicato

dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

LOTTO N.1: - Laboratorio artigiano in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Rigo n.9 censito al foglio 36 particella 146 sub .3.

Superficie utile del locale mq.34 x €/mq.400,00 = €.13.600,00

a detrarre le spese per la regolarizzazione amministrativa e fiscale del bene €.2.000,00. Valore del lotto n.1 **€.11.600,00**

LOTTO N.2: - Laboratorio artigiano in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Rigo n.9/a e n.9/b censito al foglio 36 particella 146 sub. 4.

Superficie utile del locale mq.96 x €/mq.400,00 = €.38.400,00

a detrarre le spese per la regolarizzazione amministrativa e fiscale del bene €.2.000,00. Valore del lotto n.2 **€.36.400,00**

LOTTO N.3: - Negozio in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Sicilia n.1 censito al foglio 36 particella 470 sub 1 e sub.3.

Superficie utile del locale mq.124 x €/mq.1.000,00 = €.124.000,00

a detrarre le spese per la regolarizzazione amministrativa e fiscale del bene €.10.000,00. Valore del lotto n.3 **€.114.000,00**

LOTTO N.4: - Magazzino in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via Sicilia n.5 censito al foglio 36 particella 472 sub.1.

Superficie utile del locale mq.70 x €/mq.300,00 = €.21.000,00

Valore del lotto n.4 **€.21.000,00**

LOTTO N.5: - Negozio in Viterbo – Grotte Santo Stefano Via della Stazione n.75 censito al foglio 37 particella 371 sub 1.

Superficie utile del locale mq.55 x €/mq.800,00 = €.44.000,00

a detrarre le spese per la regolarizzazione amministrativa e fiscale del bene €.2.000,00. Valore del lotto n.5 **€.42.000,00**

25.Quesito

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 anche 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;*

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo. La valutazione ha tenuto conto inoltre delle informazioni assunte da tecnici operatori di Viterbo Grotte S. Stefano, ricavando dei prezzi medi che sono stati mediati con quando indicato dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

26. Quesito

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;

Le prospettive di collocamento dei beni sul mercato non sono buone in considerazione che esiste una scarsa richiesta per i beni immobili ubicati in Viterbo Grotte S. Stefano.

27.Quesito

*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;*

Non esistono contratti di locazione in essere sul compendio immobiliare pignorato.

28.Quesito

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;

29.Quesito

*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**;*

Lo scrivente ha inviato al creditore, al debitore ed al custode copia del proprio elaborato in data 25 giugno 2019 concedendo termine fino al 03 luglio 2019 per le eventuali osservazioni.

Non sono state eseguite osservazioni.

30.Quesito

*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;***

31.Quesito

*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.Quesito

*32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

33.Quesito

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

34.Quesito

*34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli*

elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35.Quesito

35) *alleghi* alla relazione:

a. la planimetria del bene

b. la visura catastale attuale

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

f. copia atto di provenienza

g. quadro sinottico triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Allegati:

- 1) Titolo pignoramento;
- 2) Nota di trascrizione del pignoramento;
- 3) Visure catastali;
- 4) Visure ipotecarie;
- 5) Estratti di mappa censuari;
- 6) Schede catastali;
- 7) Elenco subalterni;

- 8) Visura camerale;
- 9) Atto Notaio ----- del 11.09.1997
Rep.282010;
- 10) Atto Notaio ----- del 26.03.2002
Rep.390601;
- 11) Atto Notaio -----del 27.04.2005 Rep.5163;
- 12) Documentazione fotografica;
- 13) Planimetria dei beni;
- 14) Richiesta accesso agli atti al Comune di Viterbo;
- 15) PEC del Comune di Viterbo;
- 16) Informativa Agenzia delle Entrate su contratti di locazione
registrati;
- 17) Invio relazione preliminare.

Viterbo, li 26 agosto 2019

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)



