

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n. 06/2016
Promossa dalla
INTESA SAN PAOLO sede in Torino
a carico

Dott.ssa MAGARO' MARIA CARMELA
Udienza del 13 maggio 20198
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il G.E. Dottoressa MAGARO' MARIA CARMELA del Tribunale di Viterbo, con comunicazione notificata e successivamente all'udienza del 19 aprile 2016 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra ed inoltre all'udienza del 08 febbraio 2018 consegnata la perizia veniva chiesta l'integrazione, alla perizia depositata visto che è stata ampliata e integrato il pignoramento la particella 99 sub 4 del foglio del comune di Civita Castellana. Il sottoscritto Geom. Ernesto SPAZIANI, regolarmente iscritto al n. 1171 presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo ha prestato il giuramento di rito, ai sensi dell'art. 161 disp. Att. C.p.c., ponendo i seguenti 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 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.);

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; **e)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo 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* (tamponatura 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'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;**

16) **verifichi sei 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, al loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento, allegando, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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

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

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

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

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

27) 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.

28) 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;

29) 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 ed. "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;

30) 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.

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

32) 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);

33) 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;

34) **allegghi 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;

SVOLGIMENTO DELLA RELAZIONE:

In evasione all'incarico ricevuto, il sottoscritto, esaminata preliminarmente la documentazione ipocatastale in atti, opportunamente controllata ed integrata da altri estratti e visure, eseguiti presso i competenti pubblici Uffici. -----

Il giorno 26/09/2016, previo avviso alle parti concordato con il custode Dott. Daniele Pietrini, (vedi comunicazioni allegato 1) si accedeva in sito verificando lo stato dei luoghi e rilevando fotografie, alla presenza

le operazioni sono state riprese in fasi successive per più giorni 03/07/2017 il 07/07/2017 il 18/12/2017 ed il 20/12/2017 vista la complessità della situazione degli immobili siti in via Nepesina (vedi verbali allegato 7) successivamente all'udienza del 8 febbraio 2018 al sottoscritto, veniva richiesta l'ampliamento della procedura coinvolgendo anche il sub 4 della particella 99 del foglio 36 del comune di Civita Castellana il sottoscritto a proceduto integrando la relazione eseguita con i dati richiesti w la presente perciò va a sostituire ed integrare la precedente relazione così come gli allegati che sono stati integrati, nel grafico, documentazione fotografica, quadro sinottico riepilogativo, visure catastali, fino alla parcella che a sua volta è stata integrata e sostituita. Inoltre il sottoscritto ha dovuto accedere di nuovo presso gli uffici competenti per integrare la documentazione .

Il giorno 26/09/2016, previo avviso alle parti concordato con il custode Dott. Daniele Pietrini, (vedi comunicazioni allegato 1) si accedeva in sito verificando lo stato dei luoghi e rilevando fotografie, alla presenza

le operazioni sono state riprese in fasi successive per più giorni 03/07/2017 il 07/07/2017 il 18/12/2017 ed il 20/12/2017 vista la complessità della situazione degli immobili siti in via Nepesina, mentre dopo l'udienza sono state riprese le operazioni peritali il giorno 09/05/2018, previo avviso alle parti concordato con il custode Dott. Daniele Pietrini, (vedi comunicazione allegato 7) si accedeva in sito verificando lo stato dei luoghi e rilevando fotografie, alla presenza

Civita Castellana è un comune di oltre 16.000 abitanti, è situata a sud della provincia di Viterbo quasi a confine con la provincia di Roma e Terni e Rieti, e dista 36 km da Viterbo e 65 km da Roma.

Comune caratteristico con il suo bel centro storico con molti ritrovamenti anche di epoca preromana Etruschi, Falisci, bellissimo il Museo Falisco di Forte Sangallo e molto conosciuto a livello mondiale per la manifattura ceramica, anche se attualmente il settore è in crisi per problematiche legate alla globalizzazione dei mercati e mancanza

di adeguamento dei processi e delle richieste di mercato. Civita castellana e servita dalla linea ferroviaria Roma Nord e linee autobus Co.tra.I che la collegano Roma e Viterbo sono presenti scuole dal nido fino alle superiori con il liceo artistico Midossi che è molto apprezzato, strutture sportive come campi di calcio, rugby, palestre, piscine ecc. centri commerciali e varie attività, si può dire che sia uno dei centri maggiori della provincia di Viterbo e collegato a Roma con la linea ferroviaria.

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente gli immobili pignorato, in calce alla presente, vengono allegati: -----

- un elaborato grafico comprendente gli stralci della cartografia regionale, il foglio catastale, foto aerea della zona. (**allegato 1**);-----
- una documentazione fotografica a colori (**allegato 2**). -----

In risposta ai quesiti posti si relaziona quanto segue: -----

QUESITO N.1:

“**V**erifica della documentazione ipocatastale -----”

La documentazione ipocatastale in atti che è stata redatta con Certificato Notarile dello studio Notarile ----- in Castel Volturno attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, con allegate le visure storiche degli immobili, coprendo il ventennio antecedente al pignoramento. Dal confronto della relazione notarile e il pignoramento sono stati correttamente indicati i dati. Il sottoscritto a provveduto a integrare con le visure ipotecarie (vedi allegato 4) alla del ----- e alla data del ----- per il sub 4 della particella 99 foglio 36 del Comune di Civita Castellana.

QUESITO N.2:

“**E**ffettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto-----”

Il sottoscritto ha provveduto ad aggiornare le visure catastali e richiedere le planimetrie, vedi (**allegato 3** per le visure aggiornate) ed (**allegato 1** per le planimetrie catastali) con le seguenti risultanze:

Agenzia del territorio: sezione terreni intestati a:

	INTESTATI	Cod. fiscale	quota
1			proprietà per 1/1 (1) proprietà per 1000/1000 (2)

				superficie			reddito		
foglio	p.lla	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	Agrario	Indirizzo e notifiche
36	100	Uliveto	1		23	90	€ 6,79	€ 3,70	(1)
36	99	Ente urbano			84	20	----	----	(2)

Dati derivanti da:

- (1) **ISTRUMENTO (Atto Pubblico) del 19/11/1976 Voltura in atti dal 11/07/1977 Repertorio n.: 22539 Rogante: VENTRIGLIA F Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: UR**

Sede: VITERBO n: 8879 del 09/12/1976 (n. 6377). (2) -----

Agenzia del territorio: sezione fabbricati intestati a:

	INTESTATI	Cod. fiscale	quota
1			

foglio	p.lla	sub	Zona Cens.	Cat.	classe	Cons.	Sup. Cat.	Rend.	Indirizzo e notifiche
36	99	2		C/2	3	22 mq	28 mq	€ 67,04	Via nepesina piano T Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie
36	99	3		C/2	3	29 mq	35 mq	€ 88,37	Via nepesina piano S1 Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dati di superficie
36	99	4		C/2	4	1643 mq		€ 5854,91	VARIAZIONE del 07/09/2017 protocollo n. VT0068591 in atti dal 07/09/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.11706.1/2017)
36	99	5		D/7	-	-	-	€ 1920	ALTRE del 21/03/2012 protocollo n. VT0043089 in atti dal 21/03/2012 ATTRIBUZIONE RENDITA PRESUNTA (N.1806/1/2012)

Dati derivanti da:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/11/1976 Voltura in atti dal 11/07/1977

Repertorio n.: 22539 Rogante: VENTRIGLIA F Sede: CIVITA CASTELLANA

Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 8879 del 09/12/1976 (n. 6377)

Agenzia del territorio: sezione fabbricati intestati a:

	INTESTATI	Cod. fiscale	quota
1			proprietà per 1000/1000

29	257	1		A/5	2	1 vani	28 mq	€ 34.09	VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie(1)
29	256	4		A/4	2	3.5 vani	75 mq	€ 180.76	VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie(2)

Dati derivanti da:

(1) del 13/01/1981 Voltura in atti dal 21/07/1987 Repertorio n. 1701 Rogante dott. TOGANDI sede Orte registrazione. UR sede; Viterbo n. 736 del 22/01/1982 (n.2032/1981)

(2) ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 13/01/1981 Voltura in atti dal 15/09/1992 Repertorio n. 17021 Rogante dott. TOGANDI sede Orte registrazione. UR sede; Viterbo n. 736 del 22/01/1981 COMPRAVENDITA (n.2032/1981)

QUESITO N.3:

“**C**onsulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio,”

La relazione notarile alla data del pignoramento, il sottoscritto ha provveduto ad integrare la documentazione ipocatastale con visura per eventuali nuovi gravami assunti dalla data del 25/02/2013. Da tale richiesta non sono emersi altri gravami rispetto a quelli riportati nella documentazione agli atti fornita dallo studio legale per la parte procedente, come si evince dalla visura catastale (allegato 3) ipocatastale allegata (allegato 4).

QUESITO N.4:

“Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni

Sulla base delle visure ipotecarie che sono state eseguite il sottoscritto a redatto il seguente elenco di formalità che il compendio pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo : -----

Passaggi di proprietà a partire dal ventennio anteriore atti trascrizione del pignoramento

1) atto di COMPRAVENDITA del 19/11/1976 NOTAIO
ede: CIVITA CASTELLANA Repertorio n.: 22539/3449 trascritto presso la
Conservatoria dei RR/II di Viterbo il 09/12/1976 ai nn. 9685 RG e 8190 RP con il quale la Signora
quistava la piana proprietà la quota di 1/1 dei terreni censiti al catasto Terreni
nel Comune di Civita Castellana foglio 36 p.lle 99 e 100 da , Roma il

2) atto di COMPRAVENDITA del 13/01/1981 NOTAIO
Repertorio n.: 17021/10092, trascritto presso la Conservatoria dei RR/II di Viterbo il 09/12/1976 ai nn.
702 RG e 619 RP. Con il quale la acquistava la piana proprietà la quota
di 1/1 gli immobili censiti al catasto fabbricati del Comune di Civita Castellana foglio 29 particelle 256
sub 4 e 257 sub 1 da
Castellana il

Gravami

Al giorno 12 Dicembre 2017 l'immobile oggetto del pignoramento risulta gravato in ordine temporale (dal più recente al più vecchio) da:

Verbale Pignoramento immobili

TRASCRIZIONE del 03/11/2017 - Registro Particolare 11057 Registro Generale 14856 Pubblico
ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1710 del 24/10/2017

1/1 di proprietà di

magazzini depositi censiti al NCEU Foglio 36 p.lle 99 sub 4 categ. C/2,

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 18/01/2016 ai
nn.469/373 emesso dal Tribunale di VITERBO e notificato il 12/01/2016 contro

a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO

gravante sui seguenti immobili:

1/1 di proprietà di

- 1) magazzini depositi censiti al NCEU Foglio 36 p.lle 99 sub 2 e sub 3 categ. C/2,
- 2) capannone censito al NCEU Foglio 36 p.lle 99 sub 5 categ. D/7,
- 3) E.U. censito al NCEU Foglio 36 p.lle 99,
- 4) terreno censito al NCT Foglio 36 p.lle 100,
- 5) abitazione censita al NCEU Foglio 29 p.lle 257 sub 1 categ. A/5,
- 6) abitazione censita al NCEU Foglio 29 p.lle 256 sub 4 categ. A/4.

– Ipoteca Giudiziale derivante da DECRETO INGIUNTIVO ISCRIZIONE del 20/07/2017 - Registro
Particolare 1439 Registro Generale 10227 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO SEZ. DIST.
CIVITA CASTELLANA Repertorio 261 del 26/11/2010 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3864 del
2010

– Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il
16/09/2011 ai nn.14956/1962 emesso dal Tribunale di ROMA il 22/06/2010 per euro 50.000,00 a
garanzia di euro 25.000,00 contro in ROMA il favore
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in SIENA, la quale elegge domicilio presso lo
studio dell'Avv. sito in Roma al Viale Bruno Buozzi n.68, gravante sull'immobile

al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.

– Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 27/12/2010 ai nn.21470/3864 emesso dal Tribunale di CIVITA CASTELLANA il 26/11/2010 per euro 385.155,99 a garanzia di euro 315.000,00 contro a favore INTESA SANPAOLO SPA con sede in TORINO gravante sugli immobili al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, Foglio 36 p.la 99, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.

– Iscrizione ipotecaria accesa presso la Conservatoria di Viterbo il 24/07/2008 ai nn.13104/2544 derivante da ipoteca legale del 15/07/2008 per EURO 156.386,98 a garanzia di un debito di EURO 78.193,49 contro a favore EQUITALIA SERIT SPA con sede in ISERNIA gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio 36 p.la 100, nonché sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 29 p.la 256 sub. 4, Foglio 29 p.la 257 sub. 1, Foglio 36 p.la 99 sub. 2 e Foglio 36 p.la 99 sub. 3.

QUESITO N.5:

“**A**cquisisca, ove non depositati, le mappe censuari

È stato richiesto l'estratto di mappa del catasto terreni che risulta inserito nell'elaborato grafico, (**allegato 1**), per ciò che riguarda il Certificato di Destinazione Urbanistica si allega in copia (**allegato 3**)

risulta che i fabbricati foglio 29 con le p.lle 256 e 257 ricadono nel centro storico; mentre risulta che i terreni foglio 36 con le p.lle 99 e 100 ricadono, parte all'interno del perimetro della Verde di rispetto Stradale, parte in area agricola F2 e parte all'interno del perimetro “aree no aedificanti”

Secondo il **Piano Territoriale Paesaggistico**, Parte della particella 99 vincolo della Delibera della Giunta Regionale n. 5849 del 08/10/85 “Valle del Treja” e più dettagliatamente zona di trasformabilità limitata di cui all'Art. 16 lettera b) della D.G.R. 4474 del 30/07/99.

— La particella n. 100 e parte della n. 99 vincolo della Delibera della Giunta Regionale n. 5849 del 08/10/85 “Valle del Treja” e più dettagliatamente zona di non trasformabilità di cui all'Art. 16 lettera a) della D.G.R. 4474 del 30/07/99;

— Parte della part. n. 100 e quasi interamente la part. 99 fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici di cui all'Art. 142 lettera c) del D.Lgs. 22/01/04 n. 42;

- In parte territori coperti da boschi e foreste o sottoposti a vincoli di rimboschimento

— Punto “G” — art. 1, L. 431/85.

Secondo il **Piano Territoriale Paesistico Regionale**, **adottato** con Delibera Giunta Regionale 25 Luglio 2007 n. 556. — Vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 136 lei c) e d) “beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale e bellezze panoramiche”;

Parte della part.. n.. 100 e quasi interamente la part. 99 fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici di cui all'Art. 142 lettera c) del D.Lgs. 22/01/04 n. 42;

— La particella 99 in parte è interessata dalle Aree Boscate e dal Paesaggio Naturale;

— In parte la particella n. 100 Paesaggio Naturale di Continuità;

— Le due particelle sono quasi totalmente interessate della Aree Urbanizzate del PTRR;

Altri vincoli:

In parte zona non edificandi di PRG per rispetto stradale;

vincolo idrogeologico;

In parte zone non edificandi di PRG (rispetto stradale);

Secondo il Piano di Assesto Idrogeologico le particelle sono interessate da quanto di seguito: fenomeno presunto — orlo di scarpata di frana;

Il territorio di Civita Castellana è stato dichiarato sismico con Ordinanza Presidenza Consiglio dei Ministri n. 3274/2003 (vedi Allegato 5).

QUESITO N.6:

“Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato”

Il sottoscritto ha provveduto ad accedere presso gli uffici del comune di Civita Castellana Servizi Demografici per la consultazione dei registri e richiedendo il certificato di matrimonio ed il certificato di stato di famiglia e residenza, nonché al Comune di Orte Servizi Demografici per l'estratto di Matrimonio emesso il 21 dicembre 2017 (**allegato 8**),

dalla anagrafe e stato civile di Civita Castellana in data 27 settembre 2016, risulta che la signora

Estratto per riassuntivo del registro degli atti di Matrimonio dal quale riportiamo le seguenti annotazioni

1 "con Atto in data 15/01/1978 del Notaio in Civita Castellana Avv. scritto
nel Distretto Notarile di Viterbo . trascritto al n. 14 parte 2 serie C dei registri degli atti matrimonio
dell'anno 1978 del Comune di Orte Uff. 1

elto il regime patrimoniale ai sensi del
primo comma dell'art. 228 della legge n. 151 del 19/05/1975".

2 "Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 19-09/2002 n.---, è stata omologata la
separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto"

Mentre per la residenza si nota dal certificato rilasciato dal Comune di Civita
Castellana Area relazioni esterne e servizi demografici in data 27 settembre 2016
risulta che

Insieme a :

1)

2)

Successivamente il sottoscritto visto che è passato parecchio tempo dalla prima richiesta
ha chiesto di nuovo i certificati presso il comune di Civita Castellana dal quale è emerso
che

mentre negli immobili siti in via Nepesina n. 35 sono residenti :

le seguenti persone suddivisi in nuclei familiari:

COMUNE DI CIVITA CASTELLANA							Elenco Individui per famiglia
Elenco Individui per Famiglia							
Relazione	Nominativo	Sesso	Data nascita	Luogo Nascita	Indirizzo	Stato Civile	Cittadinanza
INTESTATARIO					VIA NEPESINA 35A	CONIUGATO	ITALIA
FIGLIA					VIA NEPESINA 35A	NUBILE	ITALIA
INTESTATARIO					VIA NEPESINA 35A	CONIUGATO	ITALIA
MOGLIE					VIA NEPESINA 35A	CONIUGATA	ITALIA
FIGLIO					VIA NEPESINA 35A	CELIBE	ITALIA
FIGLIO					VIA NEPESINA 35A	CELIBE	ITALIA
INTESTATARIO					VIA NEPESINA 35A	CONIUGATO	ROMANIA
CONVIVENTE					VIA NEPESINA 35A	CELIBE	ROMANIA

QUESITO N.7:

“Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato..... ”

Gli immobili pignorati sono situati in due parte ben distinte del comune i primi
due immobili; l'appartamento ed il magazzino siti in via Quintana posti nel nucleo del
centro storico; mentre gli altri immobili sono un appezzamento di terreno con
sovrastanti edifici e altro appezzamento di terreno con sovrastante edificio vicini tra di
loro ma non confinanti tra di loro posti a confine direttamente con la strada nepesina
vicini allo svincolo con la variante che fa evitare il centro storico alla viabilità pesante
che si ricollega sulla strada Flaminia.

I primi due immobili siti nel centro urbano sono un appartamento ed un locale posti in via quintana al civico n. 7 l'appartamento e poco più avanti senza civico il magazzino;

l'appartamento è posto al piano primo di un palazzetto di tre livelli con altri immobili e privo di ascensore, l'appartamento è composto da un salone, due stanze, un bagno e disimpegno oltre a balcone e ripostiglio. Per una superficie utile complessiva di circa 56,00 mq oltre al balcone sul livello di 3 mq; catastalmente l'immobile è censito al foglio 29 con la particella 256 sub 4 come meglio riportato nei quesiti precedenti. Tale immobile ricade all'interno di un palazzetto del 700 posto nel centro Urbano che esteriormente si presenta con prospetto principale importante con cornici di massello e aspetto gradevole all'interno risulta abbastanza malridotto con ristrutturazioni e rifiniture che non consone all'edificio. Comunque sono rappresentative dello stato delle parti comuni con degli elementi originari di un certo valore storico risalenti al 700 ma stato di cura abbastanza precario. L'appartamento è accessibile da un portoncino blindato e internamente risulta con buone finiture con pavimenti e rivestimenti in ceramica e rivestimento della cucina in laminato, porte interne in legno tamburato e infissi in alluminio e vetrocamera. Per gli impianti risulta dotato, di impianto riscaldamento a metano con terminali in alluminio e caldaia posta sul balcone esterno e collegato alle reti comunali il tutto è meglio evidenziato nell'allegati rilievo e documentazione fotografica.

il locale magazzino posto al piano anche se risulta catastalmente abitazione ma di fatto già all'acquisto veniva dichiarato "Magazzino", risulta con ingresso poco felice e scomodo nella parte di un sottoscala di un edificio vicino a quello in cui ricade l'appartamento sopradescritto, protetto da una porta in metallo superata la parte del sottoscala si accede al vano principale un unico ambiente con soffitto a volta e al lato opposto c'è una piccola finestra che affaccia sulla chiostrina comune a più immobili. Internamente risulta pavimentato e intonacato e tinteggiato, la finestra in legno di vecchia fattura senza vetro termico. Il locale ha una superficie utile pari a 34,00 mq. Per gli impianti risulta dotato di impianto elettrico ed è allacciato alla rete elettrica, mentre è privo di allacci alle reti comunali acqua e fognatura, non è presente un bagno il tutto è meglio evidenziato nell'allegati rilievo e documentazione fotografica.

Gli altri immobili pignorati sono composti da due terreni con sovrastanti immobili posti sulla strada nepesina:

Il primo è individuato catastalmente al Catasto terreni del Comune di Civita Castellana **foglio 36 particella 100**, terreno completamente recintato e pavimentato

per la gran parte con cemento ed accesso carrabile con grande cancello scorrevole che viene utilizzato da un'azienda di trasporti società . con sede in località

era presenta all'accesso dichiarando di non aver nessun titolo opponibile alla procedura. Sul terreno si trovano un edificio in muratura di un piano posti a confine locale utilizzato come ufficio direzione, spogliatoio, bagni, officina e varie inoltre vi è installata una tensostruttura prefabbricata in profilati metallici e telone delle dimensioni di metri 10,00 x 12,00 come meglio evidenziato nell'elaborato grafico e nella documentazione fotografica

L'edificio di aspetto semplice è suddiviso in più ambienti da un lato gli uffici direzione e servizi (mq. 53) con portico esterno (mq.20), mentre dall'altra parte troviamo un locale con bagni e docce utilizzato come deposito (mq.21), un locale con struttura più precaria in parte in legno utilizzata come deposito mezzi meccanici officina (mq. 15) con copertura in lastre che sembrano di eternit, ed un ultimo piccolo corpo adibito a servizio igienico sanitario che rispetto agli altri ambienti è di più vecchia fattura (mq. 3.50). Gli ambienti principali sono rifiniti internamente con pavimenti e rivestimenti in ceramica che a vista si possono datare antecedentemente agli anni 90, mentre la rimessa-officina ed il servizio igienico sembrano realizzati prima. Gli ambienti sono completi di impianto elettrico, idrico e igienico-sanitario mentre per il riscaldamento e raffrescamento si utilizza un condizionatore con split ed unità esterna che tratta il solo ambiente della direzione. Per l'epoca di l'edificazione di tali immobili non chiara e comunque in sede d'atto notarile tali immobili non risultano citati, e ad oggi non sono censiti in catasto, sempre alla ricerca dell'epoca di realizzazione e dei titoli autorizzativi presso gli uffici comunali è stata riscontrata una Autorizzazione n. 123/98 prot. 12933 del 20 luglio 1998 per il rifacimento della copertura e una Autorizzazione sanatoria per la ricostruzione recinzione n.158 del 03/04/1999 (allegato 10) e non sono stati riscontrate concessioni edilizie ne permessi di costruzione.

Mentre sulla particella 99

complesso immobiliare ricompreso all'interno della particella 99 è un attività commerciale di rivendita materiale edilizio della

che ha assorbito la gran parte dell'appezzamento e risulta completamente recintato in parte con muratura ed in parte con muro e ringhiere e parte con paletti e rete metallica, mentre a sud risulta presente una ringhiera metallica che affaccia sulla forra con un panorama molto suggestivo e veduta sugli Appennini con più vicino il Monte Soratte che maestoso domina l'agro falisco. All'interno del compendio sono presenti oltre agli immobili oggetto di pignoramento altri immobili non

censiti o non censiti correttamente, dei quali oltre alla immobile in cui si svolge l'Attività di rivendita e magazzino e l'edificio in cui c'è il sono presenti due edifici vicini tra di loro che risultano il

immobile questo realizzato in parte ricadente nel sub 2 e con vari ampliamenti e realizzato in muratura con un portico in legno, coperto a terrazzo accessibile da scala esterna ma non calpestabile in quanto e presente la sola impermeabilizzazione in guaina catramata sul quale il sottoscritto non ha volutamente rilevato per il suo stato scarsa sicurezza, mentre internamente non mi ha permesso di scattare delle foto, consentendomi di fare il solo rilievo.

Internamente l'appartamento è suddiviso con un disimpegno all'ingresso protetto da un portico in elementi in legno con un grado di rifinitura molto approssimato, dal disimpegno si accede all'ambiente soggiorno dotato di angolo cottura e camino, ai due lati si accede al bagno con buone rifiniture dotato di doccia e sanitari e lavabo, al lato opposto si trova un piccolo ripostiglio disimpegno. Mentre dal soggiorno si accede ad un vano di passaggio con destinazione non definita da questo si accede all'ampia camera da letto che a sua volta si affaccia sul portico dell'ingresso, per complessive superfici utili mq. 61,40 di appartamento oltre a 15,00 di portico. Il sottoscritto non ha potuto verificare quale è l'elemento originario e quale l'ampliamento anche con l'ausilio delle planimetrie catastali risalenti al 1985 epoca in cui è stata avanzata la richiesta di condono risulta riconducibile alla richiesta di condono 85 al n.4 nel quale si richiedeva la sanatoria per attività artigianale industriale, non residenziale 21.78 di mq. e 75,04 mc

Vicino al fabbricato in cui si trova altro immobile edificio in muratura composto da tre livelli dei quali due seminterrati ed uno fuori terra oltre ad un terrazzo con la struttura in muratura che dalla sovrapposizione della fotogrammetria e catastale si nota che ha inglobato nel suo insieme il sub 3 (allegato

1) che non sono riuscito ad accedere e eseguire il rilievo perché asserisce e verbalizza nel verbale d'accesso del 20/12/2017 (allegato 7) che sia stato venduto a terze persone di nazionalità straniere che non sono riuscito a contattare e che non ha buoni rapporti e all'interno sono presenti dei cani, e mi dice solamente che la persona sia di nazionalità straniera e conosce come Perciò tale immobile sarà solamente descritto verbalmente e tramite la ripresa fotografica esterna e foto aerea.

Che risulta un edificio in muratura che si sviluppa su tre livelli uno fuori terra e gli altri seminterrati.

Al piano terra, rialzato di circa mezzo metro del piano stradale sul lato nord-

est, il primo locale con una pianta rettangolare con dimensioni esterne di circa 9,00x 5,60 con il lato più lungo che affaccia sulla vallata esposta a sud-ovest sul sempre sullo stesso prospetto troviamo un balcone per la sua intera lunghezza al quale non si ha accesso diretto dal locale posto al piano terra ma vi si accede dal primo piano seminterrato tramite una scala esterna posta sul terrazzo tale balcone risulta collegato anche al lastrico solare posto ad est nord est che confina direttamente con l'immobile in cui anche al piano ove è posta la scala esterna che porta al la copertura terrazzo dell'edificio

La copertura è a tetto a due falde asimmetriche con la linea di colmo che è parallela al lato sud-ovest, il materiale della copertura sembrano lastre di eternit . Ingresso locale risulta essere posto a nord ovest e collegato al piano stradale con due gradini esterni. Le pareti esterne risultano intonacate e tinteggiate di color chiaro, gli infissi in profilati metallici. Sempre sul lato dell'ingresso si vede un alloggiamento di caldaia a gas esterna.

Il primo piano seminterrato dall'esterno si vede che è realizzato con una parte chiusa con finestre e terrazzo che si affaccia sulla vallata sottostante. Lo spazio tamponato risulta essere visivamente delle stesse dimensioni del edificio sovrastante al piano terra. Le finiture esterne sono simili, alla porzione soprastante descritta in precedenza. Si notano delle aperture finestrate alte che sono poste sul lato controterra.

Mentre per il livello secondo seminterrato non si riesce a valutarne la parte entroterra se risulta chiusa o sia un solo terrapieno e le eventuali dimensioni si nota una parte porticata esterna in cui sono ricoverati dei cani.

Tale immobile per la rappresentazione dei grafici in catasto: stralcio catastale, elaborato di piano e planimetria catastale risulta essere il sub 3 che a sua volta è stato ampliato e modificato, risulta riconducibile alla richiesta di condono 85 al n. 2 nel quale si richiedeva la sanatoria per attività artigianale industriale, non residenziale 25,80 di mq. e mc. 83,25 e al n. 3 nella quale si richiedeva la sanatoria per attività artigianale industriale, non residenziale senza dati di superficie (tettoia aperta).

Inoltre sono presenti altri immobili; che sono stati rilevati che di seguito descrivo.

Attaccato all'appartamento posto a nord si trova una serie di edifici di un solo livello tutti posti sul confine con la particella 80 ex mattatoio si trova una tettoia aperta in legno e muratura (37,50 mq) e un forno in muratura e proseguendo verso nord troviamo un altro piccolo edificio in muratura utilizzato come deposito attrezzi vari (13,00 mq) e oltre si trova una tettoia aperta nella quale è presente una cisterna per l'acqua (16,00 mq) in materiale plastico oltre ad una tettoia in profilati metallici di circa (8,00 mq) ed un piccolo fabbricato in cui è presente

un pozzo dal quale si preleva l'acqua;

Subalterno 4 edificio esposizione vendita ceramiche con annesso magazzino locali direzione, bagni rimessa e deposito che si sviluppa su tre livelli uno al piano inferiore risulta seminterrato che vi si accede da sud a livello più basso con la presenza di soppalchi, uno al piano intermedio che vi si accede da lato ovest e uno superiore, al quale si accede da scalina esterna posta sul piazzale a nord immediatamente all'ingresso della strada provinciale Nepesina. Il locale posto a livello più basso è suddiviso in due locali principali comunicanti tra di loro mediante due porte in alluminio.

Strutturalmente sono realizzati in fasi diverse con materiali diversi, l'edificio principale è realizzato in muratura portante perimetrale in blocchetti di tufo e pilastri centrali con copertura leggera in capriate metalliche e lastre di eternit ed internamente controsoffittati con pannelli sempre in eternit, mentre la parte superiore è stata ricavata da una specie d'intercapedine poi coperta con una struttura con un solaio in travetti e tavelloni sopra a questo è stata realizzata una struttura con pannelli sandwich con una doppia parete in lamiera verniciata e isolante interno solitamente poliuretano.

Nel dettaglio si descrivono i vari locali: il primo l'esposizione ceramiche (mq 812,68) che al suo interno troviamo un disimpegno sull'ingresso dal quale si accede direttamente all'esposizione poi alla guardando alla destra si trova l'ufficio vendita con annessi servizi (mq 31,70) con sovrastante due ambienti direzione di complessivi (30,56 mq) ai quali si accede da una scala in metallo. Dal locale ufficio vendita si accede al piccolo bagno di servizio. Mentre dall'esterno vicino all'angolo sud est dell'edificio si accede ai servizi igienici esterni (superficie è ricompresa nel computo delle superfici della zona vendita sopracitata). Nella sala esposizione sul lato nord parete controterra angolo di nord-ovest si trovano i servizi igienici (di complessivi 8,80 mq) suddivisi in due con antibagno per ognuno e disimpegno, vicino ai servizi c'è attrezzato un angolo relax, e di fianco sempre sulla parete controterra troviamo un ascensore che collega questo livello al livello più alto i locali direzione senza fermate sul piano intermedio. Questi ambienti risultano pieni di materiale espositivo e pavimentati con materiale ceramico, controsoffittati con elementi in fibramineral e/o gesso riducendone l'altezza da circa 4,85 metri a 2,71, le pareti interne non sono visibili in quanto sono quasi completamente ricoperte da esposizione per le parti visibili si nota intonacata e tinteggiata. È presente impianto elettrico e il riscaldamento o raffrescamento si notano dei gruppi termici all'interno del magazzino ma non credo che siano funzionanti, l'ambiente risulta privo di illuminazione naturale e privo di impianto antincendio, gli infissi sul lato est sono alti e posti al di sopra della controsoffittatura, mentre quelli del lato sud ingresso sono in parte alti sui lati soppalcato e in parte bassi. Gli infissi presenti sono in profilati di metallo e vetro privo di vetrocamera.

Sempre su questo livello ma posto verso ovest troviamo il magazzino (mq. 660,96) pavimentato con battuto in calcestruzzo, si utilizza oltre a deposito e stoccaggio ceramiche anche per la custodia dei mezzi aziendali, vicino all'ingresso sulla destra si trova con piccolo ufficetto in elementi di alluminio e vetro, le pareti sono rustiche ed è presente il solo impianto elettrico e di illuminazione inoltre è presente un soppalco in materiale misto con travature di recupero e tavolame di legno al quale si accede da una scala a chioccola su questo sono stati depositate delle scatole inoltre il soppalco continua al di sopra del locale esposizione vendita con un magazzino tamponato con elementi in legno e riempito di scaffalature ove sono depositati articoli di ferramenta in generale e rubinetterie (di complessivi mq 104 circa).

Il livello intermedio ha uno stato di finitura molto approssimata realizzato dalla chiusura di quello che all'apparenza risultava essere una sorta d'intercapedine realizzata da un lato dalla parete dell'edificio esposizione e vendita originario (con una superficie di circa 151,64 mq) e dall'altro un muro di contenimento del piazzale che rimane più alto del piazzale di circa 70 - 80 cm. Questo risulta avere un'altezza media di circa 3,00 metri internamente è stato depositato durante gli anni del materiale di risulta e materiale di scarto della vendita, pareti e soffitti risultano allo stato rustico e privo di finiture e di impiantistica. Infine il locale direzione vendita rialzato rispetto al piazzale di 70 – 80 cm realizzato su un solaio in putrelle di ferro e tavelloni internamente sono presenti un grande ambiente sull'ingresso, con al lato sinistro dall'entrata uno spazio riunioni e mentre alla destra un corridoio che smista e disimpegna i vari uffici. Risulta pavimentato e con pareti intonacate e tinteggiate divisori in materiale composito cartongesso mentre le tamponature e la copertura in pannelli sandwich, i pavimenti ceramici e gli infissi in profilati di alluminio e vetro e presente sull'androne d'ingresso un ascensore che porta direttamente nella zona sala esposizione.

Il subalterno 5 centro cucine realizzato in struttura metallica con pilastri in acciaio e tamponatura con pannelli sandwich e infissi in vetro e alluminio al suo interno sono presenti dei divisori interni al fine di arredamento per poggiare le cucine di esposizione e divisori interni in vetro che individuano due ambienti configurabili come uffici, la parete a nord confinante quasi direttamente sulla strada risulta completamente vetrata con infissi e sono presenti due ampie aperture una sul lato a sud che risulta l'ingresso principale con qualche gradino esterno che raccorda i livelli ed una ad ovest ingresso di servizio con rampa per facilitare accesso ai materiali d'esposizione la copertura è sempre realizzata con pannelli in lamiera . Internamente i locali sono pavimentati in ceramica e le pareti in cartongesso e controsoffitto con elementi in gesso e correnti ortogonali ed integrati con illuminazione non è presente impianto di riscaldamento. Per una superficie utile interna di circa 400 mq (10 ml x 40 ml).

Per tutti questi immobili non è stata riscontrata Concessione Edilizia o Permesso di Costruzione è stata trovata la sola richiesta di Condonò Edilizio del 1985 come descritto in precedenza e al quale non è stato dato seguito.

Inoltre si riscontra che l'opera è difforme all'oggetto di sanatoria per destinazione, aumento di superficie e volume. Vedi copia richiesta di sanatoria 1985 (allegato10).

Il tutto è meglio visualizzato nell'elaborato grafico (allegato 1) e nella documentazione fotografica (allegato 2). -----

QUESITO N.8:

“**A**ccerti la conformità tra in descrizione attuale del bene

La descrizione dell'immobile è conforme a quanto riportato nel pignoramento. Tranne il solo fatto che è stato pignorato particella 99 al catasto fabbricati come ente urbano quando la corretta definizione è che tale particella dovrebbe essere al Catasto Terreni.

QUESITO N.9:

“**V**erifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta

Per i primi due lotti n. 1 e n 2 c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite e la provenienza, non risulta difformità tra la planimetria e lo stato di fatto. Mentre per i due successivi troviamo come descritto in precedenza la presenza di fabbricati non censiti nel lotto 3, e nel lotto 4 la presenza sia di fabbricati non censiti e ampliamento di fabbricati censiti come meglio evidenziato nell'elaborato grafico.

QUESITO N.10:

“**S**egnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra").....”

L'identificativi catastali non includono porzioni o elementi alieni non pignorati. Tranne per il lotto 4 per l'area su cui sono stati ampliati sia il sub 2, sub 3 e sub 4 che catastalmente non risultano censiti. Per tali immobili non si è proceduto alla variazione catastale poiché gli ampliamenti sono realizzati abusivamente e non sono completamente sanabili.

QUESITO N.11:

“**P**recisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica.....”

Gli immobili di cui alla procedura è interessati completamente dalla procedura.

QUESITO N.12:

“**P**roceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni.....”

Vi sono delle variazioni da aggiornare ma per problemi di regolarità e di opportunità da poter lasciar valutare al futuro acquirente non sono state eseguite ma verranno descritte e successivamente detratti i costi per la regolarizzazione sul

computo di stima.

Lotto 1 variazioni interne con modifica dei divisori ed apertura di finestra del bagno, la variazione catastale non è stata eseguita ma verranno computati i costi e detratti dal prezzo base d'asta;

Lotto 2 Non vi sono variazioni da eseguire, ma catastalmente risulta una abitazione quando di fatto già in sede d'acquisto era descritto come magazzino.

Lotto 3 realizzazione di un edificio in muratura costruito al confine ad ovest;

Lotto 4 variazione dei subalterni ed ampiegate su corte con elementi aggiunti e aggiunta di livelli, il sub 4 risulta catastalmente la sola porzione al livello più basso con delle difformità interne quali la realizzazione di dei divisori e un soppalco, oltre all'installazione di un ascensore. Mentre i due livelli superiori non sono regolarizzabili perciò da demolire e perciò il tutto verrà sistemato successivamente alla vendita con l'esclusione delle spese per la sanatoria e regolarizzazione.

Mentre per il sub 5 il censimento risulta eseguito dal catasto privo di rilievo interno dell'immobile ed è allegata la scheda di accertamento del catasto, con la sola rendita presunta.

In conclusione per gli immobili edificati sulle p.lle 99 e 100 le variazioni catastali non sono state eseguite in quanto per la maggior parte degli immobili non sono sanabili e perciò bisogna ripristinare lo stato ante, tranne la porzione del sub 4 magazzino che per la parte principale era stata avanzata la sanatoria e successivamente ampliato:

QUESITO N.13:

“Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento.....”

Lo strumento urbanistico comunale e dal Certificato di destinazione urbanistica il terreno e

Per il lotto 1 Abitazione con attività connesse come potrebbe essere lo studio professionale o servizi;

per il lotto n. 2 abitazione con attività connesse meglio il piccolo commercio, attività artigianale o studio professionale;

per il lotto n. 3 attività agricola

per il lotto n. 4 attività agricola

Vedi risposta al quesito 5 e l'allegato 5 certificato di destinazione d'uso.

QUESITO N.14:

“Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni

Per gli immobili oggetto di pignoramento da quanto comunicatomi dall'ufficio tecnico sono state riscontrate le seguenti pratiche urbanistiche

- 1) Appartamento sito in via Quintana, risultano lavori di modifica rispetto alla denuncia inizio attività prot. n 5191 del 14/03/2008 a cui non è stato dato il fine

- lavori; tale difformità non risulta sanata e non risultano né agibilità né abitabilità;
- 2) Magazzino via Quintana non vi sono stati riscontrati concessioni o autorizzazione la difformità sta nella sola destinazione non abitativa che catastalmente risulta ma è un fatto già riscontrato nell'acquisto e tale non risultano né agibilità né abitabilità;
- 3) Terreno con sovrastante fabbricato è stata riscontrata una Autorizzazione n. 123/98 prot. 12933 del 20 luglio 1998 per il rifacimento della copertura e una Autorizzazione sanatoria per la ricostruzione recinzione n.158 del 03/04/1999 (allegato 10) e non sono state riscontrate concessioni edilizie né permessi di costruzione e/o sanatorie o altro titolo.
- 4) fabbricati sub 2, 3, 4 e 5 della particella 99 foglio 36 che non risultano dei quali non risultano concessioni edilizie, è stata avanzata una sola pratica di Sanatoria del 1985 (allegato 11) con la quale si chiede di sanare quattro diversi immobili che di fatto non sono completamente individuati ma individuabili con il raffronto tra accatastamento dell'epoca e sovrapposizione del catastale alla fotogrammetria (allegato 1) che ci evidenzia tre edifici: uno più grande, e due più piccoli uno per l'edificio che ci dichiarano venduto ma di fatto non trasferito con atto notarile, l'altro per l'edificio la quarta e senza superficie e volume e può essere stata richiesta per sanare la tettoia posta al piano terra del sub 3; tale sanatoria non è perseguibile perché allo stato attuale troviamo una difformità delle opere alla richiesta per dimensioni di superfici e volumetriche e di destinazione d'uso, tranne il sub 4 che parzialmente è conseguibile la sanatoria del capannone con magazzino e parte di vendita, da completare con presentazione pratica di sanatoria edilizia e sanatoria paesaggistica con pagamento oblazione, oneri concessori e danno ambientale e perciò parte dovrà essere demolita.

QUESITO N.15:

“ Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto ...

Per gli immobili siti in sulla via nepesina è stata avanzata nel 1985 una pratica di condono per la sanatoria (allegato 11) con 4 elementi di sanatoria tutto di cui la prima per locali artigianali e/o industriali un magazzino per 1450,30 mq e volume di 7700 mc; la seconda per attività artigianali/industriali per una superficie di 25,80 mq e volume di 83,25 mc; la terza per artigianali/industriali senza superficie e volume.; la quarta per artigianali/industriali per una superficie di 21,78 mq e volume di 75,04 mc;

La pratica del 1985 non è stata integrata e nel fascicolo troviamo solamente il bollettino di versamento della prima rata dell'oblazione pari a lire 20

Il lotto 2 il magazzino posto al piano terra sempre di via Quintana risulta libero.

Il lotto 3 il terreno in via Nepesina particella 100 con sovrastante edificio risulta occupato senza alcun titolo dalla

Il lotto 4 il sub 2 occupato per esigenze abitative

il sub 3 risulta occupato da come dichiarato certa
e dalla ricerca presso l'anagrafe risulta

3).

Infine per il sub 4 e 5 risultano occupati da e non per
esigenze abitative, che avanzato la richiesta di detenzione a canone stabilito;

Dalle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in relazione a contratti
di locazione non sono emersi contratti d'affitto a carico
di allegato 12)

QUESITO N.21:

“ Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie ”

Gl'immobili risultano:

- lotto 1 per l'appartamento posto in via Quintana occupato per esigenze abitative
- lotto 2 libero e non occupato dal debitore per esigenze abitative;
- lotto 3 occupato da terzi e non per esigenze abitative;
- lotto 4: occupato da terzi e non per esigenze abitative
 - per il sub 2 l'appartamento occupato per esigenze abitative
 - per il sub 3 occupato da terzi e non per esigenze abitative;
 - per il sub 4 e 5 occupato dalla società che ha avanzato richiesta di mantenere l'immobile;

QUESITO N.22:

“ Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge ”

L'immobile non risulta occupato dal coniuge del debitore a seguito di sentenza di separazione, ma dalla comunicazione della anagrafe del comune di Civita Castellana mi risulta che abbia la residenza nell'immobile lotto 4 (vedi allegato 8).

quattromillioniseicentotrentotto/00 = (4.638.000) e la richiesta di integrazione del comune del 13/06/1997.

Visto quanto sopra e come già espresso in precedenza, tale sanatoria per i subalterni oggetto di pignoramento non è perseguibile per gli immobili sub.2, sub.3 perché allo stato attuale troviamo una difformità delle opere alla richiesta per dimensioni di superfici, volumetria e di destinazione d'uso, facendo decadere i presupposti di sanatoria. Mentre per il sub 4 può essere conseguita parzialmente in quanto successivamente al 1985 sono stati svolti altri lavori di ampliamento e questi non sono sanabili. Comunque dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica e catastale e demolizione di parti non sanabili perché non richieste nell'originaria sanatoria, rimozione e successivo smaltimento amianto posto sulla copertura e controsoffitto del sub 4, stimati nella valutazione risposta al quesito 24.

QUESITO N.16:

“ Verifici sei beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia

I terreni e gli immobili da quanto affermato dall'ufficio tecnico comunale visionando la certificazione usi civici non risultano gravati da livelli o usi civici.

QUESITO N.17:

“ Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le

Da quanto affermato non ci sono spese di condominio nei quattro lotti identificati.

QUESITO N.18:

“ Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti,.....”

Il sottoscritto prevede di suddividere in n. 4 lotti

- 1) Abitazione in via Quintana, n. 7
- 2) Magazzino in via Quintana, s.n.c.
- 3) Terreno strada nepesina e individuati in catasto al foglio 36 con particella 100 con sovrastante fabbricato e vari
- 4) Complesso immobiliare sulla nepesina e individuato in catasto al foglio 36 con le particelle 99 sub 2, 3, 4 e 5.

QUESITO N.19:

“ Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura

Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

QUESITO N.20:

“ Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo.....”

Gli immobili risultano:

il lotto 1 appartamento via Quintana n.7

QUESITO N.23:

“ **I**ndichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici.....”

Il sottoscritto ha appurato dietro richiesta all'ufficio tecnico del comune di CIVITA CASTELLANA l'inesistenza di usi Civici sui terreni in cui ricadono gli immobili pignorati.

QUESITO N.24:

“ **D**etermini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione..... ”

Per ciò che riguarda l'edificio principale viene stimato per comparazione, prendendo in esame recenti valori di compravendita realizzatisi in zona per beni simili e l'osservatorio immobiliare della C.C.I.A.A di Viterbo, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie dell'immobile. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità.

Nella valutazione è stato tenuto conto delle condizioni attuali, della posizione e dell'accessibilità ed il parametro utilizzato sarà la superficie utile netta calpestabile idoneamente moltiplicato per i coefficienti di riduzione per i vari ambienti o annessi.

Per il valore sono stati presi di riferimento i seguenti dati:

Banca data dell'Agenzia delle Entrate anno 2017 1° sem .

	valori vendita		valori affitto	
box	min 600	max 900	min 3,4	max 5,1
appartamento	min 900	max 1300	min 3,8	max 4,7
magazzino	min 400	max 600	min 1,9	max 2,8
produttivo	min 300	max 450	min 1,3	max 1,9

borsino immobiliare valutazione

box	min 600	max 700	min ---	max ----
appartamento	min 1100	max 1200	min 350	max 300
magazzino	min 1100	max 1300	min ---	max ----
produttivo	min 350	max 400	min ---	max ----

Camera di commercio Viterbo anno 2017 1° sem

appartamento	min 1100	max 1200	min 350	max 300
magazzino	min 600	max 700	min ---	max ----
commerciale	min 1100	max 1300	min ---	max ----
produttivo	min 350	max 400	min ---	max ----
terreni	min 1,5	max --- 3,0	min ---	max ----

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia fallimento 16/2010	deposito com.	euro 1.000,00 euro/mq
	Locale attività Commerciale	euro 1.500,00 euro/mq
	ufficio	euro 1.900,00 euro/mq
	loc. caldaia	euro 900,00 euro/mq

abitazione	euro 1.700,00 euro/mq
deposito com.	euro 500,00 euro/mq
opificio	euro 1.000,00 euro/mq

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia E.I. n. 356/2013 abitazione euro 400,00 euro/mq

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia E.I. n. 71/2014 capannone euro 450,00 euro/mq
 appartamento euro 950,00 euro/mq

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia E.I. n. 32/2012 appartamento euro 1.700,00 euro/mq

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia E.I. n. 443/202013 e n.229/2014 abitazione euro 600,00 euro/mq

valutazione immobile in CIVITA CASTELLANA con simili caratteristiche

Perizia E.I. n. 250/2013 appartamento euro 900,00 euro/mq

Pertanto alla luce dei dati desunti, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. Il parametro di riferimento sarà la superficie utile, opportunamente congruata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti, con i seguenti coefficienti di riduzione esposti nella seguente tabella:

Le misure nette sono scaturite dal rilievo che da planimetria catastale raffrontata.

Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, e dallo stato in versa l'immobile, verificato e comparato anche con indagine presso agenzie immobiliari e studi professionali sono state poste in essere tutte le prudenzialità opportune ne risulta che si può prendere come valore unitario diversificato per i vari immobili riportato nella tabella che segue:

lotto	Destinazione	P €/mq
lotto 1	Appartamento	950 euro/mq
lotto 2	Magazzino	400 euro/mq
lotto 3	Terreno	15 euro/mq
	direzione ufficio bagni	700 euro/mq
Lotto 4	Terreno	10 euro/mq
	Esposizione cucine sub 5	700 euro/mq

	Appartamento	500 euro/mq
	Portico	100 euro/mq
	Portico e vari	100 euro/mq
	Immobile occupato non rilevato sub 3	400 euro/mq
	Esposizione e vendita	800 euro/mq
	Magazzino	600 euro/mq

E scaturisce la seguente tabella per i valori

LOTTO 1

TIPOLOGIA SUPERFICI	Metri Quadri superficie calpestabile	Coefficiente RM u - RM c	Metri quadrati Superficie virtuale
S1 Appartamento p.1	55,60	0,90	50,04
S2 balcone p.1	3,00	0,25	0,75
	Superficie commerciale		50,79

Valutazione = S commerciale x P €/mq= 50,79 x 950,00 = 47.250,50 euro

A cui verranno detratti i costi per la regolarizzazione delle modifiche interne

Oneri per sanatoria (modifica opere interne) art. 22 L. R. Lazio 15/2008

Pari a tre volte il costo delle opere computando

un costo di circa 1000,00 per le modifiche x 3 3.000,00

Oneri per pratica urbanistica e catastale 2.000,00

Oneri per la sanatoria sismica 2.000,00

A detrarre **7.000,00**

Si avrà perciò la cifra di euro 40.250,00 che

viene arrotondata per eccesso a euro

41.000,00=(quarantunomila/00).

LOTTO 2

TIPOLOGIA SUPERFICI	Metri Quadri superficie calpestabile	Coefficiente RM u - RM c	Metri quadrati Superficie virtuale
Magazzino P. Terra	34,00	0,85	28,90
	Superficie commerciale		

Valutazione = S commerciale x P €/mq= 28,90 x 400,00 = 11.560,00 euro

A cui verranno detratti i costi per la regolarizzazione delle modifiche interne

Oneri per pratica urbanistica e catastale 1.500,00

A detrarre **1.500,00**

Si avrà perciò la cifra di euro 10.060,00 che

viene arrotondata per difetto a euro

10.000,00=(undicimila/00).

LOTTO 3

TIPOLOGIA SUPERFICI	Metri Quadri superficie calpestabile	Coefficiente RM u - RM c	Metri quadrati Superficie virtuale
Uffici direzione bagni	53,30	0,90	47,97

Deposito doccie	21,20	0,60	12,72
portico	20,00	0,40	8,00
Rimessa e bagno esterno	18,40	0,30	5,52
	Superficie commerciale		74,21

Valutazione terreno	mq. 2390 x 10,00 =	euro	23.900,00
= S commerciale x P €/mq= mq 74,21 x 700,00 =		euro	51.947,00
Valore forfettario tensostruttura		euro	<u>5.000,00</u>
totale		euro	80.847,00

A cui verranno detratti il valore dell'edificio e della tensostruttura, oltre ai costi per la demolizione dell'edificio e smontaggio tensostruttura:

= S commerciale x P €/mq= mq 74,21 x 700,00 = € 51.947,00

Valore forfettario tensostruttura € 5.000,00

a detrarre demolizione completa fabbricato costi

unitari desunti dal b.u.r. lazio n° 41 del 28.02.2012

demolizione € 11,05 mc x 300,30 mc = € 3.318,30

rimozione copertura eternit a corpo = € 1.500,00

oneri discarica controllata € 11,007/ton • 1,4 ton/mc•300,30 mc = € 4.627,60

smontaggio tensostruttura € 1.500,00

considerando forfetariamente gli oneri della

sicurezza relativi ai lavori di demolizione (stimati

13%) si ottiene = 9445,91x 13%= € 1.227,97

A detrarre € **69.120,87**

Si avrà perciò euro 80.847,00 - 69.120,87 la cifra di euro 11726,13 che viene arrotondata per eccesso a euro **12.000,00=(dodicimila/00).**

LOTTO 4

TIPOLOGIA SUPERFICI	Metri Quadri superficie calpestabile	Coefficiente RM u - RM c	Metri quadrati Superficie virtuale
Appartamento	61,40	0,90	55,26
Accessori	89,50	0,40	35,80
	Superficie commerciale		91,06

TIPOLOGIA SUPERFICI	Metri Quadri superficie calpestabile	Coefficiente RM u - RM c	Metri quadrati Superficie virtuale
Esposizione e vendita	812,68	0,80	650,14
magazzino	660,96	0,40	264,38
vendita	31,69+ 30,56	1,10	68,41
	Superficie commerciale parziale		982,93
Magazzino piano rialzato e intercapedine	104, 00+151,68	0.20	51.14
Direzione uffici	155,65	1.10	171,21
	Superficie commerciale		222,35

area di sedime mq. 8420 x 10,00 =		euro 84.200,00
= S commerciale x P €/mq=	mq 91,06 x 700,00 =	euro 63.742,00
Sub 5 esposizione cucine	mq 400 x 600,00 =	euro 240.000,00
sub 3	a corpo	euro 100.000,00
sub 4 (porzione originaria)	mq 982,93 x 900,00 =	euro 884.702,70
sub 4 (porzione ampliata)	<u>mq 222,35 x 900,00 =</u>	<u>euro 200.115,00</u>
Totale		euro 1.572.760,60

Ma a tale valore va detratto il valore degli immobili non sanabili e costi per la loro demolizione e si avrà quindi da sottrarre i seguenti valori:

= S commerciale x P €/mq=	mq 91,06 x 700,00 =	euro 63.742,00
esposizione cucine	mq 400 x 600,00 =	euro 240.000,00
sub 3	a corpo	euro 100.000,00
sub 4(porzione ampliata)	<u>mq 222,35 x 900,00 =</u>	<u>euro 200.115,90</u>
	a detrarre parziale 1	euro 603.857,90

edifici sub 2, 3 e 5

a detrarre demolizione completa fabbricato sub 2 e 3

costi unitari desunti dal b.u.r. lazio n° 41 del
28.02.2012

demolizione € 11,05 mc x 2131.12 mc =	€ 23.548,88
rimozione copertura sub 2 eternit a corpo =	€ 3.000,00
oneri discarica controllata € 11,007ton x 1,4 ton/mc•2131.12 mc =	€ 32.840,13
considerando forfetariamente gli oneri della sicurezza relativi ai lavori di demolizione (stimati 13%) si ottiene = 59389,22* 13%=	<u>€ 7.720,57</u>
A detrarre	a detrarre parziale 2 euro 67.109,58

Capannone sub 4 oneri per la regolarizzazione e definizione condono

sanatoria oblazione 1534,87 mq x lire (2500/2) ridotto di 1/3

lire 8.158.333,33 pari ad euro 4.213,43 rivalutata	euro 10.124,87
oneri concessori come da conteggio dell'U.T.Comune	euro 24.500,00
costo di costruzione 8% 1534,87 x 400€/mq	euro 49.137,92
danno ambientale rendita catastale 5854,91*126*3%	euro 22.131,56
spese tecniche per redigere tutte le operazioni tecniche	euro 15.000,00
imprevisti e varie	<u>euro 5.000,00</u>
A detrarre	a detrarre parziale 3 euro 125.894,35

a detrarre demolizione completa Capannone

porzione non sanabile del sub 4 costi unitari desunti

dal b.u.r. lazio n° 41 del 28.02.2012

demolizione € 11,05 mc x 576,50 mc =	€ 6.370,33
oneri discarica controllata € 11,007ton x 1,4 ton/mc•576,50 mc =	€ 8.883,75
rimozione copertura e controsoffitto di eternit	
vedi allegato preventivo Econet	
€ 20,00 mq x 1600 mq	€ 32.000,00
Spese per redazione pos	€ 500,00
Rimontaggio della copertura in pannelli compositi di lamiera e isolante	
€ 24,00 mq x 1600 mq	€ 38.400,00
Spese per fissaggio colmi ed aggiuntiva per il fuori squadra	€ 1.830,00

Iva considerando 10% su $\sum$ voci precedenti 87.984,10= € 8.798,41
 E considerando forfetariamente gli oneri della sicurezza relativi ai lavori di demolizione considerando analisi e quant'altro necessario per dare l'opera (stimati 13%) si ottiene dalla somma delle tre voci precedenti tranne l'iva moltiplicato il 13% pari a
 87.984,12 x 13%= € 11.437,93
 A detrarre a detrarre parziale 4 euro 108.220,42

Si avrà perciò euro 1.572.760,60 - 603.857,90 - 67.109,58 - 125.894,35 - 108.220,42 si avrà la cifra di euro 667.678,35 che viene arrotondata per difetto alla cifra di euro **667.000,00=(seicentosessantasette/00).**

QUESITO N.25:

CRITERIO DI STIMA

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità dell'abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi, del comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella sintetico comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sola 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 superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 - norme tecniche per la determinazione della

superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - e dalle norme UNI 10750. Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato $P(Su)$

€/Mq Su, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S_1).

$$; V_{imm} = P(Su) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P(Su) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)] .$$

Le fonti utilizzate sono state:

-indagine di mercato su beni in vendita, da esecuzione immobiliare presso il Tribunale di Viterbo, della zona di beni analoghi, per collocazione c/o tipologia, -banche dati nazionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo) operando gli opportuni aggiustamenti sul prezzo di stima considerando lo stato oggettivo dell'immobile (O.M.I.), rispettivamente secondo semestre 2016 e primo semestre 2017 per limitrofe del Comune di Civita Castellana (VT).

A queste cifre sono state detratti costi per la regolarizzazione degli abusi.

QUESITO N.26

“ Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone”

Non c'è nessun contratto d'affitto (vedi allegato 11).

Per i valori di affitto degli immobili occupati già in precedenza era stata prodotta una stima grossolana senza la verifica urbanistica degli immobili perciò si rimette a seguito di richiesta di chiarimento nell'udienza del 29 novembre 2018

Il sottoscritto viene con la presente a relazionare con in parte con la valutazione già espressa in precedenza ma che è stata dovuta integrare in considerazione del fatto all'epoca non erano stati fatti rilievi diretti. Inoltre il sottoscritto tiene a precisare che gli immobili abusivi o parzialmente abusivi e non sono presenti le idoneità alle attività, idoneità sismica, oltre alla presenza di amianto da bonificare, perciò a mio parere per i lotti 3 e 4 sarebbe da escludere la possibilità di affitto.

Ne consegue perciò che i valori locativi degli immobili sono i seguenti:

Lotto n.1 Abitazione in via Quintana n.7 considerano affitto di 4 euro al mq perciò ne consegue un canone pari a $51 \text{ mq} \times 4 =$ **204 euro al mese**

Lotto n.2 via magazzino in via Quintana snc considerano affitto di 2 euro al mq perciò ne consegue un canone pari a $29 \text{ mq} \times 2 =$ **58 euro al mese**

Lotto n. 3 area con sovrastante fabbricati ne scaturisce la seguente tabella considerano affitto di 3 euro al mq

il fabbricato mq. 74,20 circa valore u

area e tensostruttura	mq 2390	circa	valore unitario 0,07 Euro /mq =	167,30
			totale	euro al mese 389,90

lotto n.4 complesso ove risiede attività commerciale con vari edifici adibiti a varie attività da regolarizzare e/o da demolire di edifici oltre alla area di sedime ne scaturisce la seguente tabella considerano affitto di 3 euro al mq

sub 1	mq 8420 circa	valore unitario 0,05 Euro /mq =	421,00
sub 2	mq 91.00 circa	valore unitario 3,00 Euro /mq =	273,00
sub 3	a corpo	valore unitario =	300,00
sub 4	mq 222.35 circa	valore unitario 3,00 Euro /mq =	667.05
sub 4	mq 982,83 circa	valore unitario 3,00 Euro /mq =	2948,49
sub 5	mq 400 circa	valore unitario 3,00 Euro /mq =	1200,00
		totale	euro al mese 5.809,54

in conclusione il sottoscritto viene con la presente a valutare il contratto d'affitto per gli immobili e quanto sopra la somma complessiva di euro mensili 204 ,00 + 58,00 + 389.90 + 5.809,54 pari alla cifra complessiva di **euro 6461,44 al mese**

QUESITO N.27:

“ Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa)..... ”

n	si	no	Varie e chiarimenti
1	X		Vedi risposta al quesito 1
2	X		Vedi risposta al quesito ed allegati 3 e 4
3	X		Vedi risposta al quesito ed allegato 4
4	X		Vedi risposta al quesito
5	X		Vedi risposta al quesito 4 ed allegato 5
6	X		Vedi risposta al quesito ed allegato 8
7	X		Vedi risposta al quesito e verbale di sopralluogo allegato 7
8	X		Vedi risposta al quesito 8
9	X		L'immobile ricomprende quello pignorato.
10		X	L'immobile non includono altri immobili.
11	X		Le particelle pignorate corrispondono a quelle vendute in precedenza.
12		X	Non sono state eseguite perché alcuni immobili non sanabili e comunque sono stati detratte i costi per la regolarizzazione e alcuni non accatastati perché non regolari
13	X		lotto 1 e 2 abitazioni e/o servizio abitazione
			lotto 3 e 4 agricola Vedi risposta al quesito 13
14		X	Vedi risposta al quesito 14
15	X		Vedi risposta al quesito 15

16		X	Immobile non gravato da usi civici o censi
17		X	Non vi sono costi di condominio
18	X		Si sono stati fatti 4 lotti separati
19	X		Sono pignorati per l'intero
20	X		Immobili occupati in parte ma senza contratti opponibili alla procedura vedi risposta al quesito 20
21	X		In parte vedi risposta al quesito 21
22		X	Non occupato dal coniuge del debitore anche se su un fabbricato del lotto 4 risulta avere la residenza
23		X	Sono solamente vincoli per l'ubicazione degli immobili in relazione al P.T.P.R. e non ci sono Usi civici che consentono comunque l'edificabilità
24	X		Lotto 1 Valore Euro 41.000,00
			Lotto 2 Valore Euro 10.000,00
			Lotto 3 Valore Euro 12.000,00
			Lotto 4 Valore Euro 667.000,00
25	X		Vedi risposta al quesito 25
26		X	Non vi sono contratti d'affitto e vedi valori allegati
27	X		La presente scheda
28	X		Vedi allegati trasmissione intercorse allegato 13
29	X		Vedi nota di deposito
30	X		Vedi risposta al quesito.
31	X		Vedi invio telematico ed allegato cd.
32	X		Vedi allegato 2
33	X		Vedi allegato 14
34	X		Vedi allegati alla perizia

QUESITO N.28:

“ **I**nvii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec.....”

Vedi allegati trasmissione intercorse allegato 11,-----

QUESITO N.29:

“ **D**epositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c..... ”

Vedi data deposito. -----

QUESITO N.30:

“ **I**ntervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 ”

Il sottoscritto ha preso nota dell'udienza, sarà presente a meno di eventi

eccezionali o problemi che impediscano la mia presenza. -----

QUESITO N.31:

“ **P**redisponga, fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi.....”

Allegato su disco informatico. -----

QUESITO N.32:

“ **A**lleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero ”

Vedi allegato 2 tranne per il lotto 4 ove non è stato autorizzato e per evitare inutili discussioni, il sottoscritto non ha potuto effettuare fotografie e altro che non è potuto accedere. -----

QUESITO N.33:

“ **P**rovvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia..... ”

Vedi allegato 14. -----

QUESITO N.34:

“ **A**lleghi alla relazione: a. la planimetria del bene; ”

a) Vedi allegato 1. -----

Restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento, ringrazia della fiducia accordata e ritiene con quanto sopra di aver svolto l'incarico ricevuto. -----

Canepina novembre 2018

Il CTU

Geom. Ernesto SPAZIANI

Allegati :

- 1) elaborato grafico;
- 2) documentazione fotografica;
- 3) visure Catastali
- 4) aggiornamento della visura ipocatastale;
- 5) certificato di destinazione d'uso;
- 6) comunicazioni alle parti dell'accesso;
- 7) verbali di sopralluogo;
- 8) estratto di residenza e stato di famiglia, estratto di matrimonio;
- 9) atti di provenienza:
 1. copia nota di trascrizione Atto di compravendita a rogito Notaio Ventriglia;
 2. copia nota di trascrizione Atto di compravendita a rogito Notaio Togandi
- 10) documenti relativi alle pratiche edilizie: via Quintana 9 lotto 1, autorizzazione Edilizia
rifacimento copertura lotto 3
- 11) documenti relativi alle pratiche in sanatoria n.46/1985;
- 11)a preventivo smaltimento e rifacimento copertura (econet)
- 12) richiesta documenti agenzia entrate in merito a contratti di locazione;
- 13) testimonianza di trasmissioni;
- 14) foglio riepilogativo;
- 15) schema di parcella.

