

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

NUMERO DI RUOLO GENERALE R.G. 219/2020

Giudice: Dott. XXXXXXXX XXXXXX

Soggetto Creditore: XXXXX XXXXX S.p.a. in qualità di mandataria di XXXXX S.p.a
Procuratrice di XXXXXXX XXXXXX 2018 s.r.l.

Soggetto Debitore: XXXXX XXXXX

Custode Giudiziario : Dott. Avv. XXXXXXX XXXXX

Esperto Estimatore: Dott. Arch. REMO CENCIONI

Assegnazione dell'incarico: Decreto del Giudice dell'esecuzione del 07/04/2021, verbale di accettazione incarico e giuramento del 06/05/2021. Termine assegnato per l'incarico: 90 giorni, scadenza prorogata al 20/11/2021.

Immobile oggetto di pignoramento:

- 1) Capannone sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue:
 - Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18
 - Foglio 153, p.lla 226, consistenza 1are 43ca , Ente Urbano.

RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Esperate le indagini preliminari e acquisiti i documenti in atti, si è provveduto ad effettuare i seguenti accessi e sopralluoghi per il reperimento dei documenti utili:

- Accesso telematico all' Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto eseguito in data 04/06/2021, con il quale si è provveduto a reperire i documenti catastali per ciascuno degli immobili in oggetto, costituiti da: Visura catastale storica ventennale del bene pignorato, planimetria del bene pignorato, estratto di mappa catastale con ubicazione dell'immobile nel contesto urbano.
- Accesso all' Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio Provinciale Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare, eseguito in data 16/11/2021 con il quale si è provveduto ad effettuare l'Ispxxxxxx ne Ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.



- Sopralluogo eseguito in data 22/06/2021 in cui è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato alla presenza del sottoscritto perito estimatore Arch Remo Cencioni e dal suo assistente xxxxx xxxxxx, del Custode Giudiziario Dott. Avv. Xxxxxx xxxxx, del debitore esecutato Xxxxxx xxxxx. Del sopralluogo è stato redatto dal Custode verbale controfirmato dai presenti. Nello stesso sopralluogo il sottoscritto ha provveduto ad eseguire il rilievo dell'immobile, l'accertamento delle condizioni manutentive dello stesso ed ha realizzato una documentazione fotografica.
- Richiesta di decreto di trasferimento immobile del 16/09/2004 Numero di repertorio 1567 – al Tribunale di Viterbo (in quanto trattasi di immobile pervenuto al debitore mediante asta giudiziaria), mediante mail di richiesta del 09/07/2021, e successivo prelievo copia presso la Cancelleria del Tribunale;
- Richiesta precedente atto notarile di compravendita dell'immobile esecutato presso l'Archivio Notarile mediante mail del 25/06/2021, documentazione ritirata in data 19/07/2021;
- Richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di nascita del debitore esecutato richiesto al Comune di Grotte di Castro (VT) in data 25/06/2021, documento rilasciato dallo stesso Comune in data 29/06/2021;
- Richiesta dello stato di famiglia storico e del certificato di residenza storico al Comune di Viterbo in data 25/06/2021, documentazione rilasciata dallo stesso comune in data 16/08/2021;
- Accesso in presenza all'Ufficio Tecnico del Comune Viterbo il giorno 16/09/2021, per accesso agli atti e visione delle pratiche edilizie, preceduto da istanza inviata via Pec del 16/07/2021;
- Richiesta per via telematica all'Ag. delle Entrate di Viterbo, inoltrata in data 25/06/2021, al fine di verificare le condizioni di cui al quesito n.27. (presenza di contratti di affitto in essere



per l'immobile pignorato). L'Ag. delle Entrate ha risposto con nota mail del 06/07/2021, allegando i contratti di affitto precedentemente registrati presso i loro uffici.

Sulla base delle informazioni reperite come descritto ed effettuate le apposite indagini, confronti e considerazioni, si risponde ai quesiti posti come segue:

RISPOSTA AI QUESITI DA N.1 A N.27

Quesito n. 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 dell'ufficio.*

Risposta a quesito n.1:

Nel fascicolo processuale è presente il certificato notarile, sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della L. 302/1988, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'esecuzione immobiliare in oggetto:

- Certificato notarile a firma del Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, datato 29 Dicembre 2020, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento (21/12/2020) , conformemente a quanto previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c, riguardante le iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato di cui al punto 1) :

Capannone sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue:

- Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18
- Foglio 153, p.lla 226, consistenza 1are 43ca , Ente Urbano.



Detta certificazione risulta completa per quanto riguarda le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, mentre in merito alla certificazione di iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato da effettuare nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento del 21/12/2020, questa risulta non estesa all'intero ventennio precedente (21/12/2000- 21/12/2020) ma limitata al periodo compreso tra il 16/02/2006 e il 21/12/2020.

Detta certificazione si allega alla presente relazione.(Allegato "A" : Copia Certificato notarile del 29/12/2020).

Si allega inoltre ispxxxxxx ne ipotecaria completa effettuata dal sottoscritto CTU in data 16/11/2021.

(Vedere Allegato "F" Copia ispxxxxxx ni ipotecarie)

Quesito n.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.*

Risposta a quesito n.2:

In seguito ad accesso telematico effettuato presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto, eseguito in data 04/06/2021, si è provveduto a reperire la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato "B"), la copia della planimetria catastale depositata in atti e risalente al 05/09/1987 in scala 1:200 (Allegato "C"), nonché l'estratto di mappa catastale (Allegato "D") dell'immobile oggetto di pignoramento.

Come riportato nella visura catastale, l'immobile è così censito:

Capannone sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue:

- Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18
- Foglio 153, p.lla 226, consistenza 1are 43ca , Ente Urbano.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti e idonei ai fini dell'identificazione dell'immobile pignorato



Quesito n. 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 di 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.*

Risposta a quesito n.3

Dalla consultazione dei registri immobiliari aggiornato al 16/11/2021, dalla visura catastale e dalla consultazione dell’atto di pignoramento, risulta quanto segue: a ritroso al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero fino al 21/12/2020, risultano i seguenti passaggi di proprietà riguardanti il bene pignorato:

Capannone sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue:

1) Catasto fabbricati Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18

- **Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004** Numero di repertorio 1567, Tribunale di Viterbo, Giudice dell’Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Sinno, procedura n. 161/98 e n. 237/98 riunite, trascritto il 11/10/2004 nn. 16908/12344 da potere di XXXXXX XXXXX nato il 24/03/1939 a Viterbo, C.F. XXXXXX ; con il quale veniva trasferito a XXXXX XXXXX l’immobile oggetto di pignoramento costituito da :
Capannone Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18
- **Variazione Toponomastica** del 10/02/2004 prot. N. VT0021652 in atti dal 10/02/2004 (n. 6173.1/2004);
- **Variazione del 05/09/1987 in atti dal 28/03/2000 Classamento (n.6783/1/1987) Partita 1015285 Mod. 58**, con la quale la particella edificale 82/sub 2 del foglio 153, assume la categoria catastale D/7 ovvero “*Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un’attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni*” ;



- **Frazionamento del 05/09/1987 in atti dal 10/08/1988 (n.6783/1987)**, riguardante la particella 82 del Foglio 153, dal quale vengono generati i subalterni 82/sub 1 (capannone adiacente a quello pignorato) e 82/sub 2 (capannone oggetto di pignoramento);
- **Atto di compravendita del 17/12/1987** , numero di repertorio 20331 Notaio Annibaldi Luigi , sede Viterbo, trascritto il 18/12/1987 nn. 13966/11146, con il quale XXXXXX XXXXXX vende a XXXXXX XXXXXX che compra, l'immobile in oggetto, di cui al foglio 153 p.lla 82/sub2 ed altri beni;
- **Impianto meccanografico del 30/06/1987;**
- **Voltura del 09/07/1985 in atti dal 20/07/1987 (n.5020/1985).**

2) Terreno ente urbano Foglio 153, p.lla 226 :

- **Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004** Numero di repertorio 1567, Tribunale di Viterbo, Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Sinno , procedura n. 161/98 e n. 237/98 riunite, trascritto il 11/10/2004 nn. 16908/12344 da potere di XXXXXX XXXXXX nato il 24/03/1939 a Viterbo, C.F. XXXXXXX ; con il quale veniva trasferito a XXXXXX XXXXXX l'immobile oggetto di pignoramento costituito da : Foglio 153, p.lla 226, consistenza lare 43ca , Ente Urbano
- **Frazionamento al catasto terreni del 01/08/2003** protocollo n. 81417 in atti dal 01/08/2003 , con cui l'originaria particella di terreno 82 (ente urbano)del Foglio 153 di Mq 1.232 viene frazionata per generare le particelle di terreno 82, 87, **226 (ex 82/b)** ,227,228,230;
- **Tabella di variazione del 01/08/2003** prot. N. 81417 in atti dal 01/08/2003 (n. 1934.1/2003);
- **Frazionamento del 04/04/1989** in atti dal 04/04/1989 (n. 901903.1/1989), con il quale l'originaria particella di terreno 82 (ente urbano) del Foglio 153 di Mq 5.840, viene frazionata per generare le particelle 82 (ente urbano) e 150 (ente urbano);
- **Atto di compravendita del 17/12/1987** , numero di repertorio 20331 Notaio Annibaldi Luigi , sede Viterbo, trascritto il 18/12/1987 nn. 13966/11146, con il quale XXXXXX XXXXXX vende a XXXXXX XXXXXX che compra, l'immobile in oggetto, **oggi identificato al catasto terreni come Ente urbano Foglio 153 P.lla 226** , all'epoca privo di identificativo catastale definitivo, citato nell'atto notarile come "*annessa piccola area scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva*" ed identificata nella planimetria catastale allegata all'atto notarile "Allegato lettera A";
- **Variazione con ACQ/STR del 19/03/1985** in atti dal 04/04/1989 (n. 901903.1/1989);
- **Frazionamento del 05/08/1981** in atti dal 22/05/1985 (n. 33284);
- **Frazionamento del 06/12/1972** in atti dal 28/10/1975 (n.72575).



(Vedere Allegato E1 : Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004)

(Vedere Allegato E2 : Atto di compravendita del 17/12/1987)

Quesito n.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).*

Risposta a quesito n.4

La ricerca è stata estesa oltre il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (21/12/2020) , per tutto il periodo informatizzato compreso tra il 01/04/1987 e 16/11/2021

Dalle visure ipotecarie allegate, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, per i seguenti immobili:

- **Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18**

1. TRASCRIZIONE del 18/12/1987 - Registro Particolare 11146 Registro Generale
13966 Pubblico ufficiale ANNIBALDI LUIGI Repertorio 20331 del 17/12/1987
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato immagine

2. TRASCRIZIONE del 11/10/2004 - Registro Particolare 12344 Registro Generale
16908 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1567 del
16/09/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 698 Registro
Generale 3211 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio
1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -
RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3196 del 1998

4. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 699 Registro Generale 3212
Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del



16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 700 Registro Generale 3213 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1920 del 1987

6. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 701 Registro Generale 3214 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1529 del 1989

7. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 702 Registro Generale 3215 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2034 del 1997

8. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 703 Registro Generale 3216 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 59 del 1998

9. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 704 Registro Generale 3217 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 60 del 1998

10. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3218 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio



1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 384 del 1998

11. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3219 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 740 del 1998

12. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 707 Registro Generale 3220 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 741 del 1998

13. ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2784 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 78894/29530 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

14. ISCRIZIONE del 19/07/2017 - Registro Particolare 1429 Registro Generale 10156 Pubblico ufficiale TRIBUNALE VITERBO Repertorio 859 del 26/07/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI DIVORZIO

Nota disponibile in formato elettronico

15. TRASCRIZIONE del 21/12/2020 - Registro Particolare 13545 Registro Generale 17054 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1462 del 28/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

- **Foglio 153, p.lla 226, consistenza 1are 43ca , Ente Urbano.**

1. TRASCRIZIONE del 11/10/2004 - Registro Particolare 12344 Registro Generale 16908 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1567 del



16/09/2004 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato
elettronico Immobili attuali

2. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 698 Registro Generale 3211 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -
RESTRIZIONE DEI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 3196 del 1998

3. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 699 Registro Generale 3212 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE -
CANCELLAZIONE

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Trascrizione n. 5746 del 1998

4. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 700 Registro Generale 3213 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI
BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1920 del 1987

5. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 701 Registro Generale 3214 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI
BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 1529 del 1989

6. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 702 Registro Generale 3215 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI
BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2034 del 1997

7. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 703 Registro Generale 3216 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio



1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 59 del 1998

8. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 704 Registro Generale 3217 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 60 del 1998

9. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 705 Registro Generale 3218 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 384 del 1998

10. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 706 Registro Generale 3219 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 740 del 1998

11. ANNOTAZIONE del 21/02/2005 - Registro Particolare 707 Registro Generale 3220 Pubblico ufficiale GIUDICE DELL'ESECUZIONE Repertorio 1565 del 16/09/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 741 del 1998

12. ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 461 Registro Generale 2784 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 78894/29530 del 14/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato elettronico

13. TRASCRIZIONE del 21/12/2020 - Registro Particolare 13545 Registro Generale 17054 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1462



del 28/11/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

(Vedere Allegato F : Ispxxxxxx ni ipotecarie)

Quesito n. 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.*

Risposta a quesito n.5

A seguito di accesso telematico presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto è stata estratta copia dei seguenti documenti, che si allegano in copia:

- 1) Estratto di mappa catastale, Comune di Viterbo (VT), Foglio 175 P.IIa 82, per ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato "D");
- 2) Planimetria catastale scala 1:200 relativa all'immobile pignorato. (Allegato "C").

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

Risposta a quesito n.6

In seguito ad Istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Viterbo del Comune di Grotte di Castro (VT) , è stato reperito il seguenti certificato:



- Estratto per riassunto dell'atto di nascita del Comune di Grotte di Castro N. 20 P. 1 S. A anno 1965 dal quale risulta che il Sig. XXXXX XXXXX è nato il XXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX(VT), con le seguenti annotazioni :

XXXXX XXXXX ha contratto matrimonio con XXXXXXX XXXXXXX il 20 MAGGIO 1989 nel Comune di BOLSENA. L'atto fu trascritto nei registri di matrimonio del Comune di BOLSENA N. 4 P. 2 S. A anno 1989 .

Con sentenza del Tribunale di VITERBO, in data 23.07.2016 n. 859 / 2016, annotata nell'atto di matrimonio in data 22 MAGGIO 2017, e' stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto da XXXXX XXXXX con XXXXXXX XXXXXXX di cui all'annotazione in data 27 MAGGIO 1989.

Vedere i seguenti allegati:

(Allegato "G": Estratto dell'atto di nascita del debitore esecutato)

(Allegato "G1": Certificati storici di residenza e anagrafico)

Questito n. 7: *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numeri 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, r riscaldamento, ecc..), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.*

Risposta a quesito n.7

A seguito dell'accesso agli immobili effettuato in sede di sopralluogo del 22/06/2021, durante il quale sono state effettuate misurazioni e riprese fotografiche, ed in cui è stata visionata la dotazione di impianti e lo stato manutentivo degli immobili, si descrive l'immobile pignorato come segue:

Contesto urbano dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato consiste in un capannone a destinazione industriale sito nel comune di Viterbo (VT) in località "Barigello", con indirizzo da Strada Tuscanese Km 4,600, piano terra,



identificato al N.C.E.U. al foglio 153 P.IIa 82/sub2 , Z.C. 1 , cat. Catastale D/7 , rendita € 2.014,18; con corte esterna di pertinenza (terreno Ente Urbano) identificato al N.C.E.U. al Foglio 153 P.IIa 226 di Superficie catastale Mq 143.

L'immobile pignorato è parte di un più ampio capannone industriale collocato con altri capannoni al Km 4,600 di Strada Tuscanese, tutti con accesso da strada privata. La zona edificata è servita dalla Strada Tuscanese dalla quale si accede a strade private di distribuzione. Il fabbricato è allacciato alla rete idrica comunale e alla rete elettrica.

L'immobile è stato costruito negli anni '70 e faceva parte di un complesso industriale di 4 capannoni su lotti indipendenti (denominati A,B,C,D) , edificati in forza di concessione edilizia n. 17376/363 (pratica edilizia n. 604/77) rilasciata dal Comune di Viterbo il 22/12/1978 alla Società Soc.n.c. XXXXXX di XXXXXX XXXXXX . L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del capannone denominato "C", il quale inizialmente consisteva in un unico capannone di circa mq 2.033 e mc 10.165. Detto capannone "C" è stato successivamente frazionato in 3 unità immobiliari insieme ai terre di pertinenza e richiesto a Condono Edilizio (L. 47/85) poi rilasciato con Conc.edilizia in sanatoria n. 2630/2256/2007 Progressivo n. 0532236900 Pratica n. 2256, rilasciato dal Comune di Viterbo alla Soc. XXXXXX XXXXXX e XXXXXX snc in data 08/05/2007. Le tre unità immobiliari derivate dal frazionamento corrispondono oggi alle particelle n. 82,87,150, fra loro adiacenti. L'unità immobiliare posta al centro del Capannone "C" (oggi particella 82) è stata successivamente frazionata al catasto urbano in ulteriori 2 unità autonome, corrispondenti alle odierne Unità immobiliari P.IIa 82/sub 1 e P.IIa 82/sub2 (quest'ultima oggetto di pignoramento), mediante presentazione di D.I.A. in sanatoria n. 290/2007 del 23/04/2007.

Le unità immobiliari che compongono l'immobile oggetto di pignoramento sono il fabbricato P.IIa 82/sub2 e la sua corte esterna di pertinenza P.IIa 226, l'immobile non accede direttamente dalla strada privata posta al Km 4,600 della SP Tuscanese, ma vi si accede mediante servitù di passaggio



sull'area scoperta P.lla 87 e P.lla 230 ente urbano. La servitù di passaggio non è costituita formalmente ma viene indicata sul Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004 *“l'accesso è dato attraverso l'area P.lla 87 del Foglio 153”*. Allo stesso modo la costituzione della strada privata di accesso all'immobile in oggetto e agli altri circostanti viene citata in un atto notarile del 29/07/1982 Notaio Dott. Michele De Facendis rep.n. 8128, racc. n. 1327, con cui la Società acquirente *“ Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx “* si impegnava per se ad aventi causa a destinare a strada una fascia di larga circa 3 metri dei terreni acquistati lungo la linea di confine con la particella 80 e 81 che costituiscono l'odierna strada provata di accesso all'immobile pignorato e alle proprietà confinanti.

Caratteristiche esterne dell'immobile pignorato.

Il capannone Foglio 153 P.lla 82/sub2 e l'area di pertinenza confinano a Nord con l'adiacente Foglio 153 P.lla 87 della stessa proprietà dalla quale accede, a Sud con l'u.i. Foglio 153 P.lla 150 di altra proprietà, a Ovest con u.i. Foglio 153 P.lla 82/sub1 di altra proprietà, a Est confina con area Foglio 155 P.lla 145.

La struttura del capannone di cui fa parte la P.lla 82/sub2 è realizzata con pilastri e travi prefabbricati in cls armato, tamponature e copertura ad elementi prefabbricati in cls , portone di accesso in ferro e altri infissi in ferro e vetro. L'area esterna scoperta di pertinenza P.lla 230 è recintata su due lati con parapetto di muratura e sovrastante recinzione metallica, mentre su un lato è aperta verso l'area confinante P.lla 87 da cui accede. Su tale area esterna pignorata P.lla 230 è stata realizzata una struttura a protxxxxxx ne dell'accesso con pareti in ferro e vetro e copertura metallica. Tale manufatto oltre ad essere fatiscente ed in pessimo stato di manutenzione, risulta privo di titoli edilizi autorizzativi e pertanto da demolire.

Caratteristiche interne dell'unità immobiliare pignorata.



In fase di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dei locali pignorati attraverso la corte esterna di pertinenza P.lla 230, ovvero dal normale accesso dell'immobile, in quanto le pessime condizioni della corte esterna e la vegetazione spontanea ne impedivano l'accesso. Si è potuto accedere all'immobile unicamente attraverso il locale adiacente P.lla 87. (non oggetto di pignoramento) di proprietà dello stesso proprietario esecutato, in quanto era stata praticata accidentalmente un'apertura sulla parete di confine tra i due locali. Tale varco esistente andrà chiuso per ripristinare la separazione fra i due immobili.

All'interno dell'unità pignorata P.lla 82/sub2, è stata rilevata la pessima condizione degli ambienti. Il locale si presenta come un unico ambiente di forma rettangolare, di circa 330,00 Mq utili con altezza massima dei locali di circa m 4,90, con accesso pedonale e carrabile dalla corte esterna di pertinenza P.lla 230. Sul lato di accesso sono presenti due aperture finestrate sopra il portone di ingresso, mentre gli altri lati dell'immobile sono privi di finestrate. All'interno del locale sono state seguite una serie di modifiche finalizzate ad adibire l'immobile a locale notturno (night club) ; queste opere consistono nella realizzazione di divisori interni in muratura per la realizzazione di servizi igienici ed in legname per la realizzazione di camerini e altri divisori, realizzazione di controsoffitti metallici, installazione di arredi e allestimenti scenografici, realizzazione di un sopralco e di una scala con struttura metallica ed altre opere minori. Tali opere classificabili come arredi fissi funzionali all'uso specifico, si trovano in totale stato di fatiscenza e con evidenti segni di danneggiamento, situazione che le rende irrecuperabili, e pertanto suscettibili di demolizione.

In merito alla dotazione di impianti, l'immobile risulta collegato alla rete elettrica, alla rete idrica e dotato di rete fognante. Gli impianti versano in evidente stato di degrado. Non è stato possibile accertare la legittimità o conformità degli impianti presenti, tuttavia sulle pratiche edilizie inerenti il capannone originario (Capannone "C") , è riportata la presenza di una fossa settica sull'area di pertinenza dello stesso, con scarico negli strati superficiali del sottosuolo, ed esiste inoltre un certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Viterbo in data 20/12/1983 in cui vengono descritte



3 latrine a servizio dello stesso, si può pertanto presumere che l'impianto di scarico nel sottosuolo sia autorizzato .

(Vedere documentazione fotografica Allegato "H")

Calcolo delle superfici dell'immobile oggetto di pignoramento.

Calcolo superficie utile

In base alla documentazione reperita e ai rilievi e verifiche effettuate in sede di sopralluogo, sono state stimate le seguenti superfici utili ed accessorie:

Totale superficie utile netta Capannone P.IIa 82/sub2 = Mq 330,00 circa

Totale area esterna scoperta P.IIa 226 = Mq 150,00 circa

Quesito n. 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 identificati 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.*

Risposta al Quesito n.8:

Il verbale di pignoramento immobili, risulta conforme alla descrizione attuale del bene in merito alla descrizione di *indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*, ed individua l'immobile consentendo la sua univoca identificazione.

Quesito n.9 : *Verifiche 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 e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che 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;

Risposta al quesito n.9:

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato è il Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004 Numero di repertorio 1567, Tribunale di Viterbo, Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Sinno, procedura n. 161/98 e n. 237/98 riunite, trascritto il 11/10/2004 nn. 16908/12344, da potere di Xxxxxx xxxxx nato il 24/03/1939 a Viterbo, C.F. XXXXXXX ; con il quale veniva trasferito a Xxxxx xxxxx l'immobile oggetto di pignoramento (Foglio 153 P.lle 82/sub2, e 226) , insieme al capannone adiacente (Foglio 153 P.lle 87) e porzione della strada di accesso ai due capannoni (p.lla230).

E' stata quindi verificata la corrispondenza fra 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, riscontrando una piena corrispondenza. I manufatti pignorati parzialmente non debordano, invadendole, aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

(Allegato "E1": Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004)

Quesito n.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.*



Risposta al Quesito n.10: Dall'analisi dei documenti catastali, confrontati con lo stato attuale dell'immobile, non risultano situazioni fra quelle ipotizzate dal quesito n.10. Si precisa che la porzione di muro divisorio con la P.lla 87 attualmente demolita non costituisce fusione sul piano fisico con l'immobile pignorato e andrà ripristinata.

Quesito n.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,*

Risposta al Quesito n. 11: Dall'analisi dei documenti catastali, l'immobile pignorato deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria ovvero dal frazionamento di un capannone più grande, poi frazionato per realizzare 3 capannoni autonomi e adiacenti, come evidenziato in risposta al quesito n. 14. Non risultano porzioni diverse fra il frazionamento e l'unità immobiliare pignorata.

Quesito n.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.*

Risposta al quesito n.12:. La variazione catastale non è necessaria in quanto la planimetria catastale depositata è conforme allo stato attuale dell'immobile pignorato, così come autorizzato da concessioni edilizie e successive pratiche edilizie. Eventuali difformità, così come evidenziate al quesito n. 14, trattandosi di arredi e allestimenti temporanei non autorizzati, dovranno essere oggetto di demolizione, quindi non riportate su eventuali aggiornamenti catastali.

Quesito n.13: *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.) prevista dallo strumento urbanistico comunale.*



Risposta al Quesito n. 13: L'immobile fu edificato con singola concessione edilizia precedente l'approvazione definitiva del PRG il quale nella sua cartografia classifica l'area come Zona Agricola E4 normale. L'edificio in base alla Legge 765/67 è legittimo.

Quesito n.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.*

Risposta al quesito n.14: In seguito Accesso in presenza all'Ufficio Tecnico del Comune Viterbo il giorno 16/09/2021, per accesso agli atti e visione delle pratiche edilizie, è emerso quanto segue:

L'immobile pignorato è stato edificato in forza di concessione edilizia n. 17376/363 (pratica edilizia n. 604/77) rilasciata dal Comune di Viterbo il 22/12/1978 alla Società Soc.n.c. XXXXXX di XXXXXX XXXXXX, concernente la costruzione di un complesso edilizio di n. 4 capannoni (denominati A,B,C,D).

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del capannone denominato "C", il quale inizialmente consisteva in un unico capannone di circa mq 2.033 e mc 10.165. Il capannone "C" è provvisto di Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Viterbo in data 20/12/1983 (1 locale e 3 latrine di servizio).

Detto capannone "C" è stato successivamente frazionato in 3 unità immobiliari mediante Condono Edilizio (L. 47/85) Conc.edilizia in sanatoria n. 2630/2256/2007 Progressivo n. 0532236900 Pratica n. 2256, rilasciato dal Comune di Viterbo alla Soc. XXXXXX XXXXXX e XXXXXX snc in data 08/05/2007. Le tre unità immobiliari derivate dal frazionamento corrispondono oggi alle particelle n. 82,87,150, fra loro adiacenti.

L'unità immobiliare posta al centro del Capannone "C" (oggi particella 82) è stata successivamente frazionata al catasto urbano in ulteriori 2 unità autonome, corrispondenti alle odierne Unità



immobiliari P.Ila 82/sub 1 e P.Ila 82/sub2 (quest'ultima oggetto di pignoramento), mediante presentazione di D.I.A. in sanatoria n. 290/2007 del 23/04/2007 .

L'immobile pignorato risulta quindi edificato in conformità ai titoli edilizi rilasciati, tuttavia in fase di sopralluogo sono stati rilevate ulteriori modifiche non ricomprese nelle pratiche precedenti, che in assenza di ulteriori pratiche edilizie sono da considerarsi irregolari. Tali modifiche consistono in una serie di opere finalizzate ad adibire l'immobile a locale notturno (night club) ; esse consistono nella realizzazione di divisori interni in muratura per la realizzazione di servizi igienici ed in legname per la realizzazione di camerini e altri divisori, realizzazione di controsoffitti metallici, installazione di arredi e allestimenti scenografici, realizzazione di un soppalco e di una scala con struttura metallica, e nella realizzazione di un avancorpo ricadente nella particella 226 realizzato con copertura metallica e pareti con infissi in ferro e vetro. Tali opere si trovano in totale stato di fatiscenza e con evidenti segni di danneggiamento, situazione che le rende difficilmente recuperabili, e pertanto suscettibili di demolizione. La rimozione di tali opere, mediante la rimessa in pristino dell'immobile, si rende necessaria per renderlo pienamente legittimo e nuovamente usufruibile ad altri usi. In fase di sopralluogo è stato inoltre constatata l'apertura di un varco tra il locale oggetto di pignoramento P.Ila 82 ed il locale adiacente dello stesso proprietario ed escluso dal pignoramento (p.Ila 150). Allo stesso modo, la chiusura di tale varco rientra tra le opere necessarie al fine di ripristinare la situazione di legittimità dell'immobile.

(Vedere Allegato I: Documentazione progettuale)

Quesito n.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 di procedimento, 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.

Risposta al Quesito n.15 :

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del capannone denominato "C", il quale inizialmente consisteva in un unico capannone di circa mq 2.033 e mc 10.165. Detto capannone "C" è stato successivamente frazionato in 3 unità immobiliari mediante Condono Edilizio (L. 47/85) Conc. edilizia in sanatoria n. 2630/2256/2007 Progressivo n. 0532236900 Pratica n. 2256, rilasciato dal Comune di Viterbo alla Soc. Xxxxxx Xxxxxx e Xxxxxx snc in data 08/05/2007. Le tre unità immobiliari derivate dal frazionamento corrispondono oggi alle particelle n. 82,87,150, fra loro adiacenti. In base alla documentazione fornita dal Comune, tale condono risulta rilasciato, e le relative oblazioni ed oneri concessori risultano pagati per intero.

L'unità immobiliare posta al centro del Capannone "C" (oggi particella 82) è stata successivamente frazionata al catasto urbano in ulteriori 2 unità autonome, corrispondenti alle odierne Unità immobiliari P.Illa 82/sub 1 e P.Illa 82/sub2 (quest'ultima oggetto di pignoramento), mediante presentazione di D.I.A. in sanatoria n. 290/2007 del 23/04/2007. Anche per questa pratica di sanatoria risultano pagate le relative oblazioni ed oneri concessori.

(Vedere Allegato I: Documentazione progettuale)

Quesito n. 16 : *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Risposta al quesito n.16: Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello od uso civico. Si allega certificazione circa l'inesistenza di usi civici , rilasciata dal Comune di Viterbo REGISTRO UFFICIALE .U.0064947 del 02/07/2021.

(Allegato "L": Certificazione circa l'inesistenza di usi civici)



Quesito n.17: *Indichi l'importo annuo delle spese 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.*

Risposta al quesito n.17: Le spese di gestione del bene pignorato sono quelle relative ai consumi dei servizi erogati, consistenti nel pagamento delle utenze di acqua e luce, oltre al pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani, imposta municipale sugli immobili (IMU) e manutenzione periodica della fossa settica, stimabili in circa 3'000 euro annue. Il bene non fa parte di un condominio e pertanto non risultano in essere spese di tipo condominiale.

Quesito n.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 ad alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Risposta a Quesito n.18:

L'immobile pignorato non risulta divisibile in più lotti.

Quesito n.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 ad alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, 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.*

Risposta a Quesito n.19: L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per l'interno e non è divisibile in più lotti.



Quesito n.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.*

Risposta a Quesito n.20: Alla data del sopralluogo effettuato il 22/06/2021, l'immobile risulta libero da occupanti e nella disponibilità del soggetto debitore esecutato Sig. Xxxxx xxxxx. Il titolo legittimante il possesso del bene pignorato è il Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004 Numero di repertorio 1567, Tribunale di Viterbo, Giudice dell'Esecuzione Dott. Giuseppe Lo Sinno, procedura n. 161/98 e n. 237/98 riunite, trascritto il 11/10/2004 nn. 16908/12344, da potere di Xxxxxx xxxxx nato il 24/03/1939 a Viterbo, C.F. XXXXXXX ; con il quale veniva trasferito a Xxxxx xxxxx l'immobile oggetto di pignoramento (Foglio 153 P.lle 82/sub2, e 226) , insieme al capannone adiacente (Foglio 153 P.lle 87) e porzione della strada di accesso ai due capannoni (p.lla230). Tale atto ha data certa (16/09/2004) anteriore alla trascrizione del pignoramento (21/12/2020).

In seguito a richiesta per via telematica all'Ag. delle Entrate di Viterbo, inoltrata in data 25/06/2021, al fine di verificare la presenza di contratti di affitto in essere per l'immobile pignorato, L'Ag. delle Entrate ha risposto con nota mail del 06/07/2021, allegando i contratti di affitto precedentemente registrati, inerenti l'immobile pignorato, che si elencano di seguito:

- Contratto di locazione del 10/05/2005 con il quale il proprietario Sig. Xxxxx xxxxx concedeva in locazione l'immobile identificato al Foglio 153 p.lla 82/sub2 sub2 oltre ad



area esterna, al Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il 26/02/1956, per un periodo di anni 6 , ovvero dal 18/05/2005 al 11/05/2011

- Contratto di locazione del 01/06/2006 con il quale il proprietario Sig. XXXXX XXXXX concedeva in locazione l'immobile identificato al Foglio 153 p.lla 82/sub2 oltre ad area esterna, al Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xxxxxx , per un periodo di anni 6 , ovvero dal 01/06/2006 al 01/06/2012.
- Contratto di locazione commerciale del 05/10/2006 con il quale il proprietario Sig. XXXXX XXXXX concedeva in locazione l'immobile identificato al Foglio 153 p.lla 82/sub2 oltre ad area esterna, al Sig. XXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX il xxxxxx , per un periodo di anni 6 , ovvero dal 05/10/2006 al 05/10/2012.

In base a tale documentazione, l'immobile pignorato risulta libero da contratti di locazione a partire dalla data del 06/10/2012.

(Vedere Allegato M: comunicazione Ag. delle Entrate del 06/06/2021).

Quesito n.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 pignorato sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa.*

Risposta al Quesito n.21:

Alla data del sopralluogo effettuato il 22/06/2021 l'immobile risulta in possesso del debitore ed inutilizzato. Il valore locativo stimato, basato sulla banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, per la zona in oggetto (Strada Tuscanese) e per una destinazione di tipo produttivo, indica un valore locativo medio compreso tra 2,1 e 3,3 € mensili/mq di superficie netta. Considerando un valore medio di 2,7 €/mq ed una superficie utile stimata di Mq 330, si ottiene un



valore di locazione mensile pari a € 891,00, arrotondato ad € 1.000,00 considerando anche la corte esterna di pertinenza.

Quesito n.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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

Risposta al Quesito n.22. Alla data del sopralluogo effettuato il 22/06/2021 l'immobile risulta libero da occupanti.

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

Risposta al Quesito n.23: In base alla documentazione fornita dal Comune di Viterbo, il bene pignorato non risulta interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici o oneri di natura condominiale.

Quesito n.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 eventuali spese condominiali insolute.

Risposta al Quesito n.24: Per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, di regolarizzazione e le dotazioni d'impianti, sulla base delle Superfici commerciali nette (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito) si attribuiscono i seguenti valori medi di mercato, desunti da listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, listini della Camera di Commercio di Viterbo e valutazione delle agenzie di zona:

Calcolo del più probabile valore unitario nel libero mercato in condizioni normali =

= (valore al Mq per la superficie netta) = €/Mq 300,00

Calcolo della superficie utile ponderata a base di stima

Totale superficie utile netta Capannone P.IIa 82/sub2 = Mq 330,00 circa

Totale area esterna scoperta P.IIa 226 = Mq 150,00 circa

Incidenza area esterna scoperta P.IIa 226 (10%) = Mq 15,00

Superficie utile ponderata a base di stima = Mq 330,00 + mq 15,00 = **Mq 345,00**

Totale valore stimato (salvo adeguamenti e riduzioni)

= 300,00 €/mq x 345 mq = € 103.500

ADEGUAMENTI E RIDUZIONI

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:



1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%

Riduzione da eseguire di cui al punto 1) = - € 10.350,00

2) Costi di rimessa in pristino dell'immobile, per le opere descritte ai quesiti n.7 e n.14

Costi stimati - € 5.000,00

VALORE STIMATO DEL LOTTO DI VENDITA = € 103.500- € 10.350,00-€ 5.000,00= € 88.150,00

Quesito n.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.*

Risposta al Quesito n.26: La tipologia di immobile, per le sue caratteristiche, può essere utilizzato esclusivamente per attività di tipo industriale, artigianale o commerciale.

Quesito n. 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.*

Risposta al Quesito n.27: Per l'immobile pignorato non risultano in essere contratti di locazione in corso. (vedere risposta al quesito n. 20)

Allegati:

- Allegato "A" : Copia Certificato notarile del 29/12/2020;

- Allegato "B": Visure catastali storiche fabbricato e area di pertinenza ;



- Allegato “C”: Planimetria catastale immobile pignorato;
- Allegato “D”: Estratto di mappa catastale;
- Allegato “E1”: Decreto di trasferimento immobili del 16/09/2004 ;
- Allegato “E2”:Atto notarile di compravendita del 17/12/1987;
- Allegato “F” Copia ispxxxxxx ni ipotecarie;
- Allegato “G”: Estratto dell’atto di nascita del debitore esecutato;
- Allegato “G1”: Certificati storici di residenza e anagrafico;
- Allegato “H”: Documentazione fotografica;
- Allegato “ I”: Documentazione progettuale;
- Allegato “L”: Certificazione circa l’inesistenza di usi civici;
- Allegato “M”: Comunicazione Ag. delle Entrate del 06/06/2021;
- Allegato “N”: Quadro sinottico.

Il tecnico Esperto Estimatore ritiene, con la presente relazione, di aver svolto l’incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

Viterbo, li 17/11/2021

Il tecnico Esperto Estimatore

Arch. Remo Cencioni

