

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 266/2019.**

PROMOSSA DA: MONTE PASCHI SIENA CAPITAL SERVICES BANCA PER LE IMPRESE SPA  
TRAMITE JULIET SPA

NEI CONFRONTI DI: .....

G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI

CUSTODE: DOTT.SSA DEMONTIS MAELA

ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**INDICE**

1.	AFFIDAMENTO DELL'INCARICO .....	2
2.	OPERAZIONI PERITALI .....	2
3.	RISPOSTE AI QUESITI.....	3

## **1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 266/2019, promossa da Monte Paschi Siena Capital Services Banca per le Imprese spa tramite Juliet spa nei confronti di \*\*\*\*\* SRL. Il giorno 06 Luglio 2021 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti formulati dal G.E. .

## **2. OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta fissava per il giorno 28 luglio 2021 un appuntamento presso uno degli immobili oggetto della procedura, sito in Fabrica di Roma (VT), loc.tà Quartaccio, Strada Provinciale 29 per dare inizio alle operazioni peritali; in tale data era presente il sig. \*\*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\*\* srl, che consentiva l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, della quale la sottoscritta effettuava un rilievo metrico e fotografico. Le operazioni peritali proseguivano il giorno 25 novembre 2021 presso l'immobile pignorato sito in Civita Castellana, loc.tà "La Penna": anche in tale data erano presenti il sig. \*\*\*\*\* e la sottoscritta C.T.U. I verbali di accesso ai luoghi sono stati redatti e sottoscritti dai presenti. In data 17/03/2022 La cancelleria comunicava la sostituzione del custode giudiziario, con la quale la sottoscritta ha successivamente provveduto a prendere contatti.

L'esperto si è recato più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio Notarile di Viterbo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana e di Fabrica di Roma, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

*(vedi verbali di sopralluogo- allegato 1).*

### 3. RISPOSTE AI QUESITI

#### 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 d' ufficio.*

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella certificazione notarile redatta dal notaio Maurizio Lunetta, corredata degli estratti di mappa. La documentazione risulta completa.

#### 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.*

La consistenza immobiliare pignorata comprende i beni successivamente elencati per i quali la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali storiche aggiornate.

Si riportano a seguire i risultati delle visure suddette.

**Piena proprietà per la quota di 1/1** di \*\*\*\*\* S.R.L. con sede in Fabrica di Roma (VT) codice fiscale \*\*\*\*\* relativamente a:

- unità immobiliare (capannone industriale) sito in comune di Fabrica di Roma (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 23 p.IIa 31 sub. 3** cat. D/7 rendita € 18.573,00 Strada Quartaccio s.n.c. piano T.
- unità immobiliare (terreno) sita in comune di Fabrica di Roma (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al **Foglio 23 p.IIa 32 consistenza 460,0 mq.**, reddito dominicale € 0,43, reddito agrario € 0,12, qualità bosco ceduo cl.2
- unità immobiliare (area urbana) sita in comune di Fabrica di Roma (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 23 p.IIa 214** cat. F1, Strada Quartaccio piano T.

- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Civita Castellana (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 34 p.IIa 1255 sub. 3** cat. A/7 cl. 1 , consistenza 5,5 vani, rendita € 837,95 loc.tà La Penna s.n.c., piano S1-T.

*(vedi visure catastali storiche aggiornate- allegato 2).*

I dati indicati dal creditore precedente nel pignoramento trascritto si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

### **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 del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.***

Sono state eseguite specifiche ricerche sia presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sia presso l'Archivio Notarile di Viterbo, dalle quali, relativamente ai beni oggetto di pignoramento, sono emersi i seguenti risultati:

#### **IMMOBILI IN FABRICA DI ROMA:**

Il fabbricato (D7), distinto catastalmente al Foglio 23 p.IIa 31 sub. 3, l'ente urbano distinto al F. 23 p.IIa 214 e l'area distinta al catasto terreni al F. 23 p.IIa 32 sono pervenuti in piena proprietà alla società debitrice in forza di decreto di trasferimento di immobili, emesso il 26/11/2008 del Giudice delegato di Viterbo rep. 899, trascritto il 19/12/2008 ai nn. 21578/15386, da potere della società \*\*\*\*\* , con sede in \*\*\*\*\* (VT), codice fiscale \*\*\*\*\*.

Alla società \*\*\*\*\*. gli immobili erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà da \*\*\*\*\* s.r.l. cod. fisc. \*\*\*\*\* , giusta atto di compravendita del 13/09/2001 notaio F. Tedeschi Porceddu rep. 11388, trascritto il 17/09/2001 ai nn. 11774/9039.

Alla predetta società \*\*\*\*\* S.R.L. detti immobili, nella loro originaria consistenza identificata catastalmente al F. 23 con le p.lle 31(D1) e F. 23 p.lle 31-32-44 (terreni) erano pervenuti per la quota dell'intero in piena proprietà con atto di compravendita rogante Pietro L. Giuliani del 22/12/1984 rep. 12108, trascritto il 17.01.1985 ai nn. 560/479, dalla \*\*\*\*\* con sede in Fabrica di Roma (VT) cod. fisc. \*\*\*\*\*

*(primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento).  
(vedi titoli di provenienza- allegato 3).*

### **IMMOBILE IN CIVITA CASTELLANA**

L'unità immobiliare di cui al foglio 34 p.lla 1255 sub.3 è pervenuta alla soc.tà debitrice per la quota dell'intero in piena proprietà dalla soc.tà \*\*\*\*\* s.r.l. con sede in Civita Castellana-cod. fisc. \*\*\*\*\* , a seguito di atto di conferimento in società del 28.04.2008, notaio L. Orzi rep. N. 83077/32224, trascritto il 09.05.2008 ai nn. 7561/5310.

Alla soc.tà \*\*\*\*\* s.r.l. come sopra identificata l'immobile suddetto, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale (F. 34 p.lle 1255 sub. 1, sub. 2 e 1255) era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà a seguito di atto di compravendita del 10.09.2003, notaio G. Dominici rep. N. 61732/16683, trascritto il 12/09/2003 ai nn. 15394/12174, per ¼ dalla sig.ra \*\*\*\*\* (nata \*\*\*\*\* ) e per la quota di ¾ in piena proprietà, dalla sig.ra \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*

Alle sig.re \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* il terreno (p.lla 558) sul quale è stato edificato il fabbricato è pervenuto, per la quota pari ad 1/4 ciascuno di piena proprietà, in forza di successione apertasi il 30.05.1994 per la morte di \*\*\*\*\* di cui alla denuncia n. 52 Vol. 944 presentata all' Ufficio del Registro di Viterbo il 10.07.1996 e trascritta in data 11/11/1996 ai nn. 15206/12274.

### **Relativamente alla suddetta successione è stata trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 26/05/2020 (Registro Particolare 4388 Registro Generale 5730-Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 61732 del 10/09/2003).**

La sig.ra \*\*\*\*\* ed il coniuge \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* , avevano acquisito ½ ciascuno della piena proprietà del terreno di cui al f. 34 p.lla 558, in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 12.04.1986, notaio P.L. Giuliani rep. 13312, trascritto il 29.04.1986 ai nn. 4747/4043, da potere della sig.ra \*\*\*\*\* , nata a \*\*\*\*\* l' \*\*\*\*\* . (atto ultraventennale). *(vedi titoli di provenienza- allegato 3).*

Riguardo alle variazioni catastali eseguite nel ventennio che precede la notifica del pignoramento, si evidenzia quanto segue:

**Immobile di cui al foglio 23 p.IIa 31 sub. 3 (Fabrica di Roma):**

L'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di variazione di classamento in data 26/11/2009, Prat. VT0178146 per rettifica di classamento e rendita (D. M. 701/94). L'unità immobiliare inoltre deriva dalla p.IIa 31 sub. 2, per variazione catastale effettuata per divisione in data 22.12.2008 prat. n. VT0190850 in atti dal 22.12.2008. Il sub. 2 a sua volta è stato interessato da una variazione nel classamento del 07.05.2001 prat. n. 84545 in atti dal 07.05.2001, da una variazione per rettifica a seguito di errata esp. grafica del 10.03.2000 e da una variazione del 03.03.2000 con frazionamento per trasferimento di diritti- ampliamento. Con tale operazione è stato costituito il sub. 2 dal frazionamento della p.IIa 31 intera. La p.IIa 31 è stata oggetto di una variazione del 08.03.1995, in atti dal 23.12.1999 per ampliamento, ed antecedentemente da altra variazione catastale, sempre per ampliamento, effettuata in data 16.10.1987 in atti dal 09.08.1988. Fino a tale data la p.IIa 31 era identificata con la cat. D1 (opifici). L'impianto meccanografico è del 30.06.1987, si rileva antecedentemente la voltura del 22.12.1984 in atti dal 21.07.1987 che interessa il bene in esame. Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

**Immobile di cui al foglio 23 p.IIa 32 (Fabrica di Roma):**

L'unità immobiliare non è stata oggetto di variazioni catastali dall'impianto meccanografico del 01.12.1969, ad eccezione delle variazioni nell'intestazione che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

**Immobile di cui al foglio 23 p.IIa 214 (Fabrica di Roma):**

L'unità immobiliare è stata originata dal frazionamento della p.IIa 31, di cui alla variazione del 03.03.2000 (frazionamento per trasferimento dei diritti-ampliamento). La p.IIa 31 antecedentemente è stata oggetto di variazione catastale per ampliamento del 08.03.1995 (in atti dal 23.2.1999) e del 16.10.1987 (in atti dal 09.08.1988).

L'impianto meccanografico della p.IIa 31 risale al 30.06.1987. Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

**Immobile di cui al foglio 34 p.IIa 1255 sub.3 (Civita Castellana)**

L'immobile è stato edificato sul lotto distinto al catasto terreni con il Foglio 34 p.IIa 558, seminativo di classe 3 1260 mq., derivato dal frazionamento del 17.03.1978 in atti dal 12.10.1978.

Sulla p.IIa suddetta, in data 16.05.2003, è stato presentato un Tipo Mappale di cui al p.IIa 68250 in atti dal 16.05.2003, con il quale è stata soppressa la p.IIa 558 ed è stata creata la

p.lla 1255, area di enti urbani e promiscui. Tale p.lla è stata poi costituita al catasto urbano in data 20.05.2003 con il prot.llo 77138, che rappresenta di fatto il primo accatastamento dell'immobile al catasto urbano.

L'unità immobiliare in oggetto è stata oggetto di variazione del 29.09.2003 prat. VT0125761 per frazionamento per trasferimento dei diritti e diversa distribuzione degli spazi interni (deriva da sub. 1-2). La rendita catastale proposta con la suddetta operazione è stata oggetto di rettifica con variazione del classamento del 03.09.2004 prat. n. VT0124180. L'immobile è stato successivamente oggetto di altra variazione in data 07.07.2005 prat. n. VT0076700 per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, con successiva variazione del classamento del 27.12.2005 prat. n. VT0137129.

Si rilevano inoltre le variazioni catastali dell'intestazione, che corrispondono ai titoli con i quali la proprietà è stata negli anni trasferita.

*(vedi visure catastali storiche aggiornate- allegato 2).*

#### **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).***

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

##### **Fabrica di Roma-Foglio 23 - Particella 31 - Subalterno 2**

1. ISCRIZIONE del 25/07/2001 - Registro Particolare 1501 Registro Generale 9944 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 11209 del 19/07/2001 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2304 del 21/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 07/12/2006 - Registro Particolare 16085 Registro Generale 23353 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 208 del 09/02/2005 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2305 del 21/07/2011 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. ISCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 985 Registro Generale 5713 Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI VITERBO Repertorio 247 del 29/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2303 del 21/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 15386 Registro Generale 21578  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Immobili precedenti

5. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2302 Registro Generale 12358  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 850 del 1995

6. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 12359  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 985 del 2007

7. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 12360  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/1 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A  
ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1501 del 2001

8. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 12361  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/2 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A  
TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16085 del 2006

### **Fabrica di Roma-Foglio 23 - Particella 31 - Subalterno 3**

1. ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 330 Registro Generale 2028Pubblico  
ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 84459/33237 del 09/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 5052 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 815/12516 del 12/04/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

3. ISCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1744  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2313/12519 del  
11/02/2019IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

4. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 16624 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1706 del 21/10/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Fabrica di Roma- Foglio 23 - Particella 214**

1. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2302 Registro Generale 12358Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 850 del 1995

2. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 12359Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 985 del 2007

3. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 12360 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/1 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1501 del 2001

4. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 12361 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/2 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16085 del 2006

5. ISCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 5052 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 815/12516 del 12/04/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 4844 Registro Generale 6430Pubblico ufficiale COMUNE DI FABRICA DI ROMA Repertorio 1 del 22/03/2017 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

Servente

7. ISCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1744  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2313/12519 del  
11/02/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

8. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 16624  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1706 del 21/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### **Fabrica di Roma Foglio 23 - Particella 32**

1. ISCRIZIONE del 06/11/1993 - Registro Particolare 1507 Registro Generale 12929 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI FIRENZE Repertorio 0 del 28/10/1992 IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

1. Annotazione n. 942 del 23/06/1995 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. TRASCRIZIONE del 05/05/1994 - Registro Particolare 4571 Registro Generale 6058  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 875 del 15/04/1994  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 679 del 16/05/1995 (CANCELLAZIONE)

3. ISCRIZIONE del 01/06/1995 - Registro Particolare 850 Registro Generale 6713 Pubblico  
ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 23770 del 26/05/1995  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1184 del 18/09/1995 (EROGAZIONE A SALDO)

2. Annotazione n. 2302 del 21/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

4. ISCRIZIONE del 29/03/2007 - Registro Particolare 985 Registro Generale 5713  
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI VITERBO Repertorio 247 del  
29/09/2006 IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2303 del 21/07/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

5. TRASCRIZIONE del 19/12/2008 - Registro Particolare 15386 Registro Generale 21578  
Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008  
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 10/02/2009 - Registro Particolare 330 Registro Generale 2028 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 84459/33237 del 09/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2302 Registro Generale 12358 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 850 del 1995

8. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2303 Registro Generale 12359 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 985 del 2007

9. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2304 Registro Generale 12360 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/1 del 26/11/2008 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1501 del 2001

10. ANNOTAZIONE del 21/07/2011 - Registro Particolare 2305 Registro Generale 12361 Pubblico ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 899/2 del 26/11/2008

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DEI BENI

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16085 del 2006

11. ISCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 5052 Pubblico ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 815/12516 del 12/04/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO

12. TRASCRIZIONE del 15/05/2017 - Registro Particolare 4844 Registro Generale 6430 Pubblico ufficiale COMUNE DI FABRICA DI ROMA Repertorio 1 del 22/03/2017 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA - Servente

13. ISCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1744

14. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 16624  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1706 del 21/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Civita Castellana- Foglio 34 - Particella 558**

1. TRASCRIZIONE del 13/07/1987 - Registro Particolare 6087 Registro Generale 7693  
Pubblico ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 14433 del 30/06/1987  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

**Civita Castellana- Foglio 34- Particella 1255 sub.1**

1. ISCRIZIONE del 12/09/2003 - Registro Particolare 2151 Registro Generale 15395  
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 61733/16684 del 10/09/2003 IPOTECA  
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIONota disponibile  
in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1296 del 23/06/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
  2. Annotazione n. 2578 del 16/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Civita Castellana- Foglio 34- Particella 1255 sub.3**

1. ISCRIZIONE del 24/10/2007 - Registro Particolare 3846 Registro Generale 20573 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SERIT S.P.A. Repertorio 101107/125 del 17/10/2007  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL  
D.LGS.46/99 E DAL D.LGS. 193/01  
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2658 del 29/11/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
2. ISCRIZIONE del 28/06/2013 - Registro Particolare 858 Registro Generale 8645 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 108/12513 del 24/06/2013 IPOTECA LEGALE  
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) Nota disponibile in formato  
elettronico
3. ISCRIZIONE del 12/04/2016 - Registro Particolare 657 Registro Generale 5052 Pubblico  
ufficiale EQUITALIA SUD S.P.A. Repertorio 815/12516 del 12/04/2016  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI  
ACCERTAMENTO ESECUTIVO

4. ISCRIZIONE del 12/02/2019 - Registro Particolare 197 Registro Generale 1744  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2313/12519 del  
11/02/2019 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
  
5. TRASCRIZIONE del 22/11/2019 - Registro Particolare 12761 Registro Generale 16624  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1706 del 21/10/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
  
Nota disponibile in formato elettronico  
  
(vedi ispezioni ipotecarie- allegato 4).

## **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.***

Gli estratti di mappa sono stati depositati agli atti con la relazione notarile.

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato richiesto poiché non necessario vista la consistenza del terreno in oggetto.

## **QUESITO N. 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).***

E' stata acquisita una visura camerale aggiornata e, relativamente al sig. \*\*\*\*\*, i certificati di residenza, stato di famiglia e l'estratto di matrimonio con annotazioni. Il debitore esecutato risulta residente in \*\*\*\*\*, in \*\*\*\*\*.

Relativamente allo stato civile dello stesso si rileva che risulta di stato civile \*\*\*\*\* per \*\*\*\*\* dal coniuge in data \*\*\*\*\* (sentenza 651/06). Dal certificato di matrimonio con annotazioni, prodotto dal Comune di \*\*\*\*\*, precedente comune di residenza dell'esecutato, si evince che il debitore aveva contratto matrimonio a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*. Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi avevano scelto il regime di separazione dei beni.

(vedi visura camerale aggiornata- allegato 5).

(vedi certificati anagrafici- allegato 6).

## QUESITO N. 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.).***

### **Beni in Fabrica di Roma**

Trattasi di una porzione di capannone, con area privata pertinenziale attigua, facente parte di un complesso industriale sito nella periferia del Comune di Fabrica di Roma, più precisamente all'incrocio tra la Strada Provinciale Quartaccio (o Borghetto) e la strada provinciale per Corchiano. La posizione è particolarmente favorevole, anche per la vicinanza al polo industriale ed artigianale di Civita Castellana e al collegamento con l'autostrada A1: il casello più vicino (Magliano Sabina) dista circa 13,00 Km. L'ingresso principale, posto sulla Strada P. Quartaccio, è delimitato da un cancello metallico scorrevole, che immette in un'area cementata destinata a spazio di manovra e parcheggio. Un ingresso secondario, con cancello metallico scorrevole e destinato al transito di autotreni per carico e scarico merci, è situato sulla Strada Provinciale n. 29 per Corchiano.

L'edificio è composto da varie parti realizzate in epoca differente ed accorpate: una prima parte risale alla fine degli anni 70 del secolo scorso, quelle più recenti sono state edificate tra la fine degli anni 90 ed il 2000.

Più dettagliatamente la parte più datata è costituita da una struttura in pilastri e travi in cemento armato con tamponatura perimetrale in muratura, copertura in parte voltata ed in parte a tetto a due falde realizzato con lastre presumibilmente di cemento-amianto interposte a travi in c.a. appoggiate sulle murature. In una seconda e terza fase costruttiva si è realizzata la parte dell'edificio costituita da un capannone con struttura in acciaio, tamponature e copertura in pannelli di calcestruzzo prefabbricati in cemento vibrato. Il tetto è stato realizzato mediante la posa in opera di travi portanti in c.a. e sovrastante copertura in **lastre che, dall'analisi visiva e dalle informazioni fornite dall'amministratore della società debitrice, si ritiene siano in parte di cemento-amianto.** La pavimentazione è in cemento industriale.

Il quarto corpo è invece composto da una costruzione in acciaio con elementi portanti (orizzontali e verticali) a traliccio, che sostengono la copertura a falda unica. Le tamponature

sono in pannelli plastici fissati alla struttura principale. Gli infissi esterni ed interni del capannone sono tutti in ferro verniciato, quelli delle aree destinate ad ufficio e servizi sono in alluminio. Sono presenti l'impianto idrico-sanitario, elettrico ed antincendio.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, erano funzionanti, ma non è stata verificata la loro rispondenza alla normativa attuale poiché non richiesto dal quesito.

L'immobile all'interno è suddiviso in varie zone che identificano le diverse funzioni produttive ed amministrative: ci sono reparti destinati allo stoccaggio dei prodotti finiti e dei semilavorati, zone di cottura, decorazione, depositi di merce imballata e da imballare, oltre ai locali ad uso uffici, posti in prossimità dell'ingresso su Strada Quartaccio, servizi igienici, spogliatori e locali tecnici con installati gli impianti a servizio della struttura. La consistenza complessiva (sup.netta - calpestabile) è pari a circa mq.3.400, oltre ad una tettoia esterna di circa mq.50,00 e due soppalchi di cui il maggiore ha superficie di 100,00 mq..

L'area esterna, individuata dalle p.lle 32 e 214, è in parte sterrata ed in parte asfaltata e costituisce di fatto la pertinenza del capannone; si estende per circa 3.911 mq., è completamente recintata e adibita ad operazioni di carico e scarico merce, parcheggio e deposito materie prime. All'interno dell'area, più precisamente sulla p.lla 214, sono presenti un piccolo manufatto usato come locale tecnico, con muri perimetrali in cemento, porta in ferro e copertura in lastre ondulate presumibilmente in eternit, e una piazzola con basamento in cemento armato, completamente recintata con pannelli metallici e sovrastante filo spinato, che è risultata oggetto di una servitù coattiva di metanodotto (confronta risposta quesito 23).

L'immobile è in discreto stato di conservazione; una parte della copertura in eternit, sovrastante la parte delle zone con copertura voltata, sembra abbastanza ben conservata e comunque isolata dagli spazi sottostanti tramite il solaio stesso, mentre la porzione che copre i soppalchi situati sulla parte più a nord del fabbricato è in pessime condizioni e da sostituire.

Il complesso confina con La Strada Provinciale Quartaccio, con la Strada Provinciale per Corchiano, con l'immobile identificato al foglio 23 p.lla 213 intestato a \*\*\*\*\*S.R.L." con sede in \*\*\*\*\* (VT) P.IVA \*\*\*\*\* , salvo se altri.

### **Beni in Civita Castellana.**

Trattasi di un appartamento sito nel Comune di Civita Castellana, loc.tà la Penna, via La Colonica snc, in una zona a vocazione residenziale sita a circa 1,00 km. dal centro di Civita Castellana.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio plurifamiliare, ed è comprensivo di due garages siti al piano seminterrato, accessibili mediante una rampa ad uso comune e di un giardino pertinenziale al piano terreno. L'edificio, realizzato sul finire degli anni 90 del secolo scorso, con una struttura in pilastri e travi in cemento armato, nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione, con copertura a falde e facciate esterne rivestite prevalentemente in tufo lasciato a "faccia vista". L'appartamento oggetto del pignoramento ha un ingresso dalla via tramite un cancello pedonale metallico ed un vialetto di accesso comune (sub.8- b.c.n.c.), affiancato da un altro cancello carrabile che si apre sulla rampa di accesso ai due garages (sub. 7 b.c.n.c.). L'appartamento al piano terra è costituito da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno e due camere, per una superficie calpestabile complessiva di circa 66,00 mq, oltre a due portici (sup. totale circa 18,50 mq.) ed un giardino (circa 300,00mq.) pertinenziali. L'immobile presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in legno muniti di persiane. L'impianto di riscaldamento è realizzato con una caldaia a gas e radiatori in alluminio; sono presenti impianto elettrico ed idrico sanitario, tutti funzionanti, la cui conformità non è stata verificata poiché non richiesto dal quesito. L'approvvigionamento di acqua potabile è garantito dalla condotta condominiale; gli scarichi sono collegati al sistema fognario comunale.

Riguardo ai due garages, quello che presenta una planimetria regolare e si trova alla fine della rampa ha una superficie calpestabile pari a circa 28,50 mq. ed altezza interna di 2,20 m. circa; l'altro, con superficie calpestabile pari a circa 70,00 mq., è ubicato sotto la proiezione del fabbricato ed è dotato di un servizio igienico, pavimenti in ceramica, infissi in alluminio, pareti tinteggiate. In un angolo si nota un foro circolare eseguito sul solaio, attualmente tamponato, dove era ubicata la scala di collegamento con l'appartamento al piano terra; la scala è stata rimossa e i due piani di fatto non sono più comunicanti. L'immobile confina con la rampa (b.c.n.c.) identificata al F. 34 p.lla 1255 sub. 7, con il sub. 4 e con il sub. 11.

*(planimetrie catastali degli immobili - allegato 7)*

*(vedi documentazione fotografica- allegato 8)*

## **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 indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.***

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

## **QUESITO N. 9**

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

Per i vari immobili oggetto della procedura vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, considerando comunque la descrizione generica che viene fatta nel titolo di provenienza.

Sono state invece rilevate difformità tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi, relativamente al complesso ubicato nel Comune di Fabrica di Roma, che vengono evidenziate con un cerchio verde nel confronto grafico tra le planimetrie, che si allega. Le difformità sono essenzialmente relative al locale tecnico sito nell'area esterna, di dimensioni minori rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, e a modeste variazioni interne. A tale proposito il debitore ha specificato che alcune tramezzature sono state fatte con pareti mobili e vengono adattate di volta in volta al ciclo produttivo. Nella planimetria catastale non sono inoltre stati riportati due soppalchi esistenti.

Per l'appartamento, e relative pertinenze, sito nel comune di Civita Castellana, l'unica difformità rilevata riguarda la rimozione della scala interna ed il tamponamento del foro di collegamento sul solaio tra i due piani.

*(confronto tra planimetrie catastali ed effettivo stato dei luoghi - allegato 9)*

## **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.***

Nell'area dell'immobile sito in Fabrica di Roma è situata una piazzola oggetto di una servitù coattiva per la quale si rimanda alla risposta al quesito 23.

#### **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.***

Gli immobili staggiti derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata. Al debitore, per sentenza del Tribunale di Viterbo già citata precedentemente, è pervenuto il sub. 2, di maggiore consistenza rispetto all'attuale sub. 3 oggetto del pignoramento. Il sub. 3 ha avuto origine dal frazionamento del sub. 2, frazionamento eseguito nel 2008 con il quale sono stati originati il sub. 3 e 4, quest'ultimo ceduto a terzi dal debitore. L'atto di mutuo è del 2009 e riguarda pertanto già il subalterno 3 con gli stessi identificativi e consistenze poi oggetto di pignoramento.

#### **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.***

Non è possibile procedere all'aggiornamento catastale poiché è necessario anche acquisire titoli abilitativi, come meglio specificato a seguire.

#### **QUESITO N. 13**

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

Gli immobili oggetto di pignoramento siti nel Comune di Fabrica di Roma, secondo lo strumento urbanistico comunale, sono stati edificati in Zona D2 (industriale); quello ubicato nel Comune di Civita Castellana in zona B4, ristrutturazione edilizia.

## 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;***

Effettuato l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Fabrica di Roma e di Civita Castellana, è stato possibile rintracciare i titoli edilizi rilasciati per accertare eventuali difformità urbanistico-edilizie relative agli immobili in esame.

### **Immobile in Fabrica di Roma:**

Risulta che il complesso industriale è stato edificato in forza dei seguenti titoli:

Licenze edilizie n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* e n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* , relative alla costruzione del primo corpo di fabbrica, rilasciate a \*\*\*\*\* Gli elaborati relativi a queste licenze, benché registrate presso l'Archivio comunale, non sono stati rintracciati e quindi non è stato possibile consultarli.

Successivamente per il fabbricato sono state rilasciate i seguenti titoli:

concessione edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento, rilasciata a \*\*\*\*\* s.r.l.;

concessione edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento, rilasciata a \*\*\*\*\*

concessione edilizia n. \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento, rilasciata a \*\*\*\*\*s.r.l.;

concessione edilizia n. \* del \*\*\*\*\* per lavori di ampliamento, rilasciata a \*\*\*\*\*s.r.l.;

autorizzazione del \*\*\*\*\* per lavori di frazionamento in due distinte unità immobiliari, di cui alla richiesta avanzata in data \*\*\*\*\* da \*\*\*\*\* s.r.l. e protocollata al n. \*\*\*.

Più recentemente l'immobile oggetto della procedura, che come già detto costituisce una parte del fabbricato originario di più ampia consistenza, è stato interessato da lavori eseguiti a seguito di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, titolare della pratica \*\*\*\*\* s.r.l., p.llo \*\*\*\*\*del \*\*\*\*\* e successiva variante p.llo \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\*.

Dalla disamina dei titoli edilizi rintracciati, è possibile evidenziare alcune difformità che essenzialmente consistono in una diversa distribuzione degli spazi interni e nell'apposizione di una scala con la realizzazione di un soppalco metallico utilizzato presumibilmente per accedere alle coperture della limitrofa zona bagno/spogliatoi (soppalco 2 vedi allegato), senza aumento dei volumi.

In merito al piccolo locale tecnico sito nel piazzale del fabbricato, si presume sia stato edificato contestualmente al capannone originario, visto che è riportato anche nella planimetria dello

stadio precedente del fabbricato, visionato dalla sottoscritta, con le dimensioni, approssimativamente, di quello attualmente presente. Per regolarizzare le difformità interne riscontrate, consultato l'ufficio tecnico comunale, si ritiene possa essere presentata una S.C.I.A. in sanatoria, con un costo stimabile in circa € 6.000,00, comprensivo di elaborati grafici, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, sanatoria strutturale e variazione catastale con i relativi diritti. Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità.

#### **Immobile in Civita Castellana:**

Dagli elaborati reperiti presso Ufficio Tecnico risulta che l'immobile è stato edificato in forza di concessione edilizia n. \*\*\*\* del \*\*\*\*\*, rilasciata per lavori di costruzione di un villino bifamiliare, a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* e successiva variante di cui alla concessione n. \*\*\*\* del \*\*\*\* (prat. \*\*\*).

Successivamente l'immobile, acquistato dalla soc.tà "\*\*\*\*\*", è stato frazionato in più unità immobiliari con permesso di costruire n. \*\*\*\*\*. Confrontati i titoli edilizi assentiti con lo stato dei luoghi, sono emerse delle difformità consistenti nello spostamento del tramezzo che separa i due garage (a favore del garage più grande) e nella rimozione della scala a chiocciola di cui si è già detto precedentemente. Per regolarizzare le difformità riscontrate si ritiene che sia sufficiente presentare una C.I.L.A in sanatoria, con un costo complessivo stimabile approssimativamente in € 4.000,00, comprensivo delle sanzioni e dei diritti amministrativi, degli elaborati grafici, della variazione catastale con i relativi diritti ....Non si è rinvenuto agli atti il certificato di agibilità/abitabilità.

Si producono in allegato stralci dei titoli edilizi reperiti, che relativamente all'immobile in Fabbrica di Roma non comprendono i titoli più recenti e non gli elaborati grafici vista l'impossibilità di effettuare scansioni per le dimensioni dei disegni.

*(allegato 10- copia titoli edilizi)*

#### **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 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare-che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

Per gli immobili in oggetto non risultano presentate istanze di condono.

## QUESITO N. 16

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

Secondo le ricerche condotte presso i Comuni di Fabrica di Roma e Civita Castellana i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

*(vedi certificati usi civici- allegato 11)*

## QUESITO N. 17

***Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;***

Gli immobili non sono parte di condomini costituiti e all'attualità non risultano spese fisse, condominiali, già deliberate o altro.

## QUESITO 18

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

La sottoscritta ritiene che sia possibile ed economicamente conveniente vendere i beni pignorati in due lotti.

## QUESITO 19

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

**alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;**

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

## **QUESITO 20**

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

### **Immobile in Fabrica di Roma.**

E' stato reperito un contratto di locazione registrato in data \*\*\*\*\*, data antecedente alla trascrizione del pignoramento (22/11/2009). Con tale contratto la Soc.tà debitrice concede in locazione alla soc.tà \*\*\*\*\*, con sede in \*\*\*\*\*, loc.tà \*\*\*\*\* Km. \*\*\*\*\* in persona del suo legale rappresentante pro-tempore sig.ra \*\*\*\*\* l'immobile oggetto del pignoramento. Nel contratto è riportato che la locazione avrà durata pari ad anni 20, dal **07/01/2019** e terminerà il **06/01/2039**, con canone concordemente fissato e stabilito nell'importo annuo di Euro 24.000,00(ventiquattromila/00), oltre imposte, tasse ed oneri come per legge, da pagarsi al locatore in 12 rate mensili anticipate di € 2000,00. Poiché il conduttore si obbliga ad apportare sostanziali migliorie al fabbricato, il proprietario, per il quadriennio 2019-2023, applica un canone di affitto annuale in misura ridotta pari ad € 12.000,00 (€ 1.000,00 mensili). Durante il sopralluogo l'immobile è risultato occupato dalla soc.tà locataria.

### **Immobile in Civita Castellana**

E' stato reperito un contratto di locazione registrato in data **22/05/2019**, data antecedente alla trascrizione del pignoramento (22/11/2009). Con tale contratto la Soc.tà debitrice concede in locazione al sig. \*\*\*\*\*, nato a \*\*\*\*\* (\*) l'\*\*\*\*\* una porzione ad uso abitativo dell'immobile oggetto nel pignoramento, che secondo una mappa allegata al contratto, risulta essere l'appartamento al piano terra. Nel contratto è riportato che la locazione avrà durata pari ad anni quattro, dal **16/05/2019** al **15/05/2023**, con canone concordemente fissato e stabilito nell'importo annuo di Euro 4.200,00, oltre imposte, tasse ed oneri come per legge, da pagarsi al locatore in 12 rate mensili anticipate di € 350,00.

Durante il sopralluogo effettuato nell'immobile, l'appartamento effettivamente è risultato occupato mentre i garages sono risultati non occupati e nella disponibilità della soc.tà debitrice.

(Allegato 12- contratti di locazione).

## QUESITO 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.***

### **Immobile in Fabrica di Roma:**

Gli immobili ad uso industriale sorti nel secolo scorso tra Civita Castellana, Fabrica di Roma, Corchiano e zone limitrofe vanno inseriti in quello che comunemente viene chiamato "distretto industriale ceramico", un settore produttivo interessato attualmente da una severa crisi.

Risulta pertanto scarsa la richiesta di immobili simili in locazione.

Tenendo conto di questo, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e della sua estensione, si ritiene congruo un valore locativo mensile pari ad € 0,80/mq. Dalla superficie principale viene decurtata quella coperta con lastre di cemento-amianto in pessime condizioni, poiché non ritenuta idonea all'uso senza la sostituzione del materiale nocivo. Nel valore è compreso anche l'utilizzo dell'area esterna con le sue pertinenze.

Sup. [m <sup>2</sup> ] superficie principale (netta)	sup./mq. 2.940,00	Valore locativo/m <sup>2</sup> € 0,80	€ 2.352,00
<b>TOTALE valore locativo mensile (in approssimazione)</b>			<b>€ 2.350,00</b>

### **Immobile in Civita Castellana:**

Si indica il valore di locazione mensile stimato per l'immobile in questione. Dall'analisi di mercato effettuata si ritiene congruo un valore di €. 4,50/mq., che tiene conto della presenza dell'area esterna e dei portici.

Sup. [m <sup>2</sup> ] superficie principale (netta)	sup./mq. 66,00	Valore locativo/m <sup>2</sup> € 4,50	€ 297,00
<b>TOTALE valore locativo (in approssimazione)</b>			<b>€ 300,00</b>

## QUESITO 22

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

Il quesito non interessa il procedimento in esame.

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

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Si sottolinea la presenza di una servitù coattiva, formalità trascritta in data 15.05.2017 ai nn. 6430/4844, emessa in data 22.03.2017 dal Comune di Fabrica di Roma(VT, a favore della SNAM rete Gas s.p.a. , avente per oggetto servitù di metanodotto su: ente urbano in Fabrica di Roma, f. 23 p.lla 214 e terreno in Fabrica di Roma f. 23 p.lla 32.

Per completezza si riporta il quadro D della suddetta nota di trascrizione che si allega, ed alla quale si rimanda.

*"CON DECRETO N. 1 DEL COMUNE DI FABRICA DI ROMA, REGISTRATO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI ROMA 5 IN DATA 28 APRILE 2017 N. 1747 SERIE 3, CHE SI UNISCE A CORREDO DELLA PRESENTE RICHIESTA DI FORMALITA', LA SNAM RETE GAS SPA, E' STATA AUTORIZZATA AD IMPORRE SERVITU' DI METANODOTTO SULLE PORZIONI DI TERRENO GIA' DESCRITTE PER LA REALIZZAZIONE DELLE CABINE DI REGOLAZIONE E MISURA DEL GAS DENOMINATE "CABINA 6998 POLISTAMPA" CON IL RELATIVO RICOLLEGAMENTO DEI METANODOTTI DN 100 (4") DI ALIMENTAZIONE ALLE CABINE, GRAVANTE SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI FABRICA DI ROMA ED A CARICO DELLA DITTA INDICATA NEL PIANO PARTICELLARE E COME GRAFICAMENTE INDIVIDUATE NEI RELATIVI ELABORATI PLANIMETRICI " VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO - ALL. 1", ALLEGATI ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA A CORREDO DELLA PRESENTE RICHIESTA DI FORMALITA'. LA SUDDETTA SERVITU' COMPORTA LE SEGUENTI MODALITA': LO SCAVO E L'INTERRAMENTO ALLA PROFONDITÀ' DI CIRCA METRI 1 (UNO), MISURATA AL MOMENTO*

DELLA POSA, DI UNA TUBAZIONE TRASPORTANTE IDROCARBURI NONCHÈ' DI CAVI ACCESSORI PER RETI TECNOLOGICHE; L'INSTALLAZIONE DI APPARECCHI DI SFIATO E DI CARTELLI SEGNALATORI, NONCHE' DI EVENTUALI OPERE SUSSIDIARIE NECESSARIE PER LA SICUREZZA; LA COSTRUZIONE DI CABINE DI REGOLAZIONE E MISURA DEL GAS FUORI TERRA, CON IL RELATIVO ACCESSO COSTITUITO DIRETTAMENTE DALLA VIABILITA' ORDINARIA, COME EVIDENZIATO NEL PIANO PARTICELLARE D'ESECUZIONE ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA; L'OBBLIGO DI NON COSTRUIRE OPERE DI QUALSIASI GENERE, COME PURE FOGNATURE E CANALIZZAZIONI CHIUSE, A DISTANZA INFERIORE A METRI 5,00 (CINQUE) DALL'ASSE DELLA TUBAZIONE DI MONTE ED A DISTANZA INFERIORE A METRI 1,00(UNO) DALL'ASSE DELLA TUBAZIONE DI VALLE, SENZA ALTERAZIONE DELLA PROFONDITA' DI POSA DELLE TUBAZIONI, COME MEGLIO EVIDENZIATO NEL PIANO PARTICELLARE D'ESECUZIONE ALLEGATO ALL'ATTO CHE SI DEPOSITA; LA FACOLTA' DELLA SNAM RETE GAS AD OCCUPARE, ANCHE PER MEZZO DELLE SUE IMPRESE APPALTATRICI PER TUTTO IL TEMPO OCCORRENTE, L'AREA NECESSARIA ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI; LE TUBAZIONI, I MANUFATTI, LE APPARECCHIATURE E LE OPERE SUSSIDIARIE RELATIVE AL GASDOTTO SONO INAMOVIBILI, SONO E RIMARRANNO DI PROPRIETÀ' DELLA SNAM RETE GAS CHE PERTANTO AVRA' ANCHE LA FACOLTA' DI RIMUOVERLE; IL DIRITTO DELLA SNAM RETE GAS SPA AL LIBERO ACCESSO IN OGNI TEMPO ALLE PROPRIE OPERE ED AI PROPRI IMPIANTI CON IL PERSONALE ED I MEZZI NECESSARI PER LA SORVEGLIANZA, LA MANUTENZIONE, L'ESERCIZIO, LE EVENTUALI RIPARAZIONI, SOSTITUZIONI E RECUPERI; I DANNI PRODOTTI ALLE COSE, ALLE PIANTAGIONI ED AI FRUTTI PENDENTI, CAGIONATI IN OCCASIONE DI EVENTUALI RIPARAZIONI, MODIFICHE, SOSTITUZIONI, RECUPERI, MANUTENZIONE, ESERCIZIO DELL'IMPIANTO, SARANNO DETERMINATI DI VOLTA IN VOLTA A LAVORI ULTIMATI E LIQUIDATI A CHI DI RAGIONE; IL DIVIETO DI COMPIERE QUALSIASI ATTO CHE COSTITUISCA INTRALCIO AI LAVORI DA ESEGUIRSI O PERICOLO PER L'IMPIANTO, OSTACOLI IL LIBERO PASSAGGIO, DIMINUISCA O RENDA PIU' SCOMODO L'USO E L'ESERCIZIO DELLA SERVITU', MENTRE RESTANO A CARICO DEI PROPRIETARI I TRIBUTI E GLI ONERI GRAVANTI SUI FONDI".

*(Allegato 13- nota di trascrizione servitù coattiva).*

#### **QUESITI N. 24 e N. 25**

***Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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; 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](http://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;**

#### INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il "valore di mercato" di un immobile è "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.). Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce "superficie commerciale" ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

#### STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Fabrica di Roma e Civita Castellana e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni

immobiliari riferita al II semestre 2021) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020).

## OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VITERBO  
 Comune: FABRICA DI ROMA  
 Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA  
 Codice di zona: R1  
 Microzona catastale n.: 1  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

.....

### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: VITERBO  
 Comune: CIVITA CASTELLANA  
 Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE: V. GIOVANNI XXIII, V. S. GRATILIANO, V. QUATTRO GIORNATE DI NAPOLI, V. G. CARBUCCI, V. U. FOSCOLO  
 Codice di zona: DS  
 Microzona catastale n.: 0  
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1200	L	3,8	4,7	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Box	NORMALE	600	900	L	3	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1500	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1800	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

## OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

### Comune: Fabrica di R. - Corchiano - Gallese

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	900-1200	230-250	280-350	250-280	300-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	500-700	200-230	210-250	210-250	250-350	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	350 - 450					stazionario
Posti auto scoperti	100-150					stazionario
Posti auto coperti	250-300					stazionario
Box singoli	350-400					stazionario
Uffici	500-800					stazionario
Negozi	800-900					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	200-300					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-70			stazionario
Terreni ad uso agricolo*		3 - 4		stazionario
Terreni ad uso: nocciuleti		6 - 9		stazionario

\*Terreno nudo

### Comuni: Civita Castellana

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500 - 1600	300 - 350	400 - 450	300 - 350	400 - 480	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	900-1000	250	350-400	300-350	400 - 450	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	600-800					stazionario
Box singoli	600-700					stazionario
Uffici	800-900					stazionario
Negozi	1100-1300					stazionario
Locali per attività industriali	350-400					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60 - 80			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,5 - 3,0		stazionario

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con gli immobili da stimare.

### LOTTO UNO

Per le considerazioni sul mercato immobiliare relativo agli immobili industriali nel distretto ceramico si rimanda a quanto già detto in risposta al quesito 21. E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Fabrica di Roma, per immobili in discreto stato di manutenzione,



opere provvisoriale, ma compresi i costi relativi alle misure di igiene e di sicurezza del lavoro, nonchè lo svolgimento della pratica presso la ASL di competenza. **Prezzo 51,06/mq.**

Per la sostituzione con lastre in fibrocemento si considera la voce A 9.04.5.c che comprende:

fornitura e posa in opera di lastra prefabbricata in fibrocemento di spessore 12,5 mm, per la realizzazione di pareti, contropareti e controsoffitti all' interno e all'esterno di edifici. Sono compresi: il trasporto in cantiere; lo smistamento ai piani; il fissaggio all'orditura metallica mediante viti autopercoranti in acciaio; i tagli a misura; il materiale necessario per gli ancoraggi; la rimozione con differenziazione dei materiali di sfrido, il carico e il trasporto a rifiuto (escluso il costo di discarica); il trattamento dei giunti tra lastra e lastra, le stuccature a tre mani e la preparazione per la tinteggiatura. E' esclusa la tinteggiatura delle pareti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita.

A 9.04.5.c lastra prefabbricata in fibrocemento di spessore 12,5 mm all'esterno di edifici. **mq € 48,48**

Considerando una superficie di circa 250,00 mq., si stima per la bonifica e la sostituzione della copertura un costo pari a € 100,08/mq. x 250,00 mq (circa) = € 25.020,00. A tale importo andranno aggiunti gli oneri della sicurezza (ponteggio ed altro), e le spese tecniche per circa € 8.000,00. Si decurteranno pertanto al valore dell'immobile **€32.000,00**

**VALORE FINALE : € 831.600,00 – € 6.000,00 - € 32.000,00 = € 793.600,00**

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento): **€ 794.000,00 (euro settecentonovantaquattromila,00)**

## LOTTO DUE

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Civita Castellana, per immobili in discreto stato di manutenzione, paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quelli in esame, variano tra 800,00 e 1.200,00 €/mq. In relazione alle caratteristiche dell'immobile,

### CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE



In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che l'immobile in Fabrica di Roma goda di una scarsa commerciabilità, mentre valuta buona quella dell'appartamento in Civita Castellana.

#### **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;***

Il canone indicato nel contratto non può considerarsi vile, non essendo inferiore di un terzo al giusto prezzo considerato.

#### **QUESITO N. 28**

***Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;***

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

#### **QUESITO N. 29**

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

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

#### **QUESITO N. 30**

***Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato***

***(fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All' interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall' esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;***

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

#### **QUESITO N. 31**

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

La sottoscritta interverrà 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.

#### **QUESITO N. 32**

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

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

#### **QUESITO N. 33**

***alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,***

***accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale 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);***

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (*allegato 8*).

#### **QUESITO N. 34**

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

Si rimanda al quadro sinottico che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 14*).

#### **QUESITO N. 35 –**

##### **Allegati**

- 1) Verbali di sopralluogo
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Visura camerale.
- 6) Certificati anagrafici ed estratti di matrimonio.
- 7) Planimetrie catastali degli immobili.
- 8) Documentazione fotografica.
- 9) Confronto tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.
- 10) Copia dei titoli edilizi reperiti.
- 11) Usi civici.
- 12) Contratti di locazione.

- 13) Nota di trascrizione servitù coattiva
- 14) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore  
arch. Silvia Laurenti

