

**Studio Tecnico Geom. Andrea Ippoliti**

Piazza Trento e Trieste n. 5 – 01022 Bagnoregio (VT)

Tel. 333 221 4214

PEC andrea.ippoliti@geopec.it

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 134/2021

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario:

Notaio Giulia Maria Delfino

## PREMESSA

Il sottoscritto Ippoliti Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1407, avente studio in Bagnoregio (VT), Piazza Trento e Trieste n. 5, codice fiscale PPLNDR84H22G148F e Partita IVA 01987670567,

a seguito di incarico ricevuto in data 21/10/2021 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, redige la presente relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

I quesiti posti all'esperto sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di

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

- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di 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;

- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- 29) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno

essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;
- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
  - a. la planimetria del bene;
  - b. la visura catastale attuale;
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
  - f. copia atto di provenienza;
  - g. quadro sinottico triplice copia;
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Notaio Giulia Maria Delfino per concordare una data per procedere al sopralluogo presso il bene pignorato, il giorno 17/12/2021 alle ore 9:00 si è recato unitamente al Custode presso l'immobile del compendio subastato situato a Viterbo, in Via A. Volta snc, ma non è stato possibile accedere causa assenza di parte esecutata.

Concordata nuova data per il sopralluogo, fissato per il 04/02/2022 alle ore 09:30, il sottoscritto ed il Custode si sono recati nuovamente presso l'immobile in oggetto, ma anche in questo caso non si è resa reperibile la parte esecutata per eseguire l'accesso.

Infine, in data 25/02/2022 alle ore 09:30, è stato fissato il terzo tentativo di accesso sui luoghi in causa, che si è svolto alla presenza del Custode e del Sig. [REDACTED], in qualità di liquidatore della società [REDACTED]

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione della parte esecutata che ne permetteva l'ingresso; il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ore 9:45, al termine delle operazioni di sopralluogo, veniva firmato il verbale di accesso redatto dal Custode e dal sottoscritto (*Allegato n. 12*); si concludevano così gli atti peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Viterbo, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

### **Quesito n. 1**

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.

### **Quesito n. 2**

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto (*Allegato n. 3*), dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- a) locale negozio sito nel Comune di Viterbo, Via Alessandro Volta snc, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, particella 2007 sub 134, categoria C/1, classe 3, consistenza 184 mq, superficie catastale totale 188 mq, rendita € 5.635,16;

L'unità immobiliare del compendio pignorato risulta così intestata:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]), codice fiscale [REDACTED], Proprietà per 1/1.

Si segnala che la via dalla quale si accede al negozio, ed il numero civico assegnato, sono di fatto Via Luigi Galvani n. 44.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto consentono tuttavia l'esatta identificazione dei beni.

### **Quesito n. 3**

Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

In data 01/12/2021, a seguito di richiesta del 23/11/2021 presentata presso l'Archivio Notarile di Viterbo, è stata acquisita copia del titolo dell'atto di provenienza ultraventennale Rep. 16821 del 22/01/1992, a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari con sede in Vignanello (VT). (*Allegato n. 8*).

Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto i beni pignorati, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione (*Allegato n. 3*).

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato quanto segue:

- a) Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viterbo, al foglio 143, particella 200 sub 134, categoria C/1:

#### **Provenienza Catasto Fabbricati**

- o Costituzione del 29/09/2008, Pratica n. VT0142694 in atti dal 29/09/2008 COSTITUZIONE (n. 4773.1/2008), foglio 143, particella 2007 sub 134, categoria C/1, classe 3, consistenza 184 mq, superficie totale 188 mq, superficie totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 5.635,16, indirizzo Via Alessandro Volta n. snc, Piano T, annotazioni: classamento e rendita proposti;
- o Variazione nel Classamento del 25/11/2008, Pratica n. VT0175455 in atti dal 25/11/2008, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12100.1/2008), foglio 143, particella 2007 sub 134, categoria C/1, classe 3, consistenza 184 mq, superficie totale 188 mq, superficie totale escluse aree scoperte 188 mq, rendita € 5.635,16, indirizzo Via Alessandro Volta n. snc, Piano T, annotazioni: classamento e rendita validati.

#### **Provenienza Catasto Terreni**

L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 143 particella 2007 che individua l'area di sedime e la corte esterna del fabbricato.

- Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 143 particella 78, superficie 12.880 mq, qualità semin. arbor., classe 02, R.D. € 106,43, R.A. € 49,89;
- Frazionamento in atti dal 16/01/1989 (n. 3866.F05/1987), foglio 143 particella 78, superficie 11.920 mq, qualità semin. arbor., classe 02, R.D. € 98,50, R.A. 46,17 (sono stati variati/soppressi gli immobili foglio 143 particella 668);
- Frazionamento in atti dal 19/02/1992(n. 1579.3/1990), foglio 143 particella 78, qualità semin. arbor., classe 02, R.D. € 0,00, R.A. 0,00 (sono stati variati/soppressi gli immobili foglio 143 particelle 1173 e 1172);
- Variazione d'ufficio del 12/06/1992 in atti dal 12/06/1992, TIPO 1579/90 (n. 147.5/1992), foglio 143 particella 78, superficie 11.920 mq, qualità semin. arbor., classe 02, R.D. € 98,50, R.A. 46,17, annotazione: comprende i numeri 1172 e 1173 stesso foglio;
- Variazione del 24/07/2007, Pratica n. VT0149980 in atti dal 24/04/2007 ((n. 149980.1/2007), foglio 143 particella 78, superficie 12.120 mq, qualità semin. arbor., classe 02, R.D. € 100,15, R.A. 46,95, annotazione: comprende la particella 1191 (sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 143 particella 1191);
- Tipo Mappale del 24/07/2007, Pratica n. VT0149980 in atti dal 24/07/2007 (n. 149980.1/2007), foglio 143 particella 2007, superficie 7.486 mq, qualità ente urbano (sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 143, particelle 78, 2009, 2006, 2008, 377);
- Tipo Mappale del 24/07/2007, Pratica n. VT0149980 in atti dal 24/07/2007 (n. 149980.2/2007), foglio 143 particella 2007, superficie 9.326 mq, qualità ente urbano, annotazione di immobile: comprende particella 2009 del foglio 143 (sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 143, particella 2009);
- Frazionamento del 18/05/2010, pratica n. VT0074986, in atti dal 18/05/2010 presentato il 13/05/2010 (n. 74986.1/2010), foglio 143 particella 2007, superficie 9.056 mq, qualità ente urbano, annotazione di immobile: comprende il foglio 143 n. 2009 (sono stati variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 143, particelle 2052, 2053, 2051, 2048, 2008, 2050, 2004, 2049);

### **Provenienza della proprietà**

- Atto di compravendita del 22/01/1992 Repertorio n. 16821, a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari con sede in Vignanello (VT), registrato a Viterbo il 06/02/1992 al n. 1701, con il quale la Società ██████████ in liquidazione con sede in ██████████, Via ██████████ n. ██████████, codice fiscale ██████████, nella persona del liquidatore e legale rappresentante Sig.ra ██████████, nata a ██████████ il ██████████, vende la piena proprietà di 1/1 alla Società ██████████ con sede in ██████████, Via ██████████ n. ██████████, codice fiscale ██████████, nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante ██████████, nata a ██████████ (██████████) il ██████████; immobili trasferiti censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Viterbo al foglio 143, particelle 78, 112, 377;

- o Atto di compravendita del 31/01/2003 Repertorio n. 59310, a rogito Notaio Giuseppe Dominici con sede in Ronciglione (VT), nota presentata con Modello Unico n. 1696.1/2003 Reparto PI di VITERBO in atti dal 03/02/2003, con il quale la Società [redacted] con sede in [redacted], Via [redacted] n. [redacted], codice fiscale [redacted], nella persona dell'amministratore unico e legale rappresentante Sig. [redacted], nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted], vende la piena proprietà di 1/1 alla Società [redacted] con sede in [redacted], Via [redacted] n. [redacted], codice fiscale [redacted], legali rappresentanti Sig.ri [redacted], nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nato a [redacted] il [redacted]; immobili trasferiti censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Viterbo al foglio 143, particelle 78, 377, 1467, 1468;
- o Atto di compravendita del 12/12/2008 Repertorio n. 48106, a rogito Notaio Gianluca Carlini, coadiutore temporaneo del Dr. Carlo Filippetti, nota presentata con Modello Unico n. 15556.1/2008 Reparto PI di Viterbo in atti dal 30/12/2008, con il quale la Società [redacted] con sede in [redacted], Via [redacted] n. [redacted], codice fiscale [redacted], legali rappresentanti Sig.ri [redacted] nato a [redacted] il [redacted], e [redacted], nato a [redacted] il [redacted], vende la piena proprietà di 1/1 alla Società [redacted] con sede in [redacted] ([redacted]), Via [redacted], codice fiscale [redacted] nella persona del procuratore speciale Sig. [redacted], nato a [redacted] il [redacted]; immobile trasferito censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 143, particella 2007 sub 134.

#### Quesito n. 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (*Allegato n. 7*), lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Relativamente all'immobile censito nel Comune di Viterbo, al Catasto dei Fabbricati, foglio 143, particella 2007 subalterno 134:

- o Annotazione del 10/12/2008, Registro Particolare 2019 e Registro Generale 20885, restrizione di beni mediante atto a rogito Notaio Giuseppe Dominici, Repertorio 76846/21728 del 21/11/2008, formalità di riferimento n. 2021 del 17/06/2008, per cancellazione di ipoteca gravante sull'immobile, soggetto a favore come nella formalità originaria [redacted] con sede a [redacted], codice fiscale [redacted] soggetto contro come nella formalità originaria [redacted] con sede a [redacted], codice fiscale [redacted]
- o Nota di trascrizione del 23/12/2008, Registro Particolare 15556 e Registro Generale 21810, atto di compravendita a rogito Notaio Carlo Filippetti, Repertorio 48106/29029 del 12/12/2008, con il quale la Società [redacted] con sede in [redacted] codice fiscale [redacted] vende la piena proprietà di

- 1/1 alla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED];
- o Nota di iscrizione del 13/02/2009, Registro Particolare 378 e Registro Generale 2328, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 15 anni, capitale € 580.000,00 per un totale di € 1.160.000,00, mediante atto a rogito Notaio Gianluca Carlini con sede a Ficulle ([REDACTED]) Repertorio 43/34, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED], c.f. [REDACTED], [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1;
  - o Nota di trascrizione del 20/07/2021, Registro Particolare 9711 e Registro Generale 12114, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 1110 del 06/07/2021, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] per il diritto di proprietà quota 1/1.

Dall'esame della certificazione ipocatastale risultano quindi le seguenti iscrizioni ipotecarie gravanti sul cespite pignorato in oggetto:

1) ipoteca volontaria iscritta in data 13/02/2009 Rg 2328 – Rp 378 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del pignoramento), non risultano alla data del 17/12/2021 (data in cui il sottoscritto ha effettuato le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare) altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle sopra elencate.

#### **Quesito n. 5**

Per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- o gli estratti di mappa catastale aggiornata del foglio 143 del Comune di Viterbo ove ricade l'immobile pignorato (*Allegato n. 2*);
- o la planimetria dell'unità immobiliare urbana depositata in catasto (*Allegato n. 4*).

Non sono stati richiesti Certificati di Destinazione Urbanistica poiché non vi sono terreni tra gli immobili oggetto del pignoramento in esame.

#### **Quesito n. 6**

È stato acquisito in data 19/05/2022, presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura dell'Umbria, la Visura Ordinaria della Società eseguita (*Allegato n. 9*), nella quale sono riportati i seguenti dati: [REDACTED] in Liquidazione, sede legale [REDACTED] ([REDACTED]) Via [REDACTED] presso lo studio Rag. [REDACTED], numero iscrizione REA [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] data [REDACTED]

atto di costituzione 30/10/2008, data iscrizione 18/11/2008, procedura in corso di scioglimento e liquidazione, liquidatore nella persona del Legale Rappresentante [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], residente a [REDACTED] in Via [REDACTED], atto di nomina del 26/05/2017.

Vengono inoltre riportati i soci e gli altri titolari di diritti, come di seguito elencati:

1. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domiciliata a [REDACTED] in Via [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota del 50%;
2. [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], domiciliato a [REDACTED], Via [REDACTED], titolare del diritto di proprietà per la quota del 50%.

La sede operativa riportata in visura risulta essere a Viterbo, in Via L. Galvani n. 44 a far data dal 12/12/2008.

### **Quesito n. 7**

L'accesso agli immobili pignorati è stato regolarmente eseguito il giorno 25/02/2022.

Durante gli accessi il sottoscritto ha redatto un proprio verbale (*Allegato n. 12*), con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

### **Immobile censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 143, particella 2007 sub 134, categoria C/1 (negozi e botteghe)**

#### **Descrizione delle caratteristiche estrinseche**

La proprietà di parte esecutata oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare ad uso commerciale sita a Viterbo, in Via Luigi Galvani n. 44, nel quartiere di espansione moderna denominato Riello, all'esterno della cinta muraria medioevale.

L'area in oggetto è stata inizialmente pensata per uffici, amministrazione della giustizia e della cultura, ma negli ultimi anni sono stati edificati immobili anche a destinazione residenziale e commerciale; presenta tipologie di costruzioni con strutture portanti in calcestruzzo armato, edificate principalmente nei primi anni 2000, che si sviluppano mediamente da tre a sei piani, molto spesso con negozi al piano terra, garage al piano seminterrato o interrato e abitazioni ai piani superiori. Le coperture principalmente sono a tetto, con tipologia a capanna o padiglione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti: il capo linea dei servizi di trasporto Cotral, il Tribunale di Viterbo, alcune facoltà dell'Università degli Studi della Tuscia, numerosi negozi, uffici, attività commerciali e di ristorazione, mentre leggermente più distante si trova la località produttiva Poggino ed alcune aree commerciali di recente sviluppo.

La zona in oggetto è facilmente raggiungibile sia per chi proviene dall'interno del centro abitato di Viterbo, sia dall'esterno, essendo sita nei pressi di importanti arterie di

comunicazione quali la Strada Statale 675 Umbro-Laziale ed alcune delle principali strade provinciali.

Sono presenti ampie superfici per i parcheggi, mentre per quanto riguarda le aree a verde questa zona non presenta spazi nelle immediate vicinanze: il parco pubblico Pratogiardino dista circa 750 mt in linea d'aria.

Parte dell'area ove sorge il fabbricato è sottoposta alle norme del Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

### **Descrizione delle caratteristiche intrinseche**

Il complesso immobiliare ove ricade la proprietà in esame si compone di due corpi di fabbrica, con autorimesse al piano interrato, negozi al piano terra e abitazioni ai piani dal primo al sesto (attico), per complessivi sette piani fuori terra, avente tipologia di copertura con tetto a padiglione ed in parte a terrazza praticabile al piano primo ad uso comune.

L'articolata costruzione prospetta a sud su Via Alessandro Volta, a nord ed est su Via Luigi Galvani, mentre a ovest confina con aree destinate a parcheggio; il lotto sul quale sorge la costruzione è inoltre attraversato da Via Luigi Galvani in direzione est-ovest, su area di distacco al piano terra tra i due blocchi individuati in fase progettuale come "Blocco lato nord" e "Blocco lato sud".

Gli edifici sono serviti dalle opere di urbanizzazione presenti nel quartiere.

L'edificio risulta costruito nei primi anni 2000, con ultimazione dei lavori in data 10/11/2008, ed edificato sulla base di Permesso di Costruire n. P162/05 del 25/07/2005, Pratica Edilizia n. 01/04, e successiva variante Permesso di Costruire n. P287/08 del 07/11/2008, Pratica Edilizia n.328/08 rilasciato dal Comune di Viterbo alla Società XXXXXXXXXX

Non risultano essere state presentate altre richieste di autorizzazione per l'esecuzione di lavori o comunicazioni di interventi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La struttura portante della palazzina è costituita da telai centrali in conglomerato cementizio armato, misto a strutture portanti perimetrali in elevazione in muratura di laterizi; i solai di interpiano, il solaio di copertura a falde e il terrazzo sono in latero cemento.

Dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture degli immobili questi non manifestano difetti o cedimenti.

Le palazzine sono dotate di vani scala condominiali di accesso alle abitazioni, mentre i negozi ed uffici al piano terra hanno accesso indipendente e vetrine su Via Alessandro Volta e Via Luigi Galvani.

Gli edifici risultano regolarmente allacciati allo scarico in pubblica fognatura per acque reflue di origine domestica.

Le facciate esterne sono in parte rivestite con mattoncini a vista posati a cortina, ed in parte intonacate e tinteggiate principalmente con tinta di colore chiare; le bucatore in

corrispondenza di porte e finestre delle abitazioni sono incorniciate con elementi in pietra di colore chiaro.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si evince che il complesso si compone di n. 75 unità immobiliari destinate ad abitazione, n. 17 uffici, n. 32 unità immobiliari destinate a negozi, n. 110 unità immobiliari ad uso garage e n. 8 unità immobiliari destinate a magazzino/deposito.

L'accatastamento iniziale dell'unità immobiliare di interesse è costituito dalla scheda presentata al Catasto dei Fabbricati in data 29/09/2008 e registrata al protocollo n. VT0142694, come si evince dalla stampa della stessa (che ad oggi non ha subito variazioni).

Tramite l'ultimo elaborato planimetrico in atti protocollo n. VT0003332 del 25/01/2021 (*Allegato n. 5*), è possibile individuare i beni comuni (rampe di accesso ai garage al piano interrato, aree esterne e n. 4 corpi scala) e a quali u.i.u. siano comuni, oltre alle eventuali aree esclusive alle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato.

L'unità immobiliare in oggetto, al civico 44 di Via Luigi Galvani, è sita al piano terra del fabbricato ed è destinata a negozio; attualmente l'immobile risulta essere libero e non utilizzato.

Il locale è stato oggetto di locazione commerciale tra il debitore esecutato e la Società [REDACTED] con sede a [REDACTED], Via [REDACTED], partita IVA [REDACTED], in forza di contratto sottoscritto in data 01/04/2019 e registrato in data 29/08/2019 al n. 6932 serie 3T, con canone diverso per una o più annualità; la durata della locazione è fissata in anni 6 (con decorrenza 15/04/2019 e scadenza 15/04/2024), rinnovabile tacitamente di altri sei anni.

Il contratto risulta essere stato chiuso il 10/02/2021, ovvero antecedentemente alla data dell'atto di pignoramento del 06/07/2021.

L'immobile, di superficie utile totale pari a 193,40 mq ed altezza interna 3,30 m, ha accesso dall'area sita a nord che fronteggia il fabbricato lungo Via Luigi Galvani, ed è così suddiviso:

- locale area vendita di mq 137,15;
- servizi igienici composti da n. 3 bagni di mq 8,60 totali e antibagno di mq 4,30;
- ufficio di mq 17,35;
- ufficio di mq 14,00;
- vano tecnico di mq 3,40 mq;
- ripostiglio di mq 8,60 mq

In fase di sopralluogo è stata riscontrata inoltre la presenza di opere edilizie realizzate successivamente alla costruzione dell'immobile in assenza di titolo abilitativo, come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Viterbo; l'unità immobiliare differisce anche dalla planimetria catastale in atti per via della diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere di cui sopra riguardano:

- diversa distribuzione interna difforme al titolo abilitativo originario, tramite realizzazione di tramezzature interne in cartongesso ed installazione di arredi fissi per la costruzione dei due vani uso ufficio;
- rimozione di tramezzature interne che originariamente delimitavano il piccolo vano disimpegno posto all'ingresso.

Le pareti perimetrali di divisione con le altre unità immobiliari confinanti sono realizzate con tamponatura in laterizio, mentre le strutture divisorie interne sono parte in cartongesso e parte in forati dello spessore, comprensivo di intonaco, di 10 cm circa.

I servizi igienici, rivestiti con piastrelle di colore bianco e provvisti di antibagno, sono dotati di lavabi e vasi anche per i diversamente abili; non sono presenti aperture dirette verso l'esterno ed il ricambio d'aria avviene tramite aerazione meccanica.

La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è costituita da impianto idraulico con scarico delle acque nere allacciato alla pubblica rete fognante, l'approvvigionamento idrico collegato alle condotte provenienti dall'acquedotto pubblico e impianto elettrico in parte sottotraccia ed in parte a vista mediante canalette in PVC.

La climatizzazione degli ambienti, invernale ed estiva, avviene per mezzo di ventilconvettori incassati nel controsoffitto e generatore costituito da pompe di calore elettriche aria/acqua; è inoltre presente un impianto di ventilazione meccanica per il ricambio dell'aria.

Gli infissi interni sono costituiti da porte alcune in legno tamburato ed altre in vetro temperato, mentre il lato nord dell'unità immobiliare è delimitato da serramenti formati da telaio in alluminio e doppio vetro camera.

Internamente l'immobile è intonacato e tinteggiato con tempera di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle di gres porcellanato e non vi sono pareti rivestite ad fatta eccezione per i servizi igienici.

L'area ad uso comune antistante l'ingresso del locale si presenta con fondo pavimentato in tessere di pietra, ed allestita con sedute anch'esse in pietra di colore chiaro ed alberature.

Il locale commerciale in oggetto si affaccia a nord su Via Luigi Galvani, mentre in corrispondenza dei restanti tre lati è confinante con altre unità immobiliari e parte con il vano scala identificato con la lettera "B".

Non sono presenti lesioni o fenomeni di dissesti statici che possano ricondurre a cedimenti delle strutture.

L'immobile risulta essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica; sono presenti le certificazioni degli impianti idrico ed elettrico (*Allegato n. 6*), mentre è assente quella dell'impianto termico.

### **Quesito n. 8**

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale.

Si evidenzia solo per completezza quanto già detto in precedenza, ovvero che l'esatta toponomastica dell'immobile è Via Luigi Galvani n. 44, e non Via Alessandro Volta snc come riportato in visura catastale.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono tuttavia l'esatta identificazione dei beni.

### **Quesito n. 9**

Si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato raffigurato nella planimetria presente al Catasto Fabbricati, sintetizzabili in una diversa distribuzione dei vani interni.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal sottoscritto nello schema grafico allegato alla presente relazione (Allegato n. 13).

È possibile attestare che in nessun caso gli immobili pignorati debordano e invadono aree aliene o comunque non pignorate.

### **Quesito n. 10**

Gli identificativi catastali ben identificano le unità immobiliari oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quelle oggetto del pignoramento.

Per un migliore riconoscimento dell'unità immobiliare si ritiene opportuno, contestualmente ad altra variazione catastale, aggiornare la via ed il numero civico riportato negli identificativi catastali.

### **Quesito n. 11**

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento, e rappresentano ancora oggi quelli edificati in origine, salvo modifiche interne (meglio specificate nelle risposte al Quesito n. 7 e al Quesito n. 9 a cui si rimanda).

### **Quesito n. 12**

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati (Allegato n. 4).

Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, in quanto ha reputato opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento vengano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria.

### **Quesito n. 13**

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è la il Piano Regolatore Generale approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 99 del 18/04/1974 e successiva variante approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 194 del 15/12/1987, la particella 2007 del foglio 143 sulla quale insiste l'immobile pignorato ricade in zona avente destinazione d'uso G – Zona Direzionale, sottozona G2 – Zone Direzionali a livello cittadino, le cui prescrizioni da adottarsi vengono specificate nell'art. 19 delle norme tecniche.

La zona ove sorge il fabbricato non è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926; l'edificio ricade in parte all'interno della fascia di protezione delle acque pubbliche (Fosso Riello e sorgenti) e quindi soggetto al vincolo dei beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

Gli immobili risultano avere un'utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

### **Quesito n. 14**

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Viterbo.

Lo scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti con messaggio di Posta Elettronica Certificata in data 24/12/2021 (Allegato n. 10), ed in data 01/02/2022 il settore Urbanistica del comune ha evaso la documentazione richiesta, dalla quale è emerso che nel registro comunale risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (Allegato n. 11) per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 143 con la particella 2007 sub 134:

- o Permesso di Costruire protocollo n. 1/2004 del 05/01/2004, Pratica Edilizia n. 162/2005, "Progetto per la costruzione di abitazioni, uffici e negozi, Lotto n. 2 della Lottizzazione G2 – Riello", rilasciato in data 25/07/2005;
- o Permesso di Costruire protocollo n. 30406 del 25/08/2008, Pratica Edilizia n. 287/2008, "Variante alla P.E. 001/04 – Lotto 2", rilasciato in data 07/11/2008.

Non risultano agli atti né richieste o rilasci in corso di Permessi di Costruire, né presentate D.I.A. o S.C.I.A., né domande di condono edilizio o sanatorie, oltre a quanto in precedenza indicato; non risulta altresì rilasciato un certificato di agibilità o abitabilità.

Il sottoscritto fa presente che ha concentrato le proprie ricerche riguardo eventuali successive sanatorie, domande di condono ecc. esclusivamente sulla unità immobiliare eseguita in quanto oggetto dell'incarico affidatogli, e non anche sulle altre unità immobiliari che fanno parte del fabbricato foglio 143 particella 2007, in quanto esulano dal proprio mandato.

Parere circa la sanabilità delle diverse opere edilizie che non risultano comunicate: trattasi di difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni per le quali, ai fini di una regolarizzazione amministrativa, necessita presentare una C.I.L.A. in sanatoria, con contestuale variazione catastale da produrre all'Agenzia delle Entrate, oltre al pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Viterbo.

Si ritiene che la procedura indicata possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001), previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al Quesito n. 24.

#### **Quesito n. 15**

Alla data del 01/02/2022, quando il sottoscritto ha potuto prendere visione della documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale, sull'unità immobiliare eseguita e/o sul fabbricato della quale essa fa parte non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze in sanatoria; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiedere la sanatoria sugli immobili, per le difformità rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

#### **Quesito n. 16**

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli; la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcuno dei suddetti titoli.

#### **Quesito n. 17**

L'unità immobiliare è parte del condominio denominato "Condominio Via Galvani Negozi", codice fiscale 90090170568, amministratore nominato Geom. Proietti Mauro, S. & M. Condomini e Servizi con sede a Viterbo, Largo Garbini n. 9, tel. 0761 1576717.

Risultano diverse spese fisse di gestione e di manutenzione, come le spese per l'Amministratore di Condominio, per le bollette elettricità, assicurazioni, per la spese generali, ecc., (Allegato n. 15).

A seguito di richiesta inoltrata il 05/01/2022 all'amministratore di condominio, in data 03/03/2022 lo stesso trasmetteva i bilanci consuntivo per l'anno 2021 e preventivo per l'anno 2022.

Tali spese, come si evince dal bilancio, sono state ripartite in base ai millesimi di proprietà generale.

Prendendo come riferimento medio l'ultimo anno che è il 2022 si evince dal bilancio che sul fabbricato sono state preventivate delle spese fisse di gestione e di manutenzione pari a € 5.622,24, con quota pari ad € 266,80 ricadente sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Alla data odierna non risultano spese straordinarie insolute a carico dell'esecutato.

Si porta inoltre a conoscenza che le spese ordinarie per l'anno 2021 di competenza della società locataria [REDACTED] risultano insolute per un importo pari ad € 1.168,49, così come le quote mensili per l'anno 2022 pari ad € 22,23.

Infine, alla data della presente relazione, non risultano sul bene pignorato altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

#### **Quesito n. 18**

Nel caso oggetto della presente stima, considerata la conformazione del bene e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati.

#### **Quesito n. 19**

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota e non risultano divisibili in più lotti.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso, e si rimanda alla risposta del quesito n. 24 per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

#### **Quesito n. 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di sopralluogo del 25/02/2022 (*Allegato n. 12*) contenuto all'interno del fascicolo, è emerso che l'immobile pignorato risulta essere libero e non utilizzato, come anche riscontrabile dal contratto di locazione estinto anticipatamente in data 10/02/2021.

In proposito a quanto sopra riportato si veda l' *Allegato n. 14* – copia del contratto di locazione e ricevuta di interrogazione della banca dati pervenuti con P.E.C. in data 20/12/2021 dall' Agenzia delle Entrate, Ufficio di Viterbo.

#### **Quesito n. 21**

Si procede alla determinazione del valore locativo del bene pignorato.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati (mediante ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona) da operatori presenti sul territorio comunale, e verificati con le quotazioni riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo.

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie utile; quindi operate le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato delle locazioni immobiliari.

I negozi simili a quello in oggetto siti a Viterbo in Via Alessandro Volta e Via Luigi Galvani, presentano prezzi di locazione variabili da 6,00 €/mq per mese a 12,00 €/mq per mese di superficie utile.

Eseguita l'analisi dei dati raccolti, si è giunti ad attribuire alla data di stesura della presente il seguente prezzo unitario medio di locazione al mq per mese: considerato lo stato di conservazione che risulta ottimale, la presenza di ampi parcheggi antistanti le vetrine, l'epoca di costruzione del fabbricato e l'ubicazione del bene, è possibile attribuire un prezzo di locazione pari a 10,30 €/mq per mese di superficie lorda.

Da cui ne segue che il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile risulta essere:  $193,40 \text{ mq (superficie utile)} \times 10,30 \text{ €/mq/mese} = 1.992,02 \text{ €/mese}$  che si arrotonda per eccesso a 2.000,00 €/mese.

Quindi il più probabile canone di locazione annuo è:  $2.000,00 \text{ €/mese} \times 12 = 24.000,00 \text{ €/anno}$ .

### **Quesito n. 22**

Come già premesso, l'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, in quanto trattasi di locale commerciale; lo stesso debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato.

### **Quesito n. 23**

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Il bene oggetto di stima risulta sottoposto alle seguenti normative, le quali prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme degli strumenti Urbanistici Comunali: Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021.

L'area è inoltre interessata da vincolo sismico, sottozona Sismica 2B (classificazione sismica DGR Lazio 387/2009 e DGR Lazio 835/2009), ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R 380/2001.

#### **Quesito n. 24**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato viene generalmente adottato il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente: per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzeria (il confine reale) di questi muri.

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- Coperte riferita alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste;
- Scoperte riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza;
- Pertinenze riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.

Nel caso in esame la stima per MCA presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, poiché non sono stati reperiti recenti scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

Constatato il limitato numero di scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima e la disomogeneità dei valori di beni ricadenti nello stesso segmento di mercato, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni esecutati si

ritiene opportuno adottare il metodo sintetico e comparativo, derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo).

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti ulteriori parametri:

- o Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;
- o Stato di conservazione del fabbricato;
- o Presenza di accessori e posti auto;
- o Stato di occupazione.

I criteri adottati dalle diverse fonti per definire la superficie commerciale sono differenti, pertanto vengono prese in esame tre diversi metodi di misurazione per il calcolo della superficie commerciale:

- Superficie interna netta (utile calpestabile);
- Superficie interna lorda (misurata lungo il lato interno del muro perimetrale esterno)
- Superficie esterna lorda (determinata includendo muri interni e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e le pareti in comunione per metà dello spessore fino ad un massimo di 25 cm).

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale per determinare il prezzo unitario; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato immobiliare.

Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta utile fuori terra negozio ed accessori diretti	193,40	100 %	193,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA NETTA			193,40

Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta fuori terra negozio ed accessori diretti	198,00	100 %	198,00

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA LORDA	198,00
---	--------

Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta lorda fuori terra negozio ed accessori diretti	205,55	100 %	205,55
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESTERNA LORDA			205,55

### Valutazione

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue per la zona in oggetto:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	min 1.800 max 2.400	Interna netta	Normale
Camera di commercio di Viterbo	min 1.000 max 2.000	Interna lorda	Normale
O. M. I. Agenzia delle entrate	min 1.300 max 2.500	Esterna lorda	Ottimo

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione, la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione del complesso immobiliare, per quanto sopra esposto è equo inserire l'immobile nella fascia medio-alta.

Valori unitari di stima presi in considerazione a seconda dello stato di conservazione e della posizione:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	2.000	Interna netta	Normale
Camera di commercio di Viterbo	2.000	Interna lorda	Normale
O. M. I. Agenzia delle entrate	1.900	Esterna lorda	Ottimo

Determinazione valore immobile:

Fonte	Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore €
Agenzie immobiliari	2.000	193,40	386.800,00
Camera di commercio di Viterbo	2.000	198,00	396.000,00
O. M. I. Agenzia delle entrate	1.900	205,55	390.545,00

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 391.115,00.

**Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima del lotto:**

- Presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria al Comune di Viterbo, Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi degli art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001 (per opere non strutturali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni), da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/200, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva  

€ 1.400,00
- Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi art. 6-bis, comma 5, del D.P.R. 380/2001, da versare al Comune in occasione della presentazione della richiesta di C.I.L.A. in Sanatoria  

€ 1.000,00
- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) "per diversa distribuzione degli spazi interni" dell'unità immobiliare eseguita, si stima in via presuntiva  

€ 450,00

- Presentazione al Comune di Viterbo (una volta ottenuta la sanatoria sulle opere eseguite senza titolo abilitativo) della Segnalazione Certificato di Agibilità ai sensi degli art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune e i bolli si stimano in via presuntiva

€ 600,00

---

Totale spese € 3.450,00

detratte le spese dai valori in precedenza indicati, ne consegue che:

**VALORE LOTTO:**

€ 391.115,00 – € 3.450,00 = € 387.665,00

che si arrotonda ad

**€ 387.600,00 (euro trecentoottantasettemilaseicento/00)**

**Quesito n. 25**

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili un sufficiente numero di scambi recenti o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima compravenduti nella zona da operatori presenti sul territorio comunale, quali "████████████████████" con sede a ████████, verificati con le quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo e con i dati accessibili sul sito [astegjudiziarie.it](http://astegjudiziarie.it).

Non sono state reperite vendite recenti nella zona, relativa ad immobili pressoché simili per collocazione e tipologia a quello in oggetto.

Non risultano procedure esecutive o vendite forzate recenti concluse, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati.

Come già esposto in precedenza non sono presenti sugli immobili pignorati contratti di locazione o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

**Quesito n. 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

**Quesito n. 27**

Come già indicato in risposta al quesito n. 20, non vi sono contratti di locazione registrati attualmente in essere relativi agli immobili pignorati.

**Quesito n. 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

**Quesito n. 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 27/04/2023 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**Quesito n. 30**

Il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**Quesito n. 31**

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**Quesito n. 32**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

**Quesito n. 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato n. 1*), utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

**Quesito n. 34**

Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

### **Quesito n. 35**

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 3 - Visure catastali attuali degli immobili;
- Allegato n. 4 - Planimetrie catastali degli immobili;
- Allegato n. 5 – Elaborato planimetrico in atti;
- Allegato n. 6 – certificazioni impianti elettrico e idrico;
- Allegato n. 7 - Visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 8 - Copia Atti notarili:
  1. Atto di compravendita del 22/01/1992, Rep. n. 16821, Racc. n. 7115;
  2. Atto di compravendita del 31/01/2003, Rep. n. 59310, Racc. n. 16252;
  3. Atto di compravendita del 12/12/2008, Rep. n. 48106, Racc. n. 29029;
- Allegato n. 9 – Visura ordinaria società eseguita;
- Allegato n. 10 – Istanza accesso agli atti inoltrata al Comune di Viterbo;
- Allegato n. 11 – Copia dei titoli edilizi reperiti e relativi elaborati grafici;
- Allegato n. 12 - Verbali di accesso redatti durante il sopralluogo;
- Allegato n. 13 – Planimetria con evidenziate le difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;
- Allegato n. 14 – Copia contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, sottoscritto in data 01/04/2019 e registrato in data 29/08/2019 al n. 6932 serie 3T;
- Allegato n. 15 – Documentazione reperita presso l'amministratore di condominio;
- Allegato n. 16 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 29 pagine scritte e n. 16 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, lì 20/05/2022

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea