

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 82/2024



////////////////////////////////////

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 30/01/2025

////////////////////////////////////

Il sottoscritto Geom.

nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il

Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 82/2024, promossa da

contro la Sig.

ra , in data 22/07/2024 ha prestato il giuramento di rito e gli

sono stati affidati i seguenti quesiti:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;



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

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via 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 siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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



14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che eli 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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



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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore



complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e di oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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



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

PREMESSA E SCOPO DELLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Scopo della C.T.U. è la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili sottoposti a pignoramento e la verifica della regolarità tecnica ed amministrativa ai fini della vendita. Le unità immobiliari oggetto di valutazione consistono nella proprietà per 1/1, dei seguenti beni siti nel comune di Viterbo (VT):

– ufficio posto al piano terra di vani catastali 4 (quattro);

– ufficio posto al piano terra di vani catastali 3,50 (tre/50).

Il tutto censito al Catasto Fabbricati, in ditta:



- [redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni e
[redacted] proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, al
foglio 134 particella 100, subalterno 4 e 5 (quattro e cinque), cat. A/10,
classe 1, vani 4, rendita euro 950,28, Strada Teverina n. snc, piano T e al
foglio 134 particella 100, subalterno 3 (tre), cat. A/10, classe 1, rendita
euro 831,50 Strada Teverina n. snc, piano T.

La ditta catastale non risulta aggiornata come da atto [redacted]
[redacted] cede la quota pari al 50%
del diritto di piena proprietà sulle porzioni di immobili oggetto di
pignoramento.

Al fine di acquisire le informazioni necessarie per la verifica della regolarità
tecnica ed amministrativa del bene, la determinazione della consistenza e del
più probabile valore di mercato, è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile
interessato. A seguito della convocazione disposta dal Custode Giudiziario
[redacted] è stato effettuato un primo sopralluogo in data
22/10/2024, durante il quale lo scrivente ha potuto effettuare i rilievi
planimetrici e fotografici degli immobili oggetto di valutazione.

Si è inoltre provveduto al reperimento delle informazioni utili per la
determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima
presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, l'Agenzia delle Entrate
(Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali), professionisti
ed agenzie immobiliari operanti nell'ambito del territorio del Comune di
Viterbo. Ulteriori informazioni sono state ricavate consultando le banche dati
dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI) e la CC.II.AA.
di Viterbo.



CRITERIO DI STIMA E COSTITUZIONE DEI LOTTI

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, è quello sintetico comparativo, facendo riferimento al mercato locale di beni aventi analoghe caratteristiche a quelli in oggetto. Tale metodo, largamente utilizzato nella pratica estimativa, trova una sua giustificazione in presenza di sufficienti informazioni sull'andamento del mercato locale. In questo modo si riesce ad ottenere, con buona approssimazione, la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame.

La suddivisione in lotti del bene può essere preso in considerazione nel momento in cui si riesce a stabilire che i lotti si configurano come entità a se stanti, suscettibili di produrre un proprio autonomo reddito. Nel caso in esame si possono costituire lotti autonomi e separati.

Quesito 1

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., si è accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno del fascicolo è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento.

Quesito 2

Sono state effettuate le visure catastali e ipocatastali aggiornate (All. 6 – 8) ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da [REDACTED]



relativi alla esecuzione immobiliare R.G.E. 82/2024, corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati dell’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali) alla data di trascrizione degli stessi pignoramenti e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

Si precisa che la ditta catastale non risulta aggiornata come da atto Dottor [REDACTED] cede la quota pari al 50% del diritto di piena proprietà sulle porzioni di immobili oggetto di pignoramento.

Quesito 3

Dopo aver effettuato gli accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare) ed aver ricercato ed acquisito i relativi titoli originali presso i Notai in esercizio e/o presso l'Archivio Notarile distrettuale, visto il Certificato Notarile presente nel fascicolo attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567, 2° comma c.p.c.), si è provveduto alla ricostruzione e verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso.

Alla luce di quanto sopra il CTU conferma quanto contenuto nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi dell’art. 567, 2° comma c.p.c. (All. 4-6)

Ufficio posto al piano terra di vani catastali 4 (quattro) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 134 Particella 100 Sub. 4-5



COSTITUZIONE del 10/11/1993 in atti dal 07/04/1998 (n.19633.1/1993)

l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita L. 1.085.000 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita L. 1.032.500 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1999 in atti dal 21/07/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n.7437.1/1999), l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita Euro 533,24 e L. 1.032.500 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 31/08/2007 Pratica n. VT0168715 in atti dal 31/08/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10008.1/2007), l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/10 classe 1, consistenza 3,5 vani e rendita Euro 831,50 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2008 Pratica n.VT0116773 in atti dal 30/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.8572.1/2008) l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti



identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/10 classe 1, consistenza 4 vani e rendita Euro 950,28 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di Superficie l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/10 classe 1, consistenza 4 vani superficie catastale 76 mq e rendita Euro 950,28 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

Ufficio posto al piano terra di vani catastali 3,5 (tre/50) censito al Catasto Fabbricati al Foglio 134 Particella 100 Sub. 3

COSTITUZIONE del 10/11/1993 in atti dal 07/04/1998 (n.19633.1/1993) l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita L. 1.085.000 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di VARIAZIONE del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario, l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita L. 1.032.500 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/06/1999 in atti dal 21/07/1999 CESS.DIRITTI A TITOLO ONEROSO (n.7437.1/1999), l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/2 classe 4, consistenza 3,5 vani e rendita Euro 533,24 e L. 1.032.500 indirizzo Strada Teverina snc



piano T.

A seguito di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del

31/08/2007 Pratica n. VT0168715 in atti dal 31/08/2007 DIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.10008.1/2007), l'immobile

oggetto di pignoramento era censito con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/10 classe 1, consistenza 3,5 vani

e rendita Euro 831,50 indirizzo Strada Teverina snc piano T.

A seguito di VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2008 Pratica

n.VT0116773 in atti dal 30/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.

8572.1/2008) l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti

identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/10

classe 1, consistenza 3,5 vani e rendita Euro 831,50 indirizzo Strada Teverina

snc piano T.

A seguito di Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di

Superficie l'immobile oggetto di pignoramento era censito con i seguenti

identificativi catastali: Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/10 classe

1, consistenza 3,5 vani superficie catastale 84 mq e rendita Euro 831,50

indirizzo Strada Teverina snc piano T. (All. 6)

La ricostruzione degli atti, che hanno interessato gli immobili pignorati,

ricopre a ritroso il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento

immobiliare.

Sono stati acquisiti i seguenti documenti:

– Atto del 21/06/1999 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede

VITERBO (VT) Repertorio n. 53012;

– Atto del 14/01/2020 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede



ROMA (RM) Repertorio n. 12563.

Quesito 4

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, da quella acquisita e dall'aggiornamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), sono state accertate le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile oggetto di stima: (All.8)

Ufficio Foglio 134 Particella 100 Sub. 4-5

- TRASCRIZIONE del 15/07/1999 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53012 del 21/06/1999 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 677 Registro Generale 3497 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 874/656 del 03/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 2187 Registro Generale 16100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1915 del 10/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 23/01/2020 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1031 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 12563/9107 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI -



CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

- TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4797 Registro Generale 6254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 2292 del 04/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6642 Registro Generale 8027 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 1521 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ufficio Foglio 134 Particella 100 Sub. 3

- TRASCRIZIONE del 15/07/1999 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53012 del 21/06/1999 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 677 Registro Generale 3497 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 874/656 del 03/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 2187 Registro Generale 16100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1915 del 10/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del 23/01/2020 - Registro Particolare 827 Registro Generale 1031 Pubblico ufficiale [REDACTED]



Repertorio 12563/9107 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI -
CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

➤ TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4797 Registro

Generale 6254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO

Repertorio 2292 del 04/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE -

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

➤ TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6642 Registro

Generale 8027 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P.

Repertorio 1521 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito 5

Sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, Servizi Catastali e di Pubblicità Immobiliare), reperendo le planimetrie in atti al Catasto Fabbricati. (All.7)

L'analisi delle planimetrie in atti al Catasto Fabbricati non si evidenziano difformità su entrambi gli immobili. (All.11)

Sono stati effettuati i necessari accessi presso l'Ufficio tecnico del comune di Viterbo, reperendo tutti i titoli edilizi. Dall'analisi degli elaborati sono emerse delle difformità su entrambi gli immobili.

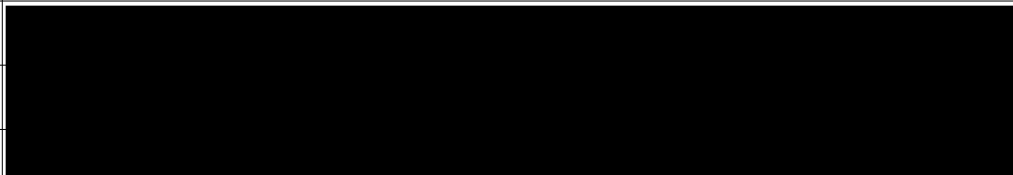
Premesso che entrambi gli immobili, con destinazione urbanistica ufficio prettamente collegata all'attività artigianale, per la loro commerciabilità è necessario effettuare frazionamento urbanistico con cambio di destinazione d'uso a laboratorio e con conseguente variazione catastale.



Quesito 6

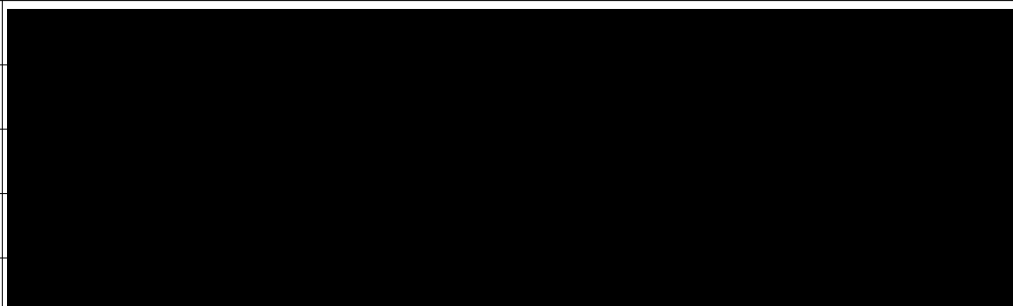
In data 29/07/2024 presso l'ufficio Anagrafe del comune di Viterbo è stato
acquisito il Certificato di Residenza. (All. 2)

I certificato attesta che:



In data 28/07/2024 è stato acquisito presso il comune di Grosseto l'Estratto
per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita. (All. 1)

Il certificato attesta che:



Quesito 7

I beni oggetto di stima sono costituiti da due uffici al piano terra entrambi siti
nel comune di Viterbo.

Gli immobili fanno parte di un complesso artigianale, in zona periferica del
comune di Viterbo.

Il compendio pignorato si trova in una zona tranquilla vicino ai servizi
principali e con la presenza di parcheggi nelle immediate vicinanze.

Il complesso in cui sono ubicati gli immobili è stato realizzato nei primi anni
90. Le parti comuni, quali facciate e tetto sono in condizioni di manutenzione



e conservazione ottima. Le facciate esterne dell'edificio si caratterizzano per essere parte intonacate e tinteggiate e parte in blocchi di tufo.

Il complesso si caratterizza per la struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura.

L'ufficio pignorato (Foglio 134 P.lla 100 Sub. 4 e 5) è posto su unico livello a piano terra, con accesso dalla strada pubblica (S.P. Teverina) tramite area esterna esclusiva di pertinenza (subalterno 4 di circa mq 250). Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è ad uso abitazione. La porta di ingresso è in legno dotata di doppia serratura di sicurezza e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le finestre presenti nell'appartamento sono dotate di infissi in legno con vetro doppio e persiane. Gli infissi sono in buone condizioni di uso, conservazione e manutenzione e interamente dotato di arredamento interno. L'appartamento è dotato di impianto idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia a gas. L'impianto di riscaldamento si avvale di radiatori collocati nei vari ambienti da riscaldare.

L'ufficio pignorato (Foglio 134 P.lla 100 Sub. 3) è posto su unico livello a piano terra, con accesso dalla strada pubblica (S.P. Teverina) tramite cancello metallico su area esterna di pertinenza (subalterno 1 di circa 1.050 mq). Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è ad uso ufficio. La porta di ingresso è in legno dotata di doppia serratura di sicurezza e tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutte le finestre presenti nell'appartamento sono dotate di infissi in legno con vetro doppio e persiane. Gli infissi sono in buone condizioni di uso, conservazione e manutenzione e interamente dotato di arredamento interno. L'immobile è dotato di impianto, elettrico,



condizionatori e di riscaldamento e tramite caldaia a gas. L'impianto di riscaldamento si avvale di radiatori collocati nei vari ambienti da riscaldare.

Lotto 1 – (Foglio 134 P.Illa 100 Sub. 4 e 5)

L'immobile è così costituito:

– Soggiorno, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso.

L'ambiente funge da fulcro dell'abitazione, poiché da esso si accede direttamente a tutti gli ambienti presenti. La superficie interna netta è di circa 21,60 mq mentre l'altezza è di circa 2,77 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni di tipo monocottura e battiscopa. Oltre alla porta di ingresso, sulla parete nord è presente una finestra con affaccio sull'area scoperta esclusiva a verde di circa 250,00 mq.

– Cucina, a cui si accede direttamente dal soggiorno. La superficie interna netta è di circa 9,80 mq mentre l'altezza è di circa 2,75 m. Il soffitto è intonacato e tinteggiato e le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate e parte rivestite con piastrelle in ceramica. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura. Sulla parete nord è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio sull'area scoperta esclusiva a verde di circa 250,00 mq.

– Bagno, a cui si accede direttamente dal soggiorno. La superficie interna netta è di circa 4,80 mq mentre l'altezza è di circa 2,75 m. Il pavimento e le pareti, per una altezza di circa 1 m, sono rivestiti con piastrelle in ceramica. La restante parte delle pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Sulla parete nord è presente l'unica finestra dell'ambiente. La dotazione impiantistica del bagno comprende lavabo, doccia, bidet e vaso



igienico a pavimento con cassetta di scarico esterna.

– Letto 1, a cui si accede direttamente dal soggiorno. La superficie interna netta è di circa 11,90 mq mentre l'altezza è di circa 2,76 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura. Sulla parete nord-est è presente l'unica finestra dell'ambiente.

– Letto 2, a cui si accede direttamente dal soggiorno. La superficie interna netta è di circa 13,80 mq mentre l'altezza è di circa 2,77 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni tipo monocottura. Sulla parete nord-est è presente l'unica finestra dell'ambiente.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono ottime.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono le condizioni ottime di manutenzione e conservazione e l'ubicazione del complesso immobiliare che è in zona tranquilla.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'immobile oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione d'uso.



Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Destin.	Destin.	Coeff.	Sup.	Sup.
		Rilevata	Urbanistica		utile mq	rag. mq
1	Terra	Soggiorno	Ufficio	1,00	21,60	21,60
2	Terra	Cucina	Ufficio	1,00	9,80	9,80
3	Terra	Bagno	Bagno	1,00	4,80	4,80
4	Terra	Letto 1	Ufficio	1,00	11,90	11,90
5	Terra	Letto 2	Ufficio	1,00	13,80	13,80
6	Terra	Area Scoperta	Area Scoperta	0,20	250,00	50,00
Totale					311,90	111,90

Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Viterbo (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 134, particella 100 sub. 4 e 5, categoria A/10 classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 76 mq, rendita Euro 950,28, indirizzo Strada Teverina snc piano T, il tutto intestato a

1)

2)

Si precisa che la ditta catastale non risulta aggiornata come da atto Dottor

cede la quota
pari al 50% del diritto di piena proprietà sulle porzioni di immobili oggetto di



pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata necessita di sanatoria urbanistica e variazione catastale.

Lotto 2 – (Foglio 134 P.IIIa 100 Sub. 3)

L'ufficio è così costituito:

– Disimpegno, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso.

L'ambiente funge da fulcro dell'ufficio, poiché da esso si accede direttamente a tutti gli ambienti presenti. La superficie interna netta è di circa 6,20 mq mentre l'altezza è di circa 2,78 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

– Ufficio 1 con accesso direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 36,50 mq mentre l'altezza è di circa 2,78 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni di tipo monocottura. Sulla parete sud è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio sull'area scoperta di pertinenza pavimentata di circa 1050,00 mq.

– Ufficio 2 con accesso direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 14,10 mq mentre l'altezza è di circa 2,76 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni di tipo monocottura. Sulla parete sud è presente l'unica finestra dell'ambiente con affaccio sull'area scoperta di pertinenza pavimentata di circa 1050,00 mq.



- Ufficio 3 con accesso direttamente dal disimpegno. La superficie interna netta è di circa 15,40 mq mentre l'altezza è di circa 2,78 m. Le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate. Il pavimento è in mattoni di tipo monocottura. Sulla parete est è presente l'unica finestra dell'ambiente.

Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'appartamento sono ottime.

Caratteristiche positive potenziali dell'appartamento sono le condizioni ottime di manutenzione e conservazione e l'ubicazione del complesso immobiliare che è in zona tranquilla.

Per la determinazione della consistenza complessiva dell'immobile oggetto di stima si calcolerà la superficie ragguagliata, avendo come base la superficie utile netta dei vari ambienti ed adottando dei coefficienti correttivi in funzione della loro destinazione d'uso.

Calcolo della superficie ragguagliata

N.	Piano	Destin.	Destin.	Coeff.	Sup. utile	Sup.
		Rilevata	Urbanistica		mq	rag. mq
1	Terra	Disimpegno	Disimpegno	1,00	6,20	6,20
2	Terra	Ufficio 1	Ufficio	1,00	36,50	36,50
3	Terra	Ufficio 2	Ufficio	1,00	14,10	14,10
4	Terra	Ufficio 3	Ufficio	1,00	15,40	15,40
5	Terra	Area Scoperta	Area Scoperta	0,30	1050,00/2	78,80
Totale					597,20	151,00



Dati catastali: immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune Viterbo (VT) con i seguenti identificativi: Foglio 134, particella 100 sub. 3, categoria A/10 classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita Euro 831,50, indirizzo Strada Teverina snc piano T, il tutto intestato a

1)

2)

Si precisa che la ditta catastale non risulta aggiornata come da atto Dottor [redacted] cede la quota pari al 50% del diritto di piena proprietà sulle porzioni di immobili oggetto di pignoramento.

L'unità immobiliare pignorata necessita di sanatoria urbanistica e variazione catastale.

Quesito 8

La descrizione attuale e quella contenuta nel pignoramento dei beni corrispondono a quelli presenti agli atti del Catasto Fabbricati ed a quella contenuta nel titolo di pignoramento.

Entrambe le unità immobiliari pignorate necessitano di sanatoria urbanistica e variazione catastale per le ragioni più sopra menzionate al Quesito 5.



Quesito 9

Eseguiti i dovuti accertamenti e sulla base dei sopralluoghi effettuati si può affermare che vi è corrispondenza fra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di quanto appresso indicato;

- su entrambi gli immobili, con destinazione urbanistica ufficio prettamente collegata all'attività artigianale, per la loro commerciabilità è necessario effettuare frazionamento urbanistico con cambio di destinazione d'uso a laboratorio e con conseguente variazione catastale;

- su entrambi i lotti la ditta catastale non risulta aggiornata come da atto [redacted] [redacted] cede la quota pari al 50% del diritto di piena proprietà sulle porzioni di immobili oggetto di pignoramento.

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare pratica edilizia per il frazionamento degli immobili dalla consistenza originaria e successiva variazione catastale. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Viterbo, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo di, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 1.700,00 più i.v.a. di legge per ogni lotto, così suddiviso:

– Importo presunto per ogni pratica edilizia € 1.700,00 di cui € 200,00 per



diritti e bolli;

Quesito 10

Nulla da segnalare

Quesito 11

L'U.I.U. staggita, per quanto riscontrato dalla documentazione in atti ed acquisita, non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

Gli immobili pervenuti al debitore corrispondono a quelli vincolati con il pignoramento, pur con le precisazioni pocanzi fatte al quesito 9.

Quesito 12

Le planimetrie agli atti del Catasto Fabbricati necessitano di variazione catastale su entrambi gli immobili, visto che la destinazione urbanistica ufficio è prettamente collegata all'attività artigianale, per la loro commerciabilità è necessario effettuare frazionamento urbanistico con cambio di destinazione d'uso a laboratorio e con conseguente variazione catastale

Quesito 13

Sulla base della documentazione agli atti e di quella acquisita presso il comune di Viterbo, gli immobili:

- Foglio 134 P.IIa 100 Sub. 4-5 che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso di ufficio per attività artigianale;
- Foglio 134 P.IIa 100 Sub. 3 che costituisce il compendio pignorato ha destinazione d'uso di ufficio per attività artigianale;



e ricadono in zona D2 – P.P.E. “Località Teverina” App. c.c. 756 del 01/03/1983 del Piano Regolatore Generale.

Quesito 14

Facendo riferimento all'allegato elaborato grafico con riportata la situazione attuale e quella autorizzata (All.20), Premesso che entrambi gli immobili, con destinazione urbanistica ufficio prettamente collegata all'attività artigianale, per la loro commerciabilità è necessario effettuare frazionamento urbanistico con cambio di destinazione d'uso a laboratorio e con conseguente variazione catastale.

Per regolarizzare il tutto occorrerà effettuare pratica edilizia per il frazionamento degli immobili dalla consistenza originaria e successiva variazione catastale. Le procedure per l'avvio di pratiche autorizzative presso il comune di Viterbo, potranno essere eseguite prima della vendita, previa autorizzazione del G.E. Il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica, comprensivo di, bolli, diritti, ed onorario è stimato in circa € 1.700,00 più i.v.a. di legge per ogni lotto, così suddiviso:

– Importo presunto pratica edilizia per ogni lotto € 1.700,00 di cui € 200,00 per diritti e bolli;

In sede di accesso agli atti del comune di Viterbo è stato rinvenuto il certificato di agibilità del 23/01/2008 (All.18) riguardante entrambi gli immobili pignorati.



Quesito 15

Fatti i dovuti accertamenti presso il comune di Viterbo, non risultano istanze di condono per il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 16

Esaminati i titoli di provenienza, in base alle informazioni reperite presso l'ufficio tecnico del il comune di Viterbo, dall'esame delle visure ipotecarie e di quelle catastali, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 17

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari risultano i procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, compreso il pignoramento per cui è redatta la presente relazione.

Ufficio Foglio 134 Particella 100 Sub. 4-5

- TRASCRIZIONE del 15/07/1999 - Registro Particolare 7437 Registro Generale 10221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 53012 del 21/06/1999 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
- ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 677 Registro Generale 3497 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 874/656 del 03/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- ISCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 2187 Registro



Generale 16100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO

Repertorio 1915 del 10/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

➤ TRASCRIZIONE del 23/01/2020 - Registro Particolare 827 Registro

Generale 1031 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 12563/9107 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI -

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

➤ TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4797 Registro

Generale 6254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO

Repertorio 2292 del 04/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE -

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

➤ TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6642 Registro

Generale 8027 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P.

Repertorio 1521 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ufficio Foglio 134 Particella 100 Sub. 3

➤ TRASCRIZIONE del 15/07/1999 - Registro Particolare 7437 Registro

Generale 10221 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

53012 del 21/06/1999 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI

REALI A TITOLO ONEROSO

➤ ISCRIZIONE del 05/03/2008 - Registro Particolare 677 Registro

Generale 3497 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

874/656 del 03/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da

CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



➤ ISCRIZIONE del 14/11/2019 - Registro Particolare 2187 Registro

Generale 16100 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO

Repertorio 1915 del 10/10/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

➤ TRASCRIZIONE del 23/01/2020 - Registro Particolare 827 Registro

Generale 1031 Pubblico ufficiale

Repertorio 12563/9107 del 14/01/2020 ATTO TRA VIVI -

CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

➤ TRASCRIZIONE del 08/06/2020 - Registro Particolare 4797 Registro

Generale 6254 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO

Repertorio 2292 del 04/06/2020 DOMANDA GIUDIZIALE -

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

➤ TRASCRIZIONE del 21/05/2024 - Registro Particolare 6642 Registro

Generale 8027 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P.

Repertorio 1521 del 03/05/2024 ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Negli immobili costituente il compendio pignorato non risultano spese fisse

di gestione e/o manutenzione né oneri condominiali, inoltre non è presente

amministratore di condominio.

Quesito 18

In considerazione della consistenza, della disposizione ed utilizzabilità dei

beni pignorati, nonché della tipologia edilizia e della particolare ubicazione, si

ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in 2 lotti, poiché gli immobili

sono autonomi tra loro.



Quesito 19

Come indicato nella risposta al precedente quesito 18, si ritiene di poter condurre alla vendita il cespite in 2 lotti, poiché gli immobili sono autonomi tra loro.

Quesito 20

Al momento dei sopralluoghi, l'immobile Foglio 134 Particella 100 Sub. 3 costituente il compendio pignorato risultava occupato da Chiovelli Fabio dove esercita la sua attività da libero professionista.

E' stata effettuata richiesta di accesso agli atti del 24/07/2024 protocollo n. 53342 presso l'Agenzia Entrate di Viterbo da cui risulta che non vi sono in essere attualmente contratti di locazione registrati presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo. Sono stati reperiti 2 contratti di locazione attualmente non in essere (All. 3)

In data 29/07/2024 presso l'ufficio Anagrafe del comune di Viterbo è stato acquisito il Certificato di Residenza. (All. 2)

I certificato attesta che:



In data 28/07/2024 è stato acquisito presso il comune di Grosseto l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita. (All. 1)

Il certificato attesta che:





Quesito 21

Immobile Foglio 134 Particella 100 Sub. 3

L'immobile costituente il compendio pignorato risultava occupato da Chiovelli Fabio dove esercita la sua attività da libero professionista.

Poiché Chiovelli Fabio utilizza il bene per lo svolgimento di un'attività economica si procede al calcolo del valore locativo.

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Viterbo (VT) è emerso quanto segue:

quotazione media si aggira sui 90 €/mq annui

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 151,00

Il canone di locazione del bene sarà pari a:

Canone di locazione annuo mq 151,00 x € 90 = € 14.194,00

Canone di locazione mensile € 14.194,00/12 = € 1182,83



Quesito 22

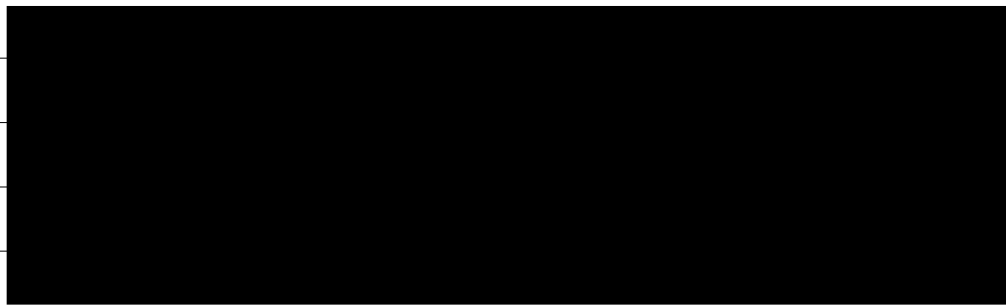
In data 29/07/2024 presso l'ufficio Anagrafe del comune di Viterbo è stato acquisito il Certificato di Residenza. (All. 2)

I certificato attesta che:



In data 28/07/2024 è stato acquisito presso il comune di Grosseto l'Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Nascita. (All. 1)

Il certificato attesta che:



Quesito 23

Sulla base delle informazioni assunte in sede di sopralluogo, sentito il Custode Giudiziario, visti gli atti di provenienza e dalla consultazione dei pubblici registri immobiliari, non sono emersi vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, gravanti sull'immobile oggetto di stima.

Esaminati gli atti di provenienza, non si ha evidenza di gravami di Uso Civico a carico del bene pignorato.



Quesito 24

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie interna netta delle unità immobiliari considerate.

Si riportano di seguito i valori reperiti per immobili comparabili in riferimento al mercato locale all'interno del quale si colloca l'immobile oggetto di valutazione.

Rif. Val. dest.: LABORATORIO	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
ARTIGIANALE			x coef ragg.	
Professionisti operanti sul posto	400,00	800,00	600,00	netta
Agenzie Immobiliari	350,00	800,00	575,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2024) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,98	350,00	500,00	416,00	lorda/tram.
OMI (1° Sem. 2024) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,80	600,00	900,00	600,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: LABORATORIO ARTIGIANALE			547,75	



Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U.	Edif.	Dotazione	Coeff.
				Conser e Manut	Conser e Manut	Impiant.	Globale
LABORATORIO							
ARTIGIANALE	1,00	1,00	1,20	1,20	1,10	1,00	1,08

Determinazione del più probabile valore di stima.

Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
LAB. ARTIGIANALE	547,75	1,08	591,57

Lotto 1

LAB. ARTIGIANALE (F.134 P.LLA100 SUB. 4-5)

Valore unitario di 591,57 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 111,90

Il valore del bene sarà pari a:

mq 111,90 x € 591,57 = € 66.196,68

Lotto 2

LAB. ARTIGIANALE (F.134 P.LLA100 SUB. 3)

NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE.

Valore unitario di 591,57 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 151,00



Il valore del bene sarà pari a:

$$\text{mq } 151,00 \times \text{€ } 591,57 = \text{€ } 89.327,07$$

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica, in complessivi € 1.700,00 più i.v.a. di legge per ogni lotto. Inoltre andrà detratto il costo presunto per la costituzione di servitù di passaggio in € 1.500,00 comprensivi di spese notarili e accessorie per ogni lotto. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione con arrotondamento
Lotto 1	€ 66.196,68	3.200,00	€ 63.000,00
Lab. Artigianale			
Lotto 2	€ 89.327,07	3.200,00	€ 86.000,00
Lab. Artigianale			

Quesito 25

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica comparativa, basando la valutazione sul confronto diretto con altri beni presenti nell'area interessata o in zone comparabili, aventi analoghe caratteristiche e per i quali sono noti i valori di mercato. Questo criterio, di larga applicazione nella pratica estimativa, riesce sicuramente a tenere conto dell'andamento reale del mercato locale per beni simili. Volendo



giungere ad un valore medio di mercato, sono stati attentamente considerati i fattori intrinseci ed estrinseci propri dei beni considerati quali, la superficie, l'epoca di realizzazione, lo stato di manutenzione, la presenza di servitù, l'ubicazione ed esposizione, le condizioni generali del fabbricato e delle parti condominiali in genere e l'andamento del mercato per la tipologia di immobile in esame. Le fonti utilizzate per la determinazione del più probabile valore di mercato sono, le banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della CC.II.AA. di Viterbo e informalmente agenzie immobiliari e professionisti del settore operanti sul territorio. La determinazione del valore è stata fatta utilizzando la superficie interna netta del bene da stimare, determinata sulla base dei rilievi eseguiti. La superficie interna netta è stata poi moltiplicata per il valore medio unitario al metro quadrato, determinato secondo le indicazioni sopra riportate.

Quesito 26

Le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, ed adottando una scala di merito che preveda i seguenti giudizi: scarse; insufficienti; sufficienti; buone; ottime, si può ragionevolmente affermare che siano valutabili in **buone**.

Quesito 27

Non risultano contratti di locazione in essere per gli immobili pignorati. Sono stati reperiti 2 contratti di locazione attualmente non in essere (All. 3)



Quesiti dal 28 al 35

Il sottoscritto CTU, attenendosi alle disposizione impartite dall'Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione, rimane a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua relazione di stima a completa evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, con ossequio si firma.

Piansano, li 27/12/2024.

IL C.T.U.



Allegati:

- 1) Anagrafe Comune di Grosseto;
- 2) Anagrafe Comune di Viterbo;
- 3) Contratti di Locazione;
- 4) Relazione Notarile;
- 5) Estratto di Mappa;
- 6) Visure Catastali;
- 7) Planimetrie Catastali;
- 8) Visure Ipo-catastali;
- 9) Elaborato Planimetrico;
- 10) Planimetrie stato attuale;
- 11) Planimetrie stato attuale + Planimetria Catastale;



12) Documentazione Fotografica;

13) Verbale di primo accesso del 22-10-2024;

14) Atto [REDACTED] N. Rep. 53012;

15) Atto [REDACTED] del 14-01-2020;

16) PdC n. 336 del 11-05-1992 pratica edilizia 966-90;

17) PdC n. 14859 del 25-10-1994 pratica edilizia 751-93;

18) Agibilità;

19) DIA 460 DEL 2007;

20) Planimetrie stato attuale + DIA N 460 DEL 2007;

21) Ricevute di avvenuta consegna relazione peritale alle parti.

