

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione FALLIMENTARE

RG Fall. 21/2015

Perizia Estimativa

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il perito estimatore veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 05/10/2020 per effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Monte Urano (FM) e la data del 10/02/2021 per il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo. Nel frattempo il perito provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo, Comune di Monte Urano, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Il giorno 05/10/2020 la sottoscritta si recava presso gli immobili siti in Monte Urano per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del comproprietario dell'immobile sig. [REDACTED] ed in tale data è stato possibile visitare gli immobili oggetto del fallimento.

Successivamente in data 10/02/2021 la sottoscritta si recava presso gli immobili siti in Viterbo per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza degli affittuari degli immobili la sig.ra [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] ed in tale data è stato possibile visitare gli immobili oggetto del fallimento.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

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

Risposta n. 1

In atti non è presente alcuna documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., pertanto la sottoscritta ha provveduto direttamente a produrre l'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile – N.C.E.U. Comune di Viterbo foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91, 92.

Planimetrie catastali ufficiali – N.C.E.U. Comune di Viterbo foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91, 92.

Visure storiche per immobile – N.C.E.U. Comune di Monte Urano foglio 12 p.lla 162 sub. 5, 13.

Planimetrie catastali ufficiali – N.C.E.U. Comune di Monte Urano foglio 12 p.lla 162 sub. 5, 13.

(All. 1 Documentazione catastale)

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni

catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

Comune di Viterbo (VT) Via Monte Cervino n. 16 e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 5 – A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita Euro 968,36;

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 6 – A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita Euro 1.032,91;

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 19 – C/6, classe 5, consistenza 37 mq, rendita Euro 160,51;

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 26 – C/6, classe 5, consistenza 40 mq, rendita Euro 173,53;

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 91 – C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita Euro 27,89;

- N.C.E.U. del Comune di Viterbo - foglio 176 particella 202 sub. 92 – C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita Euro 27,89.

Attuale Proprietà:

██████████ nato a VITERBO il 19/09/1997 ██████████ - Usufrutto per 1/3

██████████ nato a VITERBO il 25/03/1990 ██████████ - Usufrutto per 1/3

██████████ nato a FERMO il 29/12/1964 ██████████ - Nuda proprietà per 1/1

██████████ nata a VITERBO il 27/04/1992 ██████████ Usufrutto per 1/3.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- In data 27/12/1991 sono stati costituiti gli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al Fg. 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92, da parte dalla Società ██████████
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio ██████████ del 27/03/1992 rep. 181159, trascritto il 15/04/1992 al n. 4927 di formalità, la società ██████████, con sede a ██████████ con P. Iva ██████████ vendeva alla società ██████████ con sede a ██████████ con P. Iva ██████████ gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92.
- Con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale, a rogito Notaio ██████████ del 21/12/2012 rep. 1977/1589, trascritto il 24/12/2012 al n. 14016 di formalità, veniva mutata la denominazione di ██████████ per gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio ██████████ del 25/11/2015 rep. 62444, trascritto il 30/11/2015 al n. 14938 di formalità, la società ██████████ come sopra generalizzata, vendeva al Sig ██████████ nato a Fermo il

- 29/12/1964, con C.F. [REDACTED], gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92.
- Con Trasferimento a titolo gratuito effettuato in esecuzione di accordi patrimoniali contenuti nel procedimento di divorzio, a rogito Notaio [REDACTED] del 25/11/2015 rep. 62445, trascritto il 02/12/2015 al n. 15042 di formalità, il Sig. [REDACTED] nato a Fermo il 29/12/1964, con C.F. [REDACTED] trasferisce il diritto di usufrutto vitalizio con reciproco diritto di accrescimento degli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 176 p.lla 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92 ai figli [REDACTED]
 - Nota di trascrizione reg. part. 351 reg gen. 413 del 13/01/2021 cita “che con sentenza emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/12/2015 depositata in cancelleria in data 29/12/2015 è stato dichiarato il fallimento del sig. [REDACTED] in proprio in qualità di socio accomandatario della [REDACTED]. Con atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio [REDACTED] di Viterbo del 25/11/2015 trascritto presso la conservatoria dei RRII di Viterbo in data 02/12/2015 R.G. 15042 R.P. 11473 il sig. [REDACTED] ha ceduto a titolo gratuito il diritto di usufrutto dei beni citati nella nota di trascrizione ovvero quelli costituenti i lotti n. 2 – 3 – 4 – 5, a favore dei figli. Ai sensi dell’art. 64 della legge fallimentare si trascrive la sentenza dichiarativa di fallimento in quanto tale atto è da ritenersi privo di effetto rispetto ai creditori del fallimento.”

IMMOBILI

Comune di Monte Urano (FM) Via Ungheria n. 11 e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Monte Urano- foglio 12 particella 162 sub. 5 – A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, rendita Euro 525,49;

- N.C.E.U. del Comune di Monte Urano- foglio 12 particella 162 sub. 13 – C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita Euro 38,01.

Attuale Proprietà:

[REDACTED] nata a FERMO il 25/09/1938 [REDACTED]

Usufrutto per 1/2

[REDACTED] nato a MONTE URANO il 15/04/1961 [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2

[REDACTED] nato a MONTE URANO il 21/08/1935 [REDACTED] - Usufrutto per 1/2

[REDACTED] nato a FERMO il 29/12/1964 [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/2.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 11/05/1982 rep. 26357, il Sig. [REDACTED] nato a Magliano di Tenna il 29/02/1936, con C.F. [REDACTED] vendeva al Sig. [REDACTED] nato a Monte Urano il 21/08/1935, con C.F. [REDACTED] ed alla Sig.ra [REDACTED] nata a Fermo il 25/09/1938, con C.F. [REDACTED] gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 12 p.lla 162 sub. 5 e 13.
- Con atto di donazione, a rogito Notaio [REDACTED], del 06/02/1988 rep. 86919, i Sig.ri [REDACTED] come sopra generalizzati, donavano la nuda proprietà, riservandosi per loro stessi l’usufrutto, al Sig. [REDACTED] nato a Monte Urano il 15/04/1961, con C.F. [REDACTED] e al Sig. [REDACTED] nato a Fermo il 29/12/1964, con C.F. [REDACTED] gli immobili distinti al N.C.E.U. del Comune di Monte Urano al foglio 12 p.lla 162 sub. 5 e 13.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal perito estimatore le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo e di Ascoli Piceno:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/10/2020 per immobile Comune di Viterbo - fg. 176 p.la 202 sub. 5, 6, 19, 26, 91 e 92.
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/10/2020 per immobile Comune di Monte Urano - fg. 12 p.la 162 sub. 5 e 13.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da documenti in atti si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VITERBO AL FG. 176 P.LLA 202 SUB. 5 E 6

1) **TRASCRIZIONE** del 15/04/1992 – Registro Particolare 4927 Registro Generale 6056
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 181159 del 27/03/1992.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) **TRASCRIZIONE** del 24/12/2012 – Registro Particolare 14016 Registro Generale 17753
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1977/1589 del 21/12/2012.
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

3) **TRASCRIZIONE** del 14/05/2013 – Registro Particolare 4762 Registro Generale 6178
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1343/847 del 10/05/2013.
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
ANNOTAZIONE N 1101 del 28/06/2013 (Risoluzione)

4) **ISCRIZIONE** del 25/06/2015 – Registro Particolare 1106 Registro Generale 7915
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24632 del 27/10/2014.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE N 1246 del 15/07/2015
ANNOTAZIONE N 1724 del 06/12/2019 (Restrizione dei beni)

5) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1900 Registro Generale 13969
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 549 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

6) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1901 Registro Generale 13970
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 564 del 06/05/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

7) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1902 Registro Generale 13971
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 551 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE del 11/11/2015 – Registro Particolare 1903 Registro Generale 13972
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 550 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

8) **TRASCRIZIONE** del 30/11/2015 – Registro Particolare 11400 Registro Generale 14938
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 62444/28358 del 25/11/2015.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

9) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2015 – Registro Particolare 11473 Registro Generale 15042
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 62445/28359 del 25/11/2015.
ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI VITERBO AL FG. 176 P.LLA 202 SUB. 19, 26, 91 e 92**

1) **TRASCRIZIONE** del 15/04/1992 – Registro Particolare 4927 Registro Generale 6056
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 181159 del 27/03/1992.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2) **TRASCRIZIONE** del 24/12/2012 – Registro Particolare 14016 Registro Generale 17753
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1977/1589 del 21/12/2012.
ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

3) **TRASCRIZIONE** del 14/05/2013 – Registro Particolare 4762 Registro Generale 6178
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 1343/847 del 10/05/2013.
ATTO TRA VIVI – CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA
ANNOTAZIONE N 1101 del 28/06/2013 (Risoluzione)

4) **ISCRIZIONE** del 25/06/2015 – Registro Particolare 1106 Registro Generale 7915
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24632 del 27/10/2014.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE N 1246 del 15/07/2015
ANNOTAZIONE N 1724 del 06/12/2019 (Restrizione dei beni)

5) **ISCRIZIONE** del 15/07/2015 – Registro Particolare 1246 Registro Generale 8930
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 24632/2014 del 27/10/2014.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ISCRIZIONE N 1106 del 2015

6) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1900 Registro Generale 13969
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 549 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

7) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1901 Registro Generale 13970
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 564 del 06/05/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

8) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1902 Registro Generale 13971
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 551 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

9) **ISCRIZIONE** del 11/11/2015 – Registro Particolare 1903 Registro Generale 13972
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 550 del 30/04/2015.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

10) **TRASCRIZIONE** del 30/11/2015 – Registro Particolare 11400 Registro Generale 14938
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 62444/28358 del 25/11/2015.
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

11) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2015 – Registro Particolare 11473 Registro Generale 15042
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 62445/28359 del 25/11/2015.
ATTO TRA VIVI – CONCESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

12) **TRASCRIZIONE** del 13/1/2021 – Registro Particolare 351 Registro Generale 413
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO GIUDICE DEL FALLIMENTO Repertorio 21 del
29/12/2015. ATTO GIUDIZIARIO – APPRENSIONE DEI BENI EX ART. 64 COMMA 2 –
LEGGE FALLIMENTARE

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI
NEL COMUNE DI MONTE URANO AL FG. 12 P.LLA 162 SUB. 5 E 13**

1) **ISCRIZIONE** del 19/12/2008 – Registro Particolare 2586 Registro Generale 12145
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1670/2008 del 18/12/2008.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ANNOTAZIONE n. 614 del 05/05/2010 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 1123 del 03/11/2017 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 301 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 305 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 309 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 320 del 27/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 1083 del 30/10/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 304 del 08/04/2020 (Restrizione dei beni)

2) **ISCRIZIONE** del 19/12/2008 – Registro Particolare 2587 Registro Generale 12146
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1670/2008 del 18/12/2008.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ANNOTAZIONE n. 1124 del 03/11/2017 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 302 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 306 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 310 del 21/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 321 del 27/03/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 1082 del 30/10/2018 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 305 del 08/04/2020 (Restrizione dei beni)

3) **ISCRIZIONE** del 14/01/2009 – Registro Particolare 47 Registro Generale 288
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 36/2009 del 09/01/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ANNOTAZIONE n. 1125 del 03/11/2017 (Restrizione dei beni)

4) **ISCRIZIONE** del 16/01/2009 – Registro Particolare 55 Registro Generale 378
Pubblico Ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 55/2009 del 15/01/2009.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO
ANNOTAZIONE n. 1126 del 03/11/2017 (Restrizione dei beni)

5) **TRASCRIZIONE** del 16/04/2009 – Registro Particolare 2015 Registro Generale 3186
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 561 del 02/04/2009.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ANNOTAZIONE n. 123 del 26/01/2010 (Restrizione dei beni)
ANNOTAZIONE n. 1760 del 14/12/2011 (Restrizione dei beni)

6) **TRASCRIZIONE** del 28/10/2009 – Registro Particolare 5486 Registro Generale 9258
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FERMO Repertorio 1617/2009 del 07/10/2009.
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
ANNOTAZIONE n. 1127 del 03/11/2017 (Restrizione dei beni)

7) **ANNOTAZIONE** del 26/01/2010 – Registro Particolare 123 Registro Generale 555
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1330 del 30/10/2009.
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
TRASCRIZIONE n. 2015 del 2009

8) **ANNOTAZIONE** del 05/05/2010 – Registro Particolare 614 Registro Generale 3415
Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 18983/8359 del 21/04/2010
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DEI BENI
ISCRIZIONE n. 2586 del 2008

9) **ISCRIZIONE** del 19/12/2012 – Registro Particolare 1486 Registro Generale 9729
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SANT'ELPIDIO A MARE Repertorio 447 del 30/10/2012.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

10) **ISCRIZIONE** del 24/01/2013 – Registro Particolare 77 Registro Generale 654
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MACERATA Repertorio 2569 del 24/12/2012.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

11) **ISCRIZIONE** del 11/02/2013 – Registro Particolare 154 Registro Generale 1075
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 46 del 01/02/2013.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

12) **ISCRIZIONE** del 17/11/2014 – Registro Particolare 1111 Registro Generale 7552
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 345/2014 del 17/03/2014.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

13) **ISCRIZIONE** del 24/11/2014 – Registro Particolare 1143 Registro Generale 7688
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SPOLETO Repertorio 655/2014 del 04/06/2014
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

14) **ISCRIZIONE** del 17/12/2014 – Registro Particolare 1223 Registro Generale 8318
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI PISTOIA Repertorio 412/2013 del 28/03/2013.
IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativo alla particella 202 foglio 176 del Comune di Viterbo (VT) e particella 162 foglio 12 del Comune di Monte Urano (FM).

Il Sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la Sig.ra [REDACTED], il giorno 05/06/1988 nel comune di Viterbo.

In data 10/01/2013, il Tribunale dichiara la cessazione degli effetti civili del matrimonio, con sentenza di divorzio n. 48 del 14/01/2013.

(All. 3 Estratti di mappa catastale)

(All. 4 Sentenza divorzio)

Quesito n. 7

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

Risposta n. 7

PROPRIETA': 1/2 [REDACTED] 1/2 [REDACTED] :

**1. Appartamento sito nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11 piano primo
distinto in catasto al
NCEU proprietà 1/2
FG 12 p.lla 162 sub 5 cat. A/2 cl 6, 5,5 vani, sup cat 83.00 mq., rendita 525,59 €;
confinante con vano scala, area condominiale, corridoi comuni.**

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova in via Ungheria n. 11 in una zona residenziale urbanizzata, distante circa 3 km dal centro cittadino, la palazzina è priva di ascensore ed è composta da n. 4 piano fuori terra e sottotetto in buono stato di conservazione con rivestimento esterno a cortina, l'area esterna condominiale graffata al fabbricato è di sup 850.00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato) distinta al NCT al fg 12 part.lla 162 come ente urbano.

L'appartamento, attualmente non occupato, è posto al piano primo con altezza interna di circa 2.75 m ed è composto da un ingresso di circa 7.40 mq., soggiorno di circa 16.50 mq. con un terrazzo di circa 6.50 mq., cucina di circa 5.00 mq., studio di circa 7.50 mq., bagno 5.50 mq., camera di circa 17.00 mq. con terrazzo di circa 5.50 mq., i pavimenti sono in parte in gres ed in parte in granigliato, il rivestimento del bagno e della cucina è in ceramica, tutte le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, gli infissi interni in legno tamburato, il portone di ingresso non è blindato. Sono presenti l'impianto termico con caldaia autonoma posta in cucina e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico con quadro posto all'ingresso, tutte le utenze attualmente risultano staccate. Le condizioni generali dell'immobile sono buone. Nel sottotetto sono presenti le soffitte abbinata ai vari appartamenti, l'intero piano è lasciato allo stato rustico privo di intonaco così come la soffitta che è di circa 14.00 mq con altezza media di circa 1.40 m..

Al piano terra è presente una cantinola di circa 5.00 mq pavimentata ma con pareti e soffitto lasciate a rustico prive di intonaco e tinteggiatura.

**2. Garage sito nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU proprietà 1/2

FG 12 p.lla 162 sub13 cat. C/6, cl 6, sup cat 16.00 mq., rendita 38,01 €;

DESCRIZIONE:

L'immobile con destinazione garage si trova in via Ungheria n. 11 al piano terra, è di circa 18.00 mq. con altezza interna di circa 2.20 m. pavimento in gres, pareti intonacate e tinteggiate infisso esterno in metallo con parte in vetro protetto da grata in ferro.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato ed in buone condizioni di manutenzione.

**3. Appartamento sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCEU foglio 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 8 vani;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano terra rialzato distinto in catasto al

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 8 vani; sup cat 176.00 mq., rendita 1032,91 €;

Proprietà:

- [REDACTED] nato a FERMO il 29/12/1964 [REDACTED] - Nuda proprietà per 1/1
- [REDACTED] nato a VITERBO il 19/09/1997 [REDACTED] - Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nato a VITERBO il 25/03/1990 [REDACTED] - Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nata a VITERBO il 27/04/1992 [REDACTED] - Usufrutto per 1/3.

confinante con via Monte Cervino, fg 176 particelle 202(ente urbano),pianerotolo, vano scala.

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova all'interno di un complesso costituito da 3 palazzine, in una zona residenziale urbanizzata, distante circa 1.5 km dal centro cittadino, la palazzina all'interno della quale è sito l'appartamento oggetto di pignoramento è dotata di ascensore ed è composta da n. 4 piano fuori terra con rivestimento esterno a cortina, l'area esterna condominiale graffata ai fabbricati è di sup 4229.00 mq. (comprese le sagome dei tre fabbricati) distinta al NCT al fg 176 part.lla 202 come ente urbano.

L'appartamento, attualmente locato con regolare contratto di affitto registrato, è posto al piano terra rialzato con altezza di circa 2.80 m. ed è composto da un ingresso di circa 11.00 mq., soggiorno di circa 32.00 mq. con un terrazzo di circa 13.70 mq., cucina di circa 9.10 mq. con terrazzo di circa

6.00 mq ed accesso all'area esterna di pertinenza dell'abitazione di circa 108.00 mq. , tinello di circa 21.20 mq., disimpegno di circa 11.00, due bagni rispettivamente di 5.00 mq. e 6.00 mq. tre camere da letto rispettivamente di circa 15.00 mq., 13.50 mq., 16.50 mq., i pavimenti sono in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono rivestite di carta da parati, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e serrande in pvc, gli infissi interni sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo tradizionale con radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a gas metano che serve anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è presente anche un camino posizionato nel tinello, l'impianto elettrico è dotato di salvavita. L'immobile è realizzato con buone finiture e si trova in un ottimo stato di conservazione.

**4. Posto auto sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCEU foglio 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq.;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano terra
distinto in catasto al

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;

Proprietà:

- [redacted] nato a FERMO il 29/12/1964 [redacted] - Nuda
proprietà per 1/1
- [redacted] nato a VITERBO il 19/09/1997 [redacted] -
Usufrutto per 1/3
- [redacted] nato a VITERBO il 25/03/1990 [redacted] -
Usufrutto per 1/3
- [redacted] nata a VITERBO il 27/04/1992 [redacted]
Usufrutto per 1/3.

confinante con, fg 176 particelle 202(ente urbano), spazio di manovra su più lati.

DESCRIZIONE:

Posto auto di 12.00 mq. posto sul fronte del fabbricato vicino all'ingresso alla palazzina davanti all'abitazione.

**5. Garage sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCT foglio 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6 cl 5, consist. 40,00 mq. sup.
cat. 45,00 mq.;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano seminterrato
distinto in catasto al

NCT

FG 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6, cl 5, consist. 40,00 mq. sup. cat. 45,00 mq., rendita 173,53 €;

Proprietà:

- [redacted] nato a FERMO il 29/12/1964 [redacted] - Nuda
proprietà per 1/1
- [redacted] nato a VITERBO il 19/09/1997 [redacted] -
Usufrutto per 1/3
- [redacted] nato a VITERBO il 25/03/1990 [redacted] -
Usufrutto per 1/3
- [redacted] nata a VITERBO il 27/04/1992 [redacted]
Usufrutto per 1/3.

confinante con, fg 176 particelle 202(ente urbano), pianerottolo, vano scala.

DESCRIZIONE:

L'immobile con destinazione garage si trova in via Monte Cervino n. 16, al piano seminterrato, è di circa 41.00 mq. con altezza interna di circa 2.55 m. pavimento in granigliato, pareti intonacate e tinteggiate porta basculante in metallo per accesso dall'esterno, è presente l'accesso anche dalla scala condominiale.

**6. Appartamento sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCEU foglio 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2 cl 3, 7,5 vani;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano terra rialzato
distinto in catasto al

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 7,5 vani; sup cat 164.00 mq., rendita 968,36 €;

Proprietà:

- [REDACTED] nato a FERMO il 29/12/1964 [REDACTED] - Nuda
proprietà per 1/1
- [REDACTED] nato a VITERBO il 19/09/1997 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nato a VITERBO il 25/03/1990 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nata a VITERBO il 27/04/1992 [REDACTED]
Usufrutto per 1/3.

confinante con fg 176 particelle 202(ente urbano),pianerottolo, vano scala.

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova all'interno di un complesso costituito da 3 palazzine, in una zona residenziale urbanizzata, distante circa 1.5 km dal centro cittadino, la palazzina all'interno della quale è sito l'appartamento oggetto di pignoramento è dotata di ascensore ed è composta da n. 4 piano fuori terra con rivestimento esterno a cortina, l'area esterna condominiale graffiata ai fabbricati è di sup 4229.00 mq. (comprese le sagome dei tre fabbricati) distinta al NCT al fg 176 part.la 202 come ente urbano.

L'appartamento, attualmente locato con regolare contratto di affitto registrato, è posto al piano terra rialzato con altezza interna di circa 2.80 m. ed è composto da un soggiorno di circa 33.00 mq. con un terrazzo di circa 13.70 mq., cucina di circa 9.10 mq. con terrazzo di circa 6.00 mq ed accesso all'area esterna di pertinenza dell'abitazione di circa 54.00 mq.al piano terra ed un terrazzo al piano rialzato da cui si accede dall'aera di pertinenza di circa 40.80 mq., tinello di circa 21.20 mq., disimpegno di circa 11.00, due bagni rispettivamente di 5.00 mq. e 6.00 mq. tre camere da letto rispettivamente di circa 15.00 mq., 13.50 mq., 16.50 mq., i pavimenti sono in gres, i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica di buona qualità, le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio e serrande in pvc, gli infissi interni sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo del tipo tradizionale con radiatori in ghisa alimentati da una caldaia a gas metano che serve anche alla produzione di acqua calda sanitaria, è presente anche un camino posizionato nel tinello, l'impianto elettrico è dotato di salvavita. L'immobile è realizzato con buone finiture e si trova in un ottimo stato di conservazione.

**7. Posto auto sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCT foglio 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq.;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano terra
distinto in catasto al

NCT

FG 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;

Proprietà:

- [REDACTED] nato a FERMO il 29/12/1964 [REDACTED] - Nuda
proprietà per 1/1
- [REDACTED] nato a VITERBO il 19/09/1997 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nato a VITERBO il 25/03/1990 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nata a VITERBO il 27/04/1992 [REDACTED]
Usufrutto per 1/3.

confinante con, fg 176 particelle 202(ente urbano), spazio di manovra su più lati.

DESCRIZIONE:

Posto auto di 12.00 mq. posto sul fronte del fabbricato vicino all'ingresso alla palazzina davanti all'abitazione.

**8. Garage sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al – NCEU foglio 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6 cl 5, consist. 37,00 mq.
sup. cat. 41,00 mq.;**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16, piano seminterrato
distinto in catasto al
NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6, cl 5, consist. 37,00 mq. sup. cat. 41,00 mq., rendita 160,51 €;

Proprietà:

- [REDACTED] nato a FERMO il 29/12/1964 [REDACTED] - Nuda
proprietà per 1/1
- [REDACTED] nato a VITERBO il 19/09/1997 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nato a VITERBO il 25/03/1990 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3
- [REDACTED] nata a VITERBO il 27/04/1992 [REDACTED] -
Usufrutto per 1/3.

confinante con, fg 176 particelle 202(ente urbano), pianerottolo, vano scala.

DESCRIZIONE:

L'immobile con destinazione garage si trova in via Monte Cervino n. 16, al piano seminterrato, è di
circa 34.00 mq. il giorno del sopralluogo non è stato possibile visionare l'immobile ma dal
sopralluogo effettuato nell'alto garage si può desumere che abbia le stesse caratteristiche.

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno,
dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata
difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non
consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma
consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non
corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in
questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta n. 8

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nell'incarico ricevuto dal curatore fallimentare è
conforme.

Quesito n. 9

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

Risposta n. 9

Dai sopralluoghi effettuati è emerso quanto segue:

- per gli immobili siti nel comune di Viterbo distinti in catasto al fg 176 part.lla 202 sub 5-6-19-
26-91-92 c'è corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la
planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione dell'individuazione dell'area esterna
per la part.lla 202 sub 6 che nella planimetria catastale risulta leggermente difforme dallo stato
attuale, e della presenza dei gradini di accesso al terrazzo esterno al piano rialzato nella part.lla
202 sub 5.
- per gli immobili siti nel comune di Monte Urano distinto in catasto al NCEU foglio 12 p.lla 162
sub 5-13 c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà
la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione dello spostamento di due porte
interne.

Quesito n. 10

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

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

L'immobile sito in Monte Urano ricade all'interno del PRG in zona residenziale Rn – tessuto prevalentemente residenziale ad alta densità, di completamento.

Gli immobili siti in Viterbo ricadono all'interno del PRG in zona B – sottozona B/3 Sostituzione e saturazione edilizia.

Quesito n. 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico- edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta n. 14

1. Appartamento sito nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11 piano primo distinto in catasto al

NCEU

FG 12 p.lla 162 sub 5 cat. A/2 cl 6, 5,5 vani, sup cat 83.00 mq., rendita 525,59 €;

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 12 part.lla 162 sub 5 via Ungheria n.11

- Concessione edilizia n. 102 del 1979 progetto per la realizzazione di edificio d uso civile abitazione su lottizzazione denominata "S. Pietro"
- Concessione edilizia n. 253 del 1980 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 102 del 1979
- Autorizzazione di abitabilità del 04/08/1981

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie rilasciate risulta conforme ad eccezione dello spostamento di due porte una posta sul tramezzo di accesso al bagno ed una su quello della cucina come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato. Tali difformità sono tutte

sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria presso il comune di Monte Urano, e successiva variazione catastale, i costi per tale sanatoria ammontano a circa 1000.00 €

per la sanzione, e circa 1000,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, per la variazione catastale i costi ammontano a 50.00 € di spese di presentazione e circa 600.00 € di spese tecniche oltre oneri di legge per un totale di circa di 2650,00 €.

**2. Garage sito nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU

FG 12 p.lla 162 sub13 cat. C/6, cl 6, sup cat 16.00 mq., rendita 38,01 €;

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 12 part.lla 162 sub 5 via Ungheria n.11

- Concessione edilizia n. 102 del 1979 progetto per la realizzazione di edificio d uso civile abitazione su lottizzazione denominata "S. Pietro"
- Concessione edilizia n. 253 del 1980 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 102 del 1979
- Autorizzazione di abitabilità del 04/08/1981

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie rilasciate risulta conforme.

**3. Appartamento sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 8 vani; sup cat 176.00 mq., rendita 1032,91 €;

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 176 part.lla 202 sub 6, Monte Cervino n. 16.

- Concessione edilizia n. 3211 del 03/02/1992 progetto per costruzione di una palazzina da adibire a civile abitazione
- Concessione edilizia n. 4360 del 11/01/1994 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 3211 del 03/02/1992
- Autorizzazione di abitabilità degli appartamenti siti al piano rialzato interno 1 e 2

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie rilasciate risulta conforme ad eccezione dello spostamento della porta di divisione tra la zona giorno e la zona notte. Tale difformità è sanabile attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria presso il comune di Viterbo, e successiva variazione catastale all'interno della quale deve essere aggiornata anche l'area di pertinenza che, come citato in risposta al quesito n. 9, nella planimetria catastale attuale è raffigurata in maniera difforme dallo stato dei luoghi. I costi per tale sanatoria ammontano a circa 1000.00 € per la sanzione, e circa 1000,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, mentre per la variazione catastale a 50.00 € di spese di presentazione e circa 600.00 € di spese tecniche oltre oneri di legge per un totale di circa di 2650,00 €.

**4. Garage sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU

NCT foglio 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6 cl 5, consist. 40,00 mq. sup. cat. 45,00 mq.; Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 176 part.lla 202 sub 6, Monte Cervino n. 16.

- Concessione edilizia n. 3211 del 03/02/1992 progetto per costruzione di una palazzina da adibire a civile abitazione
- Concessione edilizia n. 4360 del 11/01/1994 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 3211 del 03/02/1992
- Autorizzazione di abitabilità degli appartamenti siti al piano rialzato interno 1 e 2

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie rilasciate risulta conforme.

**5. Appartamento sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2 cl 3, 7,5 vani; sup cat 164.00 mq., rendita 968,36 €;

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 176 part.lla 202 sub 6, Monte Cervino n. 16.

- Concessione edilizia n. 3211 del 03/02/1992 progetto per costruzione di una palazzina da adibire a civile abitazione
- Concessione edilizia n. 4360 del 11/01/1994 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 3211 del 03/02/1992
- Autorizzazione di abitabilità degli appartamenti siti al piano rialzato interno 1 e 2

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie rilasciate risulta conforme ad eccezione dello realizzazione di un tramezzo con un'apertura centrale come filtro tra l'ingresso e la zona soggiorno e di un scala composta da n. 6 gradini posta nell'area esterna necessaria per accedere al terrazzo presente che funge da copertura di parte del piano seminterrato. Tali difformità sono sanabili attraverso la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria presso il comune di Viterbo, e successiva variazione catastale. I costi per tale sanatoria ammontano a circa 1000.00 € per la sanzione, e circa 1000,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, mentre per la variazione catastale a 50.00 € di spese di presentazione e circa 600.00 € di spese tecniche oltre oneri di legge per un totale di circa di 2650,00 €.

**6. Garage sito nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 piano terra
distinto in catasto al**

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6, cl 5, consist. 37,00 mq. sup. cat. 41,00 mq., rendita 160,51 €;

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile residenziale oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU al fg 176 part.lla 202 sub 6, Monte Cervino n. 16.

- Concessione edilizia n. 3211 del 03/02/1992 progetto per costruzione di una palazzina da adibire a civile abitazione
- Concessione edilizia n. 4360 del 11/01/1994 progetto in variante dell'edificio di civile abitazione in corso d'opera di cui alla concessione originaria n. 3211 del 03/02/1992
- Autorizzazione di abitabilità degli appartamenti siti al piano rialzato interno 1 e 2

L'immobile rispetto alle concessioni edilizie si presume essere conforme da una visita effettuata solo dall'esterno.

(All. 5 Elaborati grafici delle difformità Immobili siti in Monte Urano e Viterbo)

(All. 6 Concessioni edilizie ed elaborato grafico ultima concessione rilasciate dai comuni di Monte Urano e Viterbo)

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni 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.

Risposta n. 15

Dagli accessi agli atti effettuati dal perito estimatore presso gli uffici dei comuni riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento non risultano pratiche di condono presentate ancora pendenti.

Quesito n. 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

Risposta n. 16

Le particelle oggetto di pignoramento site nel comune di Viterbo, non risultano gravate da censo, livello come da visura catastale e neanche da usi civici come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo.

Le particelle oggetto di pignoramento site nel comune di Monte Urano, non risultano gravate da censo, livello come da visura catastale e neanche da usi civici come da certificazione rilasciata dal Monte Urano.

(All. 7 Certificazioni usi civici comuni di Monte Urano e Viterbo)**Quesito n. 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;

Risposta n. 17

I beni pignorati siti nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16 fanno parte di un condominio, da informazioni ricevuta dall'amministratore di condominio non ci sono spese deliberate o pendenti e neanche spese condominiali non pagate negli ultimi due, le spese fisse per l'anno 2020 – 2021 ammontano a 272,35 € per l'appartamento che costituisce il lotto n. 4 ed a 289,20 per l'appartamento che costituisce il lotto n. 2 come da bilancio preventivo 2020-2021 allegato alla presente.

I beni pignorati siti nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11 fanno parte di un condominio da documentazione ricevuta dall'amministratore di condomino non ci sono spese straordinarie deliberate, il debito accumulato per le spese condominiali non pagate nel corso degli anni ammonta a 6892,00 €, le spese di gestione per l'anno 2019-2020 ammontano a 382.00 € come da documentazione allegata alla presente.

(All. 8 Verbali di assemblea, tabelle millesimali e spese consuntive condominio sito in Monte Urano, regolamento di condominio, bilancio preventivo 2020-2021 per il condominio sito in Viterbo)**Quesito n. 18**

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

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

Il debitore esecutato è proprietario di 1/2 per i beni siti nel comune di Monte Urano, mentre è proprietario per la nuda proprietà per i beni siti nel comune di Viterbo. Data la presenza di più beni presenti all'interno del pignoramento capaci di produrre un reddito autonomo, si è ritenuto necessario provvedere a formare più lotti omogenei ovvero:

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11, diritti di proprietà per 1/2 del debitore esecutato, distinti in catasto al

NCEU proprietà 1/2

FG 12 p.lla 162 sub 5 cat. A/2 cl 6, 5,5 vani, sup cat 83.00 mq., rendita 525,59 €;

FG 12 p.lla 162 sub13 cat. C/6, cl 6, sup cat 16.00 mq., rendita 38,01 €;

LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato
distinti in catasto al

NCEU nuda proprietà

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 8 vani; sup cat 176.00 mq., rendita 1032,91 €;

FG 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;

LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato
distinti in catasto al

NCEU nuda proprietà

FG 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6, cl 5, consist. 40,00 mq. sup. cat. 45,00 mq., rendita 173,53 €;

LOTTO N. 4

Il lotto n. 4 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato
distinti in catasto al

NCEU nuda proprietà

FG 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2 cl 3, 7,5 vani; sup cat 164.00 mq., rendita 968,36 €;

FG 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;

LOTTO N. 5

Il lotto n. 5 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato
distinti in catasto al

NCEU nuda proprietà

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6, cl 5, consist. 37,00 mq. sup. cat. 41,00 mq., rendita 160,51 €;

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano 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;

Risposte n. 20

Gli immobili siti nel comune di Monte Urano risultano liberi.

Gli immobili siti nel comune di Viterbo risultano locati con regolare contratto di affitto registrato nello specifico risultano affittate le unità distinte in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2

FG 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6

FG 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6,

le unità distinte in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2

FG 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6

Mentre non risulta locata l'unità distinta in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6,

(All. 9 Contratti di affitto)

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

Gli immobili siti nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11, distinti in catasto al

FG 12 p.lla 162 sub 5 cat. A/2,

FG 12 p.lla 162 sub13 cat. C/6,

non sono occupati dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI e di mercato in 240.00 € mensili.

Gli immobili siti nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16 distinti in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2

FG 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6

FG 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6,

sono locati ed il canone di 700.00 € mensili risulta adeguato

Gli immobili siti nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16 distinti in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2

FG 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6

sono locati ed il canone di 750.00 € mensili risulta adeguato

L'immobile sito nel comune di Viterbo via Monte Cervino n. 16 distinti in catasto al

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6,

risulta libero pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI e di mercato in 160,00 € mensili.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. 22

Gli immobili non risultano occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze di vincoli 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;

Risposta n. 23

Non sono presenti sui beni oggetto di pignoramento vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale per quanto riguarda la presenza di usi civici si rimanda alla risposta del quesito n. 16.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali

spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

Indichi 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 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;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali [REDACTED] (Viterbo), [REDACTED] (Viterbo, Montefiascone), [REDACTED] dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, Valori agricoli medi della Provincia dai dati dell'Agenzia delle Entrate da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in n. 5 lotti.

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Monte Urano, via Ungheria n. 11, proprietà 1/2 del debitore esecutato distinti in catasto al

NCEU proprietà 1/2

FG 12 p.lla 162 sub 5 cat. A/2 cl 6, 5,5 vani, sup cat 83.00 mq., rendita 525,59 €;

FG 12 p.lla 162 sub13 cat. C/6, cl 6, sup cat 16.00 mq., rendita 38,01 €;

ABITAZIONE

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. garage		18.00	0.70	12.60
2. cantinola		5.00	0.20	1.00
PIANO PRIMO				
3. ingresso	7.40			
4. soggiorno	16.50			
5. terrazzo		6.50	0.30	1.95
6. cucina	5.00			
7. studio	7.50			
8. bagno	5.50			
9. camera	17.00			
10. terrazzo		5.50	0.30	1.65
PIANO SOTTOTETTO				
11. soffitta		14.00	0.20	2.80
totale	59.00			20.00
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				79,00 mq. sup.utile equiparata

**SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:
PIANO SEMINTERRATO
(garage) = 20.70 mq.**

**PIANO PRIMO (residenziale)
68.00 mq.**

SUPERFICIE SECONDARIA (balconi, cantinola, soffitta) = 9.00 mq. equiparata

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale residenziale equiparata
68.00 + 9.00 = 77.00 mq**

1050,00 Euro/mq. (millecinquantaeuro)
77,00 mq/lordi (equiparati)
 $1050,00 \times 77,00 = 80.850,00 \text{ €}$

**Superficie lorda commerciale non residenziale
21.00 mq.**

500,00 Euro/mq. sup lorda (cinquecentoeuro)
21.00 mq/lordi (equiparati)

$500,00 \times 21,00 = 10.500,00 \text{ €}$

**VALORE ALLO STATO ATTUALE
80.850,00 + 10.500,00 = 91.350,00 €**

**COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'
2650,00 €**

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA
91.350,00 € - 2650,00 € = 88.700,00 €**

Per la valutazione dei beni siti in Viterbo via Monte Cervino n. 16 si riporta quanto già evidenziato in risposta al quesito n. 3 ovvero che:

nella nota di trascrizione reg. part. 351 reg gen. 413 del 13/01/2021 si evidenzia che con sentenza emessa dal Tribunale di Viterbo in data 23/12/2015 depositata in cancelleria in data 29/12/2015 è stato dichiarato il fallimento del sig. [REDACTED] in proprio in qualità di socio accomandatario della [REDACTED]. Con atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito a rogito notaio [REDACTED] di Viterbo del 25/11/2015 trascritto presso la conservatoria dei RRII di Viterbo in data 02/12/2015 R.G. 15042 R.P. 11473il sig. [REDACTED] ha ceduto a titolo gratuito il diritto di usufrutto dei beni citati nella nota di trascrizione ovvero quelli costituenti i lotti n. 2 - 3 - 4 - 5, a favore dei figli. Ai sensi dell'art. 64 della legge fallimentare si trascrive la sentenza dichiarativa di fallimento in quanto tale atto è da ritenersi privo di effetto rispetto ai creditori del fallimento. Pertanto il perito estimatore si accinge a determinare sia il valore della piena proprietà che quello della nuda proprietà.

LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato

distinti in catasto al

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 6 cat. A/2 cl 3, 8 vani; sup cat 176.00 mq., rendita 1032,91 €;

FG 176 p.lla 202 sub 92 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;

ABITAZIONE

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
12. Posto auto esterno		12.00	0.50	6.00
PIANO TERRA RIALZATO				
13. ingresso	11.00			
14. soggiorno	32.00			
15. terrazzo		13.70	0.30	4.11
16. ripostiglio	2.90			
17. cucina	9.20			
18. terrazzo		6.00	0.30	1.80
19. area esterna		108.00	0.1	10.80
20. disimpegno	11.00			
21. tinello	21.20			
22. bagno	5.00			
23. bagno	6.00			
24. camera	15.00			
25. camera	13.50			
26. camera	16.50			
totale	143.30			22.70
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				166,00 mq. sup.utile equiparata

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA RIALZATO (residenziale)

161,50 mq.

SUPERFICIE SECONDARIA (area esterna, posto auto, balconi) = 22.70 mq. equiparata

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata**161,50 + 22,70 = 184,00 mq****1800,00 Euro/mq.** (milleottocentoeuro)**184,00 mq/lordi** (equiparati)**1800,00 x 184,00 = 331.200,00 €****VALORE ALLO STATO ATTUALE****331.200,00 €****COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'****2650,00 €****VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA della piena proprietà****331.200,00 € - 2650,00 € = 328.550,00 €****VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'**

Dato che nell'atto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito sopra citato si evidenzia che l'usufrutto è vitalizio e con diritto reciproco di accrescimento si calcola il valore dell'usufrutto e di conseguenza della nuda proprietà in funzione dell'età dell'erede più giovane.

Pertanto considerata l'età di 23 anni dell'erede più giovane dalle tabelle si deduce che il valore dell'usufrutto è del 90% del valore della piena proprietà e il valore della nuda proprietà è del 10% del valore della piena proprietà.

Valore Usufrutto = 328.550,00 x 90% = 295.695,00 €**Valore Nuda proprietà = 328.500,00 – 295.695,00 = 32.855,00 €****LOTTO N. 3**

Il lotto n. 3 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato distinti in catasto al

NCEU**FG 176 p.lla 202 sub 26 cat. C/6, cl 5, consist. 40,00 mq. sup. cat. 45,00 mq., rendita 173,53 €;****SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:****PIANO TERRA (garage)****42,00 mq.****800,00 Euro/mq.** (ottocentoeuro)**42,00 mq/lordi****800,00 x 42,00 = 33.600,00 €****VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA della piena proprietà****33.600,00 €****VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'****Valore Usufrutto = 33.600,00 x 90% = 30.240,00 €****Valore Nuda proprietà = 33.600,00 – 30.240,00 = 3360,00 €****LOTTO N. 4**

Il lotto n. 4 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato distinti in catasto al

NCEU**FG 176 p.lla 202 sub 5 cat. A/2 cl 3, 7,5 vani; sup cat 164,00 mq., rendita 968,36 €;****FG 176 p.lla 202 sub 91 cat. C/6 cl 1, 12,00 mq., rendita 27,89 € ;**

ABITAZIONE

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
27. Posto auto esterno		12.00	0.50	6.00
PIANO TERRA RIALZATO				
28. soggiorno	33.00			
29. terrazzo		13.70	0.30	4.11
30. cucina	9.20			
31. terrazzo		6.00	0.30	1.80
32. area esterna		54.00	0.1	5.40
33. terrazzo esterno		40.80	0.20	8.16
34. disimpegno	11.00			
35. tinello	21.20			
36. bagno	5.00			
37. bagno	6.00			
38. camera	15.00			
39. camera	13.50			
40. camera	16.50			
totale	140.40			25.47
	130.40			
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				156,00 mq. sup.utile equiparata

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:**PIANO TERRA RIALZATO (residenziale)****147,00 mq.****SUPERFICIE SECONDARIA (area esterna, posto auto, balconi) = 25,50 mq. equiparata**

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

Superficie lorda commerciale residenziale equiparata**147,00 + 25,50 = 172,50 mq****1800,00 Euro/mq.** (milleottocentoeuro)**172,50 mq/lordi** (equiparati)**1800,00 x 172,50 = 310.500,00 €****VALORE ALLO STATO ATTUALE****310.500,00 €****COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'****2650,00 €**

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA della piena proprietà
310.500,00 € - 2650,00 € = 307.850,00 €

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Valore Usufrutto = $307.850,00 \times 90\% = 277.065,00 \text{ €}$

Valore Nuda proprietà = $307.850,00 - 277.065,00 = 30.785,00 \text{ €}$

LOTTO N. 5

Il lotto n. 5 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, via Monte Cervino n. 16 , diritti di nuda proprietà del debitore esecutato

distinti in catasto al

NCEU

FG 176 p.lla 202 sub 19 cat. C/6, cl 5, consist. 37,00 mq. sup. cat. 41,00 mq., rendita 160,51 €;

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

PIANO TERRA (garage)

40,00 mq.

800,00 Euro/mq. (ottocentoeuro)

40,00 mq/lordi

$800,00 \times 40,00 = 32.000,00 \text{ €}$

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA della piena proprietà
32.000,00 €

VALORE DELLA NUDA PROPRIETA'

Valore Usufrutto = $32.000,00 \times 90\% = 28.800,00 \text{ €}$

Valore Nuda proprietà = $32.000,00 - 28.800,00 = 3200,00 \text{ €}$

(All. 10 Valutazioni OMI CCIA Viterbo e Monte Urano)

Quesito n. 26

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

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza degli immobili sopra evidenziati il collocamento più idoneo sul mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello attuale ovvero quello a cui i vari beni sono attualmente destinati.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Per gli immobili locati non vi è inadeguatezza del canone.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante , n°allegati.

Viterbo li 18/02/2021

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto

ALLEGATI

- Verbali di Accesso
- Certificazione usi civici Viterbo e Monte Urano
- Atti di acquisto ultraventennale
- Atto di acquisto
- Atto di usufrutto
- Certificato di morte Paglialunga Gianfranco
- Sentenza di divorzio
- Visure storiche MU e VT
- Ispezioni ipotecarie MU VT
- Nota trascrizione atto giudiziario – apprensione dei beni ex art. 64 comma 2 – legge fallimentare
- Concessioni edilizie ed elaborati grafici immobili siti in Monte Urano e Viterbo
- Elaborati grafici delle difformità
- Contratti di affitto
- Planimetrie catastali, estratti di mappa, immobili siti in MU e VT
- Valutazioni CCIA / OMI Monte Urano - Viterbo
- Documentazione fotografica lotti n. 1/2/3/4/5