

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 145/2021

FEDAIA SPV s.r.l./
XXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo 11.04 .2022

Il CTU
Arch. Massimo Cirioni



Premesso che:

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 145/2021 promosso da:

FEDAIA SPV s.r.l. /

XXXXXXXXXXXXXXXX

- che in data 17.11.2021, previo giuramento di rito, il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio affidatogli dal giudice dell'esecuzione per rispondere ai 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 di 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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

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

17) **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili



alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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**

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

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

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

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, 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 di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;**

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

35) **alleghi** alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni – iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 26.11.2021, alle ore 10,00, insieme al Custode Giudiziario avv. Ylenia Porciani, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Viterbo, via Vismara s.n.c.

All'interno degli immobili pignorati erano presenti il sig. xxxxx xxxxxxxx, legale rapp.te e liquidatore della xxxxxxxxxx, assistito in presenza dall'avv. xxxxxxxx xxxxxxxxxx e l'arch. xxxxxxxxxx xxxxxxxx, legale rapp.te della xxxxxxxx.

Il sig. xxxxx xxxxxxxxxx riferiva di non occupare il compendio pignorato e che questo risulta in possesso della xxxxxxxx. e dell'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, tramite la soc. xxxxxxxxxx (in virtù di atto di cessione gratuita unilaterale del 20.02.1991 con atto notaio xxxxxxxxxx rep. 156864 racc. 10127) **(all n. 02)**



All'interno degli immobili sono state svolte dal sottoscritto le operazioni inerenti il rilievo per la rappresentazione grafica dello stesso e da parte del custode le operazioni inerenti la redazione del verbale di primo accesso. **(all n. 01)**

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'ufficio urbanistica del comune di Viterbo.

Sulla scorta dei certificati, delle informazioni e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha acquisito gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice.

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli 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;**

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, nel certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che coprono i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

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;

Beni Pignorati risultanti dal pignoramento, tutti ubicati nel comune di Viterbo:

1) Magazzini e locali di deposito, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n. 8, cat. C/2, classe 3. consistenza 91 mq, Rendita € 244,39.

2) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n. 9, cat. C/6, classe 3. consistenza 17 mq, Rendita € 53,56

3) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.10, cat. C/6, classe 3. consistenza 16 mq, Rendita € 50,41

4) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.11, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71

5) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.12, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71

6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.13, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71

7) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.14, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71

8) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.15, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71

9) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.16, cat. C/6, classe 3. consistenza 19 mq, Rendita € 59,86



- 10) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.17, cat. C/6, classe 3. consistenza 2 0 mq, Rendita € 63,01
- 11) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.18, cat. C/6, classe 3. consistenza 31 mq, Rendita € 97,66
- 12) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.19, cat. C/6, classe 3. consistenza 19 mq, Rendita € 59,86
- 13) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.20, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71
- 14) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.21, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71
- 15) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.22, cat. C/6, classe 3. consistenza 18 mq, Rendita € 56,71
- 16) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.23, cat. C/6, classe 3. consistenza 17 mq, Rendita € 53,56
- 17) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, Piano S1, ubicato in Viterbo, via Giuseppe Vismara snc, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 167, particella n. 557 sub n.24, cat. C/6, classe 3. consistenza 35 mq, Rendita € 110,26

All’Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visure catastali storiche (**all n. 03**)
- Planimetrie catastali (**all n. 04**)
- Estratto mappa F. n. 167 di Viterbo, dove è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento (**all n. 05**)

I dati identificativi degli immobili pignorati riportati nelle attuali visure catastali acquisite confermano gli identificativi catastali riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento. Nell’atto di pignoramento è riportata l’ubicazione degli immobili pignorati in “via Ferdinando Molini”, mentre nella nota di trascrizione e nelle visure catastali è riportata correttamente l’ubicazione in “via Giuseppe Vismara”.

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;

A questo fine è stata effettuata presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria da cui si sono desunti attraverso l’acquisizione delle note di trascrizione (**all. n. 06**) e degli atti notarili i seguenti dati:

TRASCRIZIONE del 07.09.2021 – Registro Particolare 11753 Registro Generale 14591

Atto Giudiziario Repertorio 1134 del 31.07.2021

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento immobiliare a favore di “FEDAIA SPV a socio unico, con sede in Roma (Rm), c.f. 14108641003 contro XXXXXXXXXXXX., con sede in Viterbo (Vt), c.f. XXXXXXXXXXXX



ISCRIZIONE del 10.09.2018 – Registro Particolare 1747 Registro Generale 12341
Pubbl. uff. AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2246/12518 del 07.09.2018
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Capitale € 187.076,95 Totale € 374.153,90
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma, domicilio ipotecario
eletto: via Monte Sacro 31 VT, codice fiscale 13756881002
Contro XXXXXXXXXXXX., con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 1252 Registro Generale 9141
Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 958/12516 del 27.06.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Capitale € 113.086,51 Totale € 226.173,02
A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31
VT, codice fiscale 11210661002
Contro XXXXXXXXXXXX., con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 1251 Registro Generale 9140
Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 957/12516 del 27.06.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Capitale € 29.595,76 Totale € 59.191,52
A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31
VT, codice fiscale 11210661002
Contro XXXXXXXXXXXX., con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 24.06.2016 – Registro Particolare 1235 Registro Generale 9060
Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 955/12516 del 24.06.2016
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO e AVVISO DI
ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 970.741,01 Totale € 1.941.482,02
A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31
VT, codice fiscale 11210661002
Contro XXXXXXXXXXXX., con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà
per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 25.10.2006 – Registro Particolare 3242 Registro Generale 20578
Pubbl. uff. notaio FALETTI Raffaella Repertorio 6718/4200 del 24.10.2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Capitale € 300.000,00 Interessi: € 300.000,00 Totale € 600.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DELL' ETRURIA E DEL LAZIO – SOCIETA' COOPERATIVA,
con sede in Arezzo (Ar), domicilio ipotecario eletto: Viterbo - via Vicenza n. 95, cod. fisc.
00367210515
Contro XXXXXXXXXXXX., con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà
per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE del 09.10.2001 – Registro Particolare 9792 Registro Generale 12956
Atto Notarile Pubblico – notaio FALETTI Raffaella - Repertorio 2233 del 02.10.2001
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
a favore di COMUNE DI VITERBO, con sede in Viterbo (Vt), c.f. 8008850564
contro XXXXXXXXXXXX., con sede in Viterbo (Vt), c.f. XXXXXXXXXXXX



PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO è stato acquisito atto di provenienza **(all n. 07)**:

- 10.05.1999 atto di compravendita a rogito notaio XXXXXXXXXXXXX Registrato a Viterbo il 27.05.1999 al n. 3192 – 1v, trascritto a Viterbo il 21.05.1999 al n. 5375 del Registro Particolare e al n. 7263 del Registro Generale.

Oggetto dell'atto di compravendita è il lotto edificabile distinto in catasto terreni nel comune di Viterbo al foglio . 167 particella n. 413.di mq 825,00.

A favore di XXXXXXXXXXXX, con sede in Viterbo (Vt), c.f. XXXXXXXXXXX

Contro XXXXXXXXXXXX con sede in Viterbo (Vt) c.f. XXXXXXXXXXX

L'attuale ente urbano dove è stato edificata la palazzina dove sono ubicati al piano S1 gli immobili oggetto di pignoramento, distinto in catasto al foglio 167 particella n. 557 risulta derivare da:

- Aree di enti urbani e promiscui dal 22.10.2015

f. n. 167 particella n. 557 di mq 810

Tipo Mappale del 22.10.2015 n. VT0070919 in atti dal 22.10.2015 presentato il 22.10.2015

- Aree di enti urbani e promiscui dal 16.10.2006

f. n. 167 particella n. 557 di mq 810

Frazionamento del 16.10.2006 n. VT0107895 in atti dal 16.10.2006 (n. 107895.1/2006), che ha generato anche la particella n. 566 di mq 15

- Aree di enti urbani e promiscui dal 21.03.2006

f. n. 167 particella n. 557 di mq 825

Tipo Mappale del 21.03.2006 n. VT0032582 in atti dal 21.03.2006 (n. 32582.1/2006)

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dal 14.10.1989

Frazionamento del 14.10.1989 in atti dal 03.08.1991 Tipo 611/89 (n.56980.4/1989)

Catasto Terreni di Viterbo F. n. 167 part. n. 413 seminativo di mq 825

- Situazione dell'immobile che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

Catasto Terreni di Viterbo F. n. 167 part. n. 58 seminativo di mq 2.450

Riepilogo:

La particella 557 (ente urbano), dove è stato edificato l'immobile esecutato deriva dalla particella 413 dal tipo mappale del 21.03.2006 n. VT0032582 in atti dal 21.03.2006 (n.32582.1/2006)

La particella 413 deriva dalla particella 58 per frazionamento del 14.10.1989 in atti dal 03.08.1991 Tipo 611/89 (n. 56980.4/1989) **(all. n. 08)**

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);

TRASCRIZIONE del 07.09.2021 – Registro Particolare 11753 Registro Generale 14591

Atto Giudiziario Repertorio 1134 del 31.07.2021

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Pignoramento immobiliare a favore di "FEDAIA SPV a socio unico, con sede in Roma (Rm),

c.f. 14108641003 contro XXXXXXXXXXXX, con sede in Viterbo (Vt), c.f. XXXXXXXXXXX

ISCRIZIONE del 10.09.2018 – Registro Particolare 1747 Registro Generale 12341

Pubbl. uff. AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE Repertorio 2246/12518 del 07.09.2018

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Capitale € 187.076,95 Totale € 374.153,90

A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT, codice fiscale 13756881002

Contro XXXXXXXXXXXX, con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 1252 Registro Generale 9141

Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 958/12516 del 27.06.2016



IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Capitale € 113.086,51 Totale € 226.173,02

A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT, codice fiscale 11210661002

Contro XXXXXXXXXXXX, con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 27.06.2016 – Registro Particolare 1251 Registro Generale 9140

Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 957/12516 del 27.06.2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

Capitale € 29.595,76 Totale € 59.191,52

A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT, codice fiscale 11210661002

Contro XXXXXXXXXXXX, con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 24.06.2016 – Registro Particolare 1235 Registro Generale 9060

Pubbl. uff. EQUITALIA SUD s.p.a. Repertorio 955/12516 del 24.06.2016

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO e AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Capitale € 970.741,01 Totale € 1.941.482,02

A favore di EQUITALIA SUD s.p.a. con sede in Roma, domicilio ipotecario eletto: via Monte Sacro 31 VT, codice fiscale 11210661002

Contro XXXXXXXXXXXX, con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000

ISCRIZIONE del 25.10.2006 – Registro Particolare 3242 Registro Generale 20578

Pubbl. uff. notaio FALETTI Raffaella Repertorio 6718/4200 del 24.10.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 300.000,00 Interessi: € 300.000,00 Totale € 600.000,00

A favore di BANCA POPOLARE DELL' ETRURIA E DEL LAZIO – SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Arezzo (Ar), domicilio ipotecario eletto: Viterbo - via Vicenza n. 95, cod. fisc. 00367210515

Contro XXXXXXXXXXXX, con sede a Viterbo, codice fiscale XXXXXXXXXXXX, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

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;

E' stato acquisto l'estratto di mappa relativo al foglio n. 167 del comune di Viterbo dove è ubicata la particella n. 557 relativa agli immobili oggetto di pignoramento (all n. 05). Inoltre è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (allegato all'atto del notaio xxxxxxxx stipulato in data 10.05.1999) riguardante la particella 413 da cui è derivata la particella 557, su cui è stata costruita la palazzina nel cui piano S1 sono ubicati gli immobili eseguiti (all n. 09)

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



E' stata acquisita dal registro delle imprese la visura camerale, dove risulta che la società eseguita XXXXXXXXXXXX ha sede a Viterbo in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nella visura storica prodotta dalla custode avv. Porciani risulta un trasferimento della sede legale in data 29.03.2017 in via xxxxxxxxx; La società risulta in fase di scioglimento e liquidazione (data iscrizione 24.05.2015) Liquidatore il sig. xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxx il xxxxxxxxx C.F.XXXXXXXXXXXXXX. (all n. 10)

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 di vendita;

Gli immobili pignorati si trovano a Viterbo in via Giuseppe Vismara snc, al piano interrato di una palazzina edificata con concessione edilizia n. 8162 dell'11.12.2002 (all n. 20), distinti in catasto al foglio 167 part. n. 557 sub 8 - 9 - 10- 11- 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19- 20 - 21 22 - 23 - 24. Si tratta di un magazzino e di 16 posti auto.

L'accesso carrabile è assicurato da una rampa realizzata in cemento antiscivolo su via Vismara, alla fine della quale è collocato un cancello ad apertura elettrica. Il pavimento è stato realizzato in cemento levigato, le pareti sono in parte in cemento a faccia vista e in parte intonacate. E' dotato di impianto elettrico. Si può accedere alle unità immobiliari anche dalle scale che servono gli appartamenti della palazzina.

Gli immobili eseguiti sono:

sub 8: si tratta di due ambienti, che hanno accessi indipendenti da un disimpegno a diretto contatto con la rampa delle scale che serve la palazzina, il primo ha una superficie di circa mq 75, il secondo di circa mq 11. Il primo è provvisto di una finestra del tipo a vasistas che si affaccia sulla rampa carrabile di accesso ed ha un'altezza pari a m.l. 2,45, attualmente si presenta occupato da materiale vario e mobilia. Il secondo non ha alcuna finestra, ha un'altezza di m.l. 2,45. Una parete si presenta realizzata con mattoni in cls alleggerito senza intonaco., è utilizzato come locale di deposito di materiali vari.

La superficie catastale riportata nella planimetria catastale, rappresenta un unico ambiente.

sub 9: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 10) situati tra un pilastro in c.a. e la parete, posti di fronte alla rampa di accesso carrabile. Ha una superficie utile pari a mq 16,50 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 10 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 10: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 9) situati tra un pilastro in c.a. e la parete, posti di fronte alla rampa di accesso carrabile. Ha una superficie utile pari a mq 15,60 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 9 e sub 11 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 11: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 12) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 18 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 10 e sub 12 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 12: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 11) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 17,80 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 11 e sub 13 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 13: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 14) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 17,80 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 12 e sub 14 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 14: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 13) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 18 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 13 e sub 15 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 15: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 16) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 17,90 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 14 e sub 16 da tramezzature in muratura o di altro materiale.



sub 16: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 15) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 18,70 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 15 e sub 17 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 17: si tratta di un posto macchina situato tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 22,40 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 16 e sub 18 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 18: si tratta dell'ultimo posto macchina delle postazioni già descritte situato alla fine del corridoio di accesso ai posti auto che si percorre dalla rampa di entrata. Ha una superficie utile pari a mq 31,00 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 17 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 19: si tratta di un posto macchina che ha una superficie irregolare, ma si presenta nella parte retrostante senza una precisa delimitazione fisica se non quella indicata nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale. Ha una superficie utile pari a mq 19,00 e un'altezza di m.l. 2,45. Anche questo posto macchina non è delimitato da tramezzature in muratura e di altro materiale con il sub 20 e parte dell'area di manovra e di disimpegno.

sub 20: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 19) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 18,00 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 19 e sub 21 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 21: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 22) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 17,80 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 20 e sub 22 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 22: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 21) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 17,70 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 21 e sub 23 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 23: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 24) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 16,90 e un'altezza di m.l. 2,45. Il posto macchina non è delimitato con il sub 22 e sub 24 da tramezzature in muratura o di altro materiale.

sub 24: si tratta di uno dei due posti macchina (l'altro è il sub 23) compresi tra due pilastri in c.a. Ha una superficie utile pari a mq 31,00 e un'altezza di m.l. 2,45. Anche questo posto macchina non è delimitato da tramezzature in muratura o di altro materiale con il sub 23 e parte dell'area di manovra.

Nella planimetria allegata è rappresentata la disposizione delle varie unità immobiliari con le superfici utili. **(all n. 11)**

La palazzina nel cui piano interrato si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento ha una struttura in c.a. con una copertura a tetto ad eccezione del corpo scala.

Il piano interrato che contiene le unità immobiliari oggetto di esecuzione è dotato di impianto elettrico. Esternamente tutta la palazzina si presenta ben rifinita.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 26.11.2021 veniva dichiarato dal debitore esecutato che non sono presenti spese condominiali ordinarie (a carico della XXXXXXXXXXXX. sono poste esclusivamente le spese condominiali straordinarie per una situazione di fatto da sempre esistente). Mi venivano in seguito fornite dall'arch. xxxxxx, legale rappresentate della XXXXXXXX. tabelle "A" e "B" dei valori millesimali della palazzina redatte dal geom. xxxxxxxxxxxx e il regolamento di condominio **(all n. 12)**, anche se mi veniva riferito che nella palazzina non era stato costituito un condominio ufficiale e non vi era la figura dell'amministratore di condominio.

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;



La descrizione attuale del bene con gli identificativi catastali non presenta rilevanti difformità ed è sostanzialmente conforme a quella rappresentata nell'atto di pignoramento, anche se nell'atto di pignoramento è riportata l'ubicazione degli immobili pignorati in "via Ferdinando Molini", mentre nella nota di trascrizione e nelle visure catastali è riportata correttamente l'ubicazione in "via Giuseppe Vismara".

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;

Oggetto dell'atto di provenienza del 10.05.1999 a rogito notaio XXXXXXXXXX Registrato a Viterbo il 27.05.1999 al n. 3192 – 1v, trascritto a Viterbo il 21.05.1999 al n. 5375 del Registro Particolare e al n. 7263 del Registro Generale, è il lotto edificabile distinto in catasto terreni nel comune di Viterbo al foglio . 167 particella n. 413 .di mq 825,00 (**all n. 07**).

Dopo la costruzione della palazzina dove sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento, venivano redatte planimetrie catastali delle stesse con dichiarazione avente prot. VT0055975 del 11.05.2006

Con la situazione attuale ho riscontrato le seguenti difformità rispetto alle planimetrie catastali:

sub 8: la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi in quanto è stata leggermente variata la sua delimitazione planimetrica ed è stato creato un piccolo locale avente accesso indipendente.

Inoltre nella planimetria catastale non è presente la finestra che dà sulla rampa di accesso.

Sub 11: non è riportato l'ingombro dello scarico dell'impianto idrico adiacente al pilastro in c.a

Sub 15: non è riportato l'ingombro dello scarico dell'impianto idrico adiacente al pilastro in c.a

Sub 17 ha una superficie utile maggiore di circa mq 2,00 rispetto a quanto riportato nella visura catastale.

Sub 24: è diminuita la lunghezza della u.i. per permettere la realizzazione di una finestra che dà sulla rampa d'ingresso nel sub 8.

Nell'ultimo elaborato planimetrico in atti avente prot. VT0130809 del 16.12.2016 lo spazio di manovra e disimpegno al piano S1, che in un precedente elaborato planimetrico avente prot. VT0185259 del 20.12.2012) era indicato correttamente come bene comune non censibile identificato come sub 25 probabilmente per mero errore nella rappresentazione grafica è stato riportato come sub 8. (**all n. 13**).

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;

Per l'immobile in oggetto il caso non ricorre

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;

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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 ;

Alcune planimetrie catastali non sono conformi allo stato attuale. Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all’aggiornamento catastale, che dovrà comunque prevedere anche la correzione delle difformità riscontrate di cui al Quesito 9.

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

Il fabbricato dove è ubicato l’immobile oggetto di pignoramento è inserito nel P.R.G. in zona G – sottozona G2 (zona direzionale a livello urbano). Le N.T.A. di P.R.G. prescrivono per la zona G – sottozona G2 un indice di fabbricabilità territoriale pari a 2,40 mc/mq e un indice di fabbricabilità fondiario pari a 4,00 mc/mq. Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una utilizzazione come posto macchina ad eccezione del sub 8 che ha una destinazione d’uso come magazzino.

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

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state edificate in forza della concessione edilizia n. 8162 dell’11.12.2002 (pratica edilizia n. 399/98) e delle successive varianti: D.I.A. n. 524/04 del 08.07.2004 e D.I.A. n. 364/06 del 23.05.2006. **(all n. 20).**

Nell’ultimo titolo (D.I.A. n. 364/06 del 23.05.2006) ho riscontrato difformità messe in evidenza nel quesito 9) rispetto alle planimetrie catastali:

sub 8: non c’è conformità tra la planimetria della tav. n. 2 allegata alla D.I.A. n. 364/06 del 23.05.2006 in quanto è stata leggermente variata la sua delimitazione planimetrica ed è stato creato un piccolo locale avente accesso indipendente. Inoltre non è presente la finestra che dà sulla rampa di accesso.

Sub 24: è diminuita la lunghezza della u.i. per permettere la realizzazione di una finestra che dà sulla rampa d’ingresso nel sub 8 ed ha una superficie di mq 31 invece di mq 35 della visura catastale.

Ad oggi il sub 8 – 11 – 15 – 17 e 24 non sono conformi per i motivi già richiamati alla D.I.A. n. 364/06 e alle planimetrie catastali

Dai documenti che ho reperito e dalle indagini fatte con la proprietà e la Rondine s.r.l. non risultano presentate pratiche di condono edilizio e non risulta rilasciato il certificato di agibilità da parte del comune di Viterbo

In data 17.03.2022, a seguito della richiesta con pec del 10.12.2021 e successivi solleciti mi veniva fissato un appuntamento presso l’ufficio urbanistica del comune di Viterbo, per l’accesso agli atti.

In quella sede dalla consultazione della pratica urbanistica mi veniva riferito che non era presente il certificato di collaudo, non era stato rilasciato il certificato di agibilità, non erano presenti pratiche di sanatoria edilizia. Veniva inoltre verificato che nelle successive DIA presentate dopo la concessione edilizia del 2002 non era riportata la dislocazione dei parcheggi per una superficie di mq 225,00 in ottemperanza all’atto di cessione unilaterale notaio xxxxxxxxxxxxxxx del 20.02.1991. Mi veniva riferito infine che non era presente il certificato di prevenzione incendi, che secondo le attuali normative deve essere redatto per autorimesse che hanno una superficie maggiore di mq 300,00.

Al fine di sanare le opere difformi dalla DIA, si ipotizzano i seguenti costi, comprensivi delle variazioni catastali ed elaborato planimetrico, sanzioni, diritti e tributi, spese tecniche: costo presunto € 7.500,00 Si ipotizza che il costo relativo alla pratica per il certificato prevenzione incendi comprensivo di ogni onere e spesa possa valutarsi in circa € 6.720,00

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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell’art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Dalla documentazione reperita non risultano presentate pratiche di condono edilizio, vedi quanto già evidenziato al punto 14)

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;

Nel certificato di destinazione urbanistica allegato all’atto notaio xxxxxxxxxxxx del 20.02.1991 rep.156864/10127 (**all. n. 14**), è riportato che la particella distinta catastalmente al foglio n. 167 mappale n. 58 è proprietà privata e non è gravata da uso civico

La particella n. 58 è la particella da cui deriva la particella n. 413 per frazionamento del 14.10.1989 in atti dal 03.08.1991 Tipo 611/89 (n. 56980.4/1989) (**all. n. 08**), dove è stata costruita la palazzina nel cui piano S1 sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento

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:

Durante il sopralluogo avvenuto in data 26.11.2021 veniva dichiarato dal debitore esecutato/occupante che non sono presenti spese condominiali ordinarie (a carico della XXXXXXXXX sono poste esclusivamente le spese condominiali straordinarie per una situazione di fatto da sempre esistente). Mi venivano in seguito fornite dall’arch. xxxxxxxx, legale rappresentate della XXXXXX tabelle “A” e “B” dei valori millesimali della palazzina redatte dal geom. xxxxxxxxxxxx e il regolamento di condominio (**all. n. 12**), anche se mi veniva riferito che nella palazzina non era stato costituito un condominio ufficiale e non vi era la figura dell’amministratore di condominio.

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;

I beni pignorati hanno una loro identificazione catastale e una destinazione d’uso come posto macchina ad eccezione del sub 8 adibito a magazzino. Hanno l’accesso tramite una rampa carrabile su via Vismara oppure tramite le scale che servono la palazzina (bene comune non censibile sub 1). Questa conformazione e ubicazione permette una vendita separata per ogni unità immobiliare pignorata

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;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/1 di proprietà

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;

In data 26.11.2021, insieme al Custode Giudiziario avv. Ylenia Porciani, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Viterbo, via Vismara s.n.c.

All'interno degli immobili pignorati erano presenti il sig. xxxxxxxxxxxx, legale rapp.te e liquidatore della xxxxxxxxxxxx, assistito in presenza dall'avv. xxxxxxxxxxxxxx e l'arch. xxxxxxxxxxxxxx, legale rapp.te della XXXXXXXX.

In quella occasione l'arch. xxxxxxxx ha dichiarato di essere nella disponibilità del sub 8 e indistintamente di tutti gli altri subalterni (Box auto), non occupati dal xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx..

Il sig. xxxxxxxxxxxx ha dichiarato che l'intero compendio pignorato non è nella sua propria disponibilità ma in quella della XXXXXXXX. (disponibilità di fatto) e dell'XXXXXXXXXXXXXXXXX (in virtù di atto di cessione gratuita unilaterale del 20.02.1991 stipulato dal notaio xxxxxxxxxxxxxx rep. 156864 racc. 10127) (all n. 02), impegnandosi a consegnare ai tecnici e al custode la documentazione utile alla procedura anche al fine di individuare i subalterni in uso alla XXXXXXXX. e al xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Ad oggi il sig. xxxxxxxxxxxxxx non ha consegnato alcuna documentazione idonea ad individuare quali siano i posti auto asserviti all'albergo "xxxxxxxxxxxxxxxx" di proprietà della xxxxxxxxxxxxxx.

Nella concessione edilizia n. 8162 dell'11.12.2002 nelle "Condizioni e Prescrizioni speciali" è riportato che: "al piano interrato una superficie pari a mq 225,00 debba essere lasciata in ottemperanza all'atto di cessione unilaterale Notaio xxxxxxxxxxxxxx richiamato in premessa".

Nella tavola di individuazione aree a parcheggio è riportata la ubicazione di questi parcheggi che sono rappresentati in numero di undici. (all n. 19)

Nei successivi titoli e precisamente la DIA n. 524 dell'08.07.2004 e la DIA n. 364 del 23.05.2006 la planimetria dell'interrato veniva completamente cambiata, compresa l'ubicazione della rampa di accesso, senza indicare una precisa localizzazione dei posti auto da asservire all'xxxxxxxxxxxxxxxx". Per completare l'indagine relativa al quesito n. 20, dall'Ufficio Territoriale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate è stato certificato che è stata in essere una "locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'iva" con contratto stipulato in data 01.01.2007 n. 178 serie 3T tra la XXXXXXXXXX e la XXXXXXXXXX snc di xxxxxxx e xxxxxxxx, presumibilmente con il sub 8, in quanto coincidono gli identificati catastali riportati della categoria catastale C/2 e della rendita catastale 244,39. Il contratto aveva durata dal 01.01.2007 al 31.12.2012 ed è stato risolto in data 28.02.2010. (all n. 16)

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;

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta occupato dalla XXXXXXXX. e dall'xxxxxxxxxxxxxxxx. Alla luce di quanto riportato nell'atto di cessione gratuita unilaterale del 20.02.1991 stipulato dal notaio xxxxxxxxxxxxxx rep. 156864 racc. 10127, non avendo ricevuto una documentazione idonea per localizzare quali posti auto sono asserviti all'albergo e non avendo trovato durante l'accesso agli atti nell'ufficio urbanistica del comune di Viterbo nessun elaborato che indicasse la dislocazione dei parcheggi per una superficie di mq 225,00 in ottemperanza all'atto sopraccitato, ho realizzato una ipotesi di suddivisione che mi sembra la più idonea per ubicare i posti auto asserviti, rispetto ai parametri da rispettare riportati nell'atto unilaterale e nella tav. di individuazione aree a parcheggio della concessione edilizia n. 8162 dell'11.12.2002, cioè mq 225 per n. 11 posti macchina.



Secondo questa suddivisione i posti macchina da asservire all'xxxxxxxxxxxxxxxx sono i sub 9,10,11,12,13,14,15, 16,17,18, nel sub 18, avendo una superficie di mq 31 ho ipotizzato che possano essere ricoverate due auto. L'area impegnata compresa una parte dello spazio di manovra sviluppa una superficie di circa mq 225. **(all n. 18)**

Secondo questa suddivisione i parcheggi di piano di lottizzazione sono i sub 19,20,21,22,23,24 e rimane nella proprietà della soc. XXXXXXXX sub 8 con destinazione d'uso a magazzino.

Con email del 09.12.2021 riferivo al Custode che ritenevo congrua un'indennità di occupazione pari a € 150,00 mensili per il sub 8, € 100,00 mensili ciascuno per i sub 18 e 24 ed € 80,00 ciascuna per le restanti unità immobiliari. Qualora il giudice dell'esecuzione ritenesse coerente la suddivisione proposta, si dovrà tener conto del vincolo di asservimento derivante da atto unilaterale d'obbligo a favore dell'xxxxxxxxxxxxxxxx e destinare tali valori solo alle unità immobiliare nella piena proprietà della xxxxxxxxx.

Tali prezzi sono stati desunti consultando i dati riportati:

- dalla Banca Dati Quotazioni Imm. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2021
- dall' Osservatorio Valori Imm. della Camera di Commercio di VT aggiornata al 1° semestre 2020
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare nella zone di semicentrali della città di Viterbo, tra i quali il portale "Idealista.it" e "Immobiliare.it" e dalle caratteristiche dell'immobile in relazione all'ubicazione, ai servizi, alle aree verdi, al traffico allo stato di manutenzione del fabbricato

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

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

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;

Nel PTPR Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2., la zona dove è situata la palazzina nel cui piano interrato sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento ricade nel paesaggio degli insediamenti urbani e nelle aree urbanizzate del PTPR **(all. n.15)**

L'xxxxxxxxxxxxxxxx tramite la xxxxxxxxx risulta avere la disponibilità in virtù di atto di cessione gratuita unilaterale del 20.02.1991 notaio xxxxxxxxx rep. 156864 racc. 10127 di parte dei posti auto oggetto di pignoramento, per una superficie di mq 225, come riportato nelle "condizioni e prescrizioni speciali" della concessione edilizia n. 8162 dell'11.12.2002

Nella pec indirizzata al custode avv. Ylenia Porciani dallo studio legale xxxxxxxxxxi per conto della XXXXXXXX si precisa che esiste un vincolo a favore della società xxxxxxxxx e successivi aventi causa che riguarda un'estensione di mq 225 corrispondenti a n. 6 posti auto e che per accordi esistenti tra la xxxxxxxxx e la xxxxxxxxx sono in uso di quest'ultima. Nella pec non viene specificato l'esatta ubicazione di questi posti auto, né a quali subalterni si riferiscano.



Nella tavola di individuazione aree a parcheggio della concessione n. 8162 dell'11.12.2002 sembra che i posti auto riferiti all'atto unilaterale d'obbligo siano 11, invece dei 6 indicati dalla soc. XXXXXXXX. (all n. 19)

Per quanto riguarda gli usi civili nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto notaio xxxxxxxxxxxxxx del 20.02.1991 rep.156864/10127 (all. n. 14), è riportato che la particella distinta catastalmente al foglio n. 167 mappale n. 58 è proprietà privata e non è gravata da uso civico. La particella n. 58 è la particella da cui deriva la particella n. 413 per frazionamento del 14.10.1989 in atti dal 03.08.1991 Tipo 611/89 (n. 56980.4/1989) (all. n. 08), dove è stata costruita la palazzina nel cui piano S1 sono ubicate le u.i. oggetto di pignoramento.

Durante il sopralluogo avvenuto in data 26.11.2021 veniva dichiarato dal debitore esecutato/ occupante che non sono presenti spese condominiali ordinarie (a carico della XXXXXXXX. sono poste esclusivamente le spese condominiali straordinarie per una situazione di fatto da sempre esistente). Mi venivano in seguito fornite dall'arch. xxxxxxxx, legale rappresentate della XXXXXXXX. tabelle "A" e "B" dei valori millesimali della palazzina redatte dal geom. xxxxxxxxxxxx e il regolamento di condominio (all n. 12), anche se mi veniva riferito che nella palazzina non era stato costituito un condominio ufficiale e non vi era la figura dell'amministratore di condominio.

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 di 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

In questi ultimi undici anni lo scenario macroeconomico ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare aggravato nel 2020 e nel 2021 dalla pandemia dovuta al Covid-19. Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili. Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%. Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione. In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

La metodologia di stima adottata è quella sintetica comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.

sub 8: € 29.550,00
sub 9: € 3.719,43
sub 10: € 3.516,84
sub 11: € 3.357,56
sub 12: € 4.012,48
sub 13: € 4.012,48
sub 14: € 4.057,56
sub 15: € 3.335,02
sub 16: € 4.215,35
sub 17: € 4.349,41
sub 18: € 6.988,02



sub 19: € 15.814,08
sub 20: € 14.981,76
sub 21: € 14.815,30
sub 22: € 14.732,06
sub 23: € 14.066,21
sub 24: € 23.101,92

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza degli immobili, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 1° semestre 2021
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2020
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare di Viterbo, tra i quali il portale "Idealista.it" e "Immobiliare.it".

Si è proceduto poi a quantificare gli interventi da eseguirsi da un punto di vista urbanistico e catastale come specificato al punto 14) per un costo presunto complessivo di € 7.500,00

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI POSTI AUTO:

- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2021

Stato di conservazione NORMALE

Valore minimo € 800,00

Valore massimo € 1.200,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 1.000,00

- BANCA DATI OSSERVATORIO VALORI IMM. della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2020

Valore minimo € 600,00

Valore massimo € 800,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 700,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI

Comune di Viterbo – immobili simili – vari siti specializzati.

Valore medio richiesto (tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili simili a quello pignorato) € 800,00/1.000,00

In considerazione di quanto sopra esposto, considerando le condizioni estrinseche ed intrinseche degli immobili pignorati il valore medio da utilizzare per i calcoli è pari ad €/mq 867,00

Pertanto, sintetizzando avremo:



sub 9:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$16,50 \times 867,00 = € 14.305,50 - 10.013,85$ (70% di 14.305,50) – 572,22 (4% di 14.305,05) =

€ 3.719,43

sub 10:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$15,60 \times 867,00 = € 13.525,50 - 9.467,64$ (70% di 13.525,50) – 541,02 (4% di 13.525,50) =

€ 3.516,84

sub 11:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$18,00 \times 867,00 = € 15.606,00 - 10.924,20$ (70% di 15.606,00) – 624,24 (4% di 15.606,00) =

$€ 4.057,56 - € 700,00 = € 3.357,56$

sub 12:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 17,80. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$17,80 \times 867,00 = € 15.432,60 - 10.802,82$ (70% di 15.432,60) – 617,30 (4% di 15.432,60) =

€ 4.012,48

sub 13:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 17,80. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$17,80 \times 867,00 = € 15.432,60 - 10.802,82$ (70% di 15.432,60) - 617,30 (4% di 15.432,60) =

€ 4.012,48

sub 14:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$18,00 \times 867,00 = € 15.606,00 - 10.924,20$ (70% di 15.606,00) - 624,24 (4% di 15.606,00) =

€ 4.057,56

sub 15:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'XXXXXXXXXXXXXXXXXX secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$17,90 \times 867,00 = € 15.519,30 - 10.863,51$ (70% di 15.519,30) – 620,77 (4% di 15.519,30) =

$€ 4.035,02 - € 700,00 = € 3.335,02$

sub 16:

Valore mercato = Superficie immobile x €/mq =



In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$$18,70 \times 867,00 = \text{€ } 16.212,90 - 11.349,03 \text{ (70\% di } 16.212,90) - 648,52 \text{ (4\% di } 16.212,90) = \text{€ } \mathbf{4.215,35}$$

sub 17:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$$22,40 \times 867,00 = \text{€ } 19.420,80 - 13.594,56 \text{ (70\% di } 19.420,80) - 776,83 \text{ (4\% di } 19.420,80) = \text{€ } 5.049,41 - \text{€ } 700,00 = \text{€ } \mathbf{4.349,41}$$

sub 18:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

In considerazione che tale unità immobiliare rientra nei posti auto asserviti all'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx secondo l'ipotesi di localizzazione riportata nell'allegato n. 18. Si valuta un abbattimento del prezzo di stima pari al 70%.

$$31,00 \times 867,00 = \text{€ } 26.877,00 - 18.813,90 \text{ (70\% di } 26.877,00) - 1.075,08 \text{ (4\% di } 26.877,00) = \text{€ } \mathbf{6.988,02}$$

sub 19:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$19,00 \times 867,00 = \text{€ } 16.473,00 - 658,92 \text{ (4\% di } 16.473,00) = \text{€ } \mathbf{15.814,08}$$

sub 20:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$18,00 \times 867,00 = \text{€ } 15.606,00 - 624,24 \text{ (4\% di } 15.606,00) = \text{€ } \mathbf{14.981,76}$$

sub 21:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$17,80 \times 867,00 = \text{€ } 15.432,60 - 617,30 \text{ (4\% di } 15.432,60) = \text{€ } \mathbf{14.815,30}$$

sub 22:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$17,70 \times 867,00 = \text{€ } 15.345,90 - 613,84 \text{ (4\% di } 15.345,90) = \text{€ } \mathbf{14.732,06}$$

sub 23:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$16,90 \times 867,00 = \text{€ } 14.652,30 - 586,09 \text{ (4\% di } 14.652,30) = \text{€ } \mathbf{14.066,21}$$

sub 24:

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$31,00 \times 867,00 = \text{€ } 26.877,00 - 1.075,08 \text{ (4\% di } 26.877,00) - \text{€ } 2.700,00 = \text{€ } \mathbf{23.101,92}$$

A SEGUITO DELLA MANCATA PRESENZA del Certificato Prevenzione Incendi, come verificato nell'accesso agli atti del comune di Viterbo in data 17.03.2022, che dovrà necessariamente essere acquisito, il prezzo di stima di ogni subalterno accatastato come posto macchina è stato abbattuto di un ulteriore 4 %

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL MAGAZZINO:

Per la determinazione del valore di questa unità immobiliare si sono utilizzati i parametri minimi indicati dalle banche dati dell'Agenzia delle entrate e della Camera di Commercio abbattuti del 50% per la sua conformazione planimetrica irregolare e l'ubicazione al piano interrato.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato il valore di stima è pari a € 375,00/mq

$$\text{Valore mercato} = \text{Superficie immobile} \times \text{€./mq} =$$

$$86,00 \text{ mq} \times \text{€./mq } 375,00 = \text{€ } 32.250,00 - \text{€ } 2.700 = \text{€ } \mathbf{29.550,00}$$



Le spese relative ai costi per sanare le difformità e quelle catastali compresa la sistemazione dell'elaborato planimetrico sono da ascrivere:

- variazione catastale del sub 8 per € 700,00
- variazione catastale sub 24 per € 700,00
- variazione catastale sub 11 per € 700,00
- variazione catastale sub 15 per € 700,00
- variazione catastale sub 17 per € 700,00
- sanare difformità sub 8 per € 2.000,00
- sanare difformità sub 24 per € 2.000,00

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.

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili per i sub 8,19,20,21,22,23 in sufficienti/buone, mentre per i sub 9,10,11,12,13,14,15,16,17,18 in scarse adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

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;

Attualmente non risulta in essere nessun contratto di locazione sugli immobili oggetto di pignoramento.

PRECISAZIONI:

Avendo appurato dopo l'accesso agli atti al comune di Viterbo avvenuto il 17.03.2022, nonostante la prima richiesta sia datata 10.12.2022 con ulteriori solleciti successivi **(all n. 17)**, che non era stato prodotto il certificato prevenzione incendi e che la società xxxxxxxxx non aveva ottenuto altri titoli abilitativi i valori di stima rispetto alla bozza di perizia sono leggermente variati per le unità immobiliari oggetto di pignoramento per i maggiori costi inerenti le pratiche mancanti.

Per redigere la perizia di stima, siccome non è stato possibile reperire alcuna documentazione idonea per localizzare quali posti auto sono asserviti all'albergo, ho realizzato una ipotesi di suddivisione che mi sembra la più idonea per ubicare i posti auto asserviti, rispetto ai parametri da rispettare riportati nell'atto di cessione unilaterale e nella tavola di individuazione aree a parcheggio della concessione edilizia n. 8162 dell'11.12.2002, cioè mq 225 e n. 11 posti macchina. **(all n. 19)**

Secondo questa suddivisione i posti macchina da asservire all'albergo Palace Hotel sono i sub 9,10,11,12,13,14,15, 16,17,18, nel sub 18, avendo una superficie di mq 31 ho ipotizzato che possano essere ricoverate due auto. La superficie impegnata compresa una parte dello spazio di manovra sviluppa una superficie di circa mq 225. **(all n. 18)**

Secondo questa suddivisione i parcheggi di piano di lottizzazione sono i sub 19,20,21,22,23,24 e rimane nella proprietà della soc. XXXXXXXXXX il sub 8 con destinazione d'uso a magazzino.

Con email del 09.12.2021 riferivo al Custode che ritenevo congrua un'indennità di occupazione pari a € 150,00 mensili per il sub 8, € 100,00 mensili ciascuno per i sub 18 e 24 ed € 80,00 ciascuna per le restanti unità immobiliari. Qualora il giudice dell'esecuzione ritenesse coerente la suddivisione proposta, si dovrà tener conto del vincolo di asservimento derivante da atto unilaterale d'obbligo a favore dell'xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e destinare tali valori solo alle unità immobiliare nella piena proprietà della xxxxxxxxxxxxx.

Si ribadisce perciò che:

tale perizia è stata eseguita in base all'ipotesi di localizzazione dei parcheggi asserviti all'xxxxxxxxxxxxx come riportato nell'allegato n. 18.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 23 pagine di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Gli allegati sono reperibili sul sito "pst.giustizia.it"

Allegati:

- 1) Verbale di accesso immobile
- 2) atto cessione gratuita unilaterale 20.02.1991
- 3) Visure Catastali storiche
- 4) Planimetrie catastali
- 5) Estratto di mappa catastale part. 557
- 6) Ispezione ipotecaria e note di trascrizione
- 7) Atto notaio xxxxxxxxxxxx 10.05.1999 acquisizione terreno part. 413
- 8) misura storica part. 557 (ente urbano)
- 9) certificato destinazione urbanistica f. 167 part. 413
- 10) visure camerali
- 11) planimetria unità immobiliari pignorate
- 12) tabelle millesimali e regolamento condominio
- 13) elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- 14) certificato destinazione urbanistica f. 167 part. 58 allegato atto xxxxxxxxxxxx 1991
- 15) tavole vincoli PTPR
- 16) locazione sub 8
- 17) pec comune di Viterbo e solleciti
- 18) ipotesi localizzazione parcheggi asserviti xxxxxxxxxxxx di proprietà xxxxxxxxxxxx.
- 19) stralcio tavola di individuazione aree a parcheggio della concessione n. 8162/2002
- 20) titoli edilizi
- 21) documentazione fotografica
- 22) perizia in formato privacy
- 23) quadro sinottico
- 24) quadro sinottico in formato privacy

Viterbo 11.04.2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(arch. Massimo Cirioni)

