

**TRIBUNALE DI VITERBO**

*Sezione civile*

**G.E. Dott. Federico Bonato**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N°205/2022**

***Ad istanza di***

***GUBER BANCA Spa***

***Contro***

**\*\*\*\*\***

**Udienza del 07 dicembre 2023**

**C.T.U. Arch. Patrizia Loiali**

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 205/2022**  
**GUBER BANCA SPA c/\*\*\*\*\***

**CONSULENZA TECNICA DI STIMA**

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.205/2022 promossa dalla GUBER BANCA SPA contro la società \*\*\*\*\*, che il G. E., dott. Federico Bonato, in data 25/02/2023 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Alessandra Basile per la stima dei compendi pignorati siti nel Comune di Viterbo (VT). L'udienza è fissata in data 7 novembre 2023;
- che il primo accesso è avvenuto il giorno 29 marzo 2023;
- che il secondo accesso è avvenuto il giorno 18 aprile 2023;

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento rispondendo ai seguenti 34 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, l'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 di 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 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 (calpestable) 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;
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 in 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal

- debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
  23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
  24. **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
  25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:
    - 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);
    - 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;
    - 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;
    - 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
  26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
  27. **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
  28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, 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 trascrizione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.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 del 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. **allegghi** 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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. **allegghi** 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 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.

### **RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO**

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

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

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Contratto di mutuo del 05.02.2007
2. Atto di rinegoziazione di Mutuo del 30.07.2014;
3. Nota di trascrizione Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo del 05.02.2007;
4. Atto di Precetto Immobiliare notificato in data 14.10.2022;
5. Nota Iscrizione di Accettazione di Eredità del 01.06.2022;
6. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato il 22.11.2022, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.12.2022, ai nn. 16335 reg. part. e 20358 reg. gen. di formalità;
7. Attestazione di Conformità del 06.12.2022;
8. Attestato di Conformità del 21.12.2022;
9. Istanza di vendita del 23.12.2022
10. Certificazione notarile a firma dott. Andrea Galleri, notaio in Villa Carcina (BS), del 29.12.2022.

**Immobili oggetto dell'Esecuzione Immobiliare:**

La presente stima riguarda i **beni della Società \*\*\*\*\* S.r.l.**, con sede in Viterbo, Via \*\*\*\*\* , **del signor \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , residente in Viterbo, \*\*\*\*\* e **della signora \*\*\*\*\***, nata a Viterbo (VT) il \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , anch'essa residente in Viterbo (VT), Via \*\*\*\*\* , ciascuno per i seguenti beni e diritti come di seguito elencati:

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/2 in capo alla sig.ra \*\*\*\*\* e per quota 1/2 in capo al sig\*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	176	913 sub. 43-45 graffati	Via Monte Cervino 117	A/2	3	Mq. totali 168	€ 1.162,03
Fabbricati	176	913 sub. 26	Via Monte Cervino	C/6	4	Mq. totali 36	121,01

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/1 in capo alla sig.ra \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	176	913 sub. 17	Via Monte Cervino 119	C/1	5	Mq. totali 74	€ 2.156,52

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Società \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	143	1837 (ex- 1550 del CT) sub. 18	Via Gargana 42- 44	C/1	3	Mq. totali 183	€ 5.175,78

La documentazione risulta così completa.

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

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia, siti nel Comune di Viterbo (VT), dettagliatamente individuati in risposta al quesito n. 1, risultano intestati alla **Società \*\*\*\*\***, con sede in Viterbo, Via \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , **al signor \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , residente in Viterbo, Via \*\*\*\*\* e **alla signora \*\*\*\*\***, nata a Viterbo (VT) il \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , anch'essa residente in Viterbo (VT), Via \*\*\*\*\* , ciascuno per i beni e diritti come sopra elencati.

Pertanto i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

**QUESITO N°3 – consulti i registri immobiliari consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, l'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 di 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;



## DESCRIZIONE DEI BENI:

- 1. Appartamento con magazzino di pertinenza** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori, situato nel quartiere Murialdo, zona semicentrale di Viterbo, dotato di tutti i servizi, precisamente in Via Monte Cervino n. 117. L'appartamento, posto al piano 1, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, si sviluppa su unico livello ed è composto da ingresso, salone, corridoio, soggiorno con camino, cucina, 2 bagni e 3 camere, oltre 3 balconi e 1 grande terrazza al piano; il magazzino di pertinenza, posto al piano S1 anch'esso raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, è composto da un unico vano di circa mq. 6,00. Il fabbricato, costruito a partire dal 1986, è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIa 913 sub 43 e p.IIa 913 sub 45 graffate, cat. A/2, classe 3, consistenza 9 vani, mq. totali 168, escluse aree scoperte 162, rendita euro 1.162,03.
- 2. Garage** posto al piano S1 del fabbricato che comprende l'appartamento, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, composto da vano unico con porta basculante manuale d'accesso. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIa 913 sub. 26, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 33, superficie totale mq. 36.
- 3. Locale commerciale** posto al piano T del fabbricato che comprende l'appartamento e il garage, in **Via Monte Cervino n.119**, composto da vano unico con bagno. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 p.IIa 913 sub. 17, cat. C/1, classe 3, mq. totali 183,00.
- 4. Locale commerciale** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e uffici ai piani superiori, situato nelle vicinanze del centro storico di Viterbo, precisamente in **Via Gargana 42-44**; attualmente adibito ad attività commerciale e suddiviso in area espositiva, ufficio, laboratorio/magazzino e servizi. Identificato al foglio 143 p.IIa 1837 (ex-1550 del CT) sub. 18, cat. C/1, classe 3, mq. totali 183, rendita € 5.175,78.  
Si dà atto che nell'atto di acquisto la società venditrice ha assegnato in uso esclusivo al detto immobile n. 5 posti auto condominiali.

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto:

### PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

**Quanto all'appartamento con terrazzo e magazzino di pertinenza** di proprietà \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2 e \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2:

- Bene pervenuto **ali signori \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* **e alla signora \*\*\*\*\***, nata a Viterbo (VT) il \*\*\*\*\* , C.F. \*\*\*\*\* , coniugati in regime di comunione di beni, **ciascuno per i diritti di ½ della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **atto di COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Giuseppe Benigni con sede in Viterbo **del 3 dicembre 1987** (All. Lotto 1), rep. 36930/6427, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 22.12.1987 al n.ri 14127/11285 di formalità **da \*\*\*\*\***, con sede in Viterbo, frazione di Bagnaia, cod. fisc. \*\*\*\*\* ,
- Bene pervenuto \*\*\*\*\* **per i diritti della piena proprietà** in forza di atto di **COMPRAVENDITA dell'area edificabile** a rogito Notaio Giuseppe Benigni con sede in Viterbo **del 3 giugno 1983**, rep. 30604, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 01.07.1983 al n. 5489 di formalità.

**Quanto al garage di proprietà \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2 e \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2:**

- Bene pervenuto **ali signori \*\*\*\*\***, nato a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* **e alla signora \*\*\*\*\***, nata a Viterbo (VT) il \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , coniugati in regime di comunione di beni, **ciascuno per i diritti di 1/2 della piena proprietà e congiuntamente per l'intero**, in forza di **atto di COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Giuseppe Benigni con sede in Viterbo **del 3 dicembre 1987** (All. Lotto 1), rep. 36930/6427, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 22.12.1987 al n.ri 14127/11285 di formalità **da \*\*\*\*\*** con sede in Viterbo, frazione di Bagnaia, cod. fisc. \*\*\*\*\*;
- Bene pervenuto \*\*\*\*\* **per i diritti della piena proprietà** in forza di atto di **COMPRAVENDITA dell'area edificabile** a rogito Notaio Giuseppe Benigni con sede in Viterbo **del 3 giugno 1983**, rep. 30604, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 01.07.1983 al n. 5489 di formalità.

**Quanto al locale commerciale in Via Monte Cervino 119 di proprietà \*\*\*\*\* per i diritti della piena proprietà 1/1:**

- Bene pervenuto **alla signora \*\*\*\*\***, nata a Viterbo (VT) il \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **SUCCESSIONE TESTAMENTARIA** (All. Lotto 2) in morte del padre \*\*\*\*\* , nato a Viterbo il 25.01.1922, cod. fisc. \*\*\*\*\* , deceduto in Celleno (VT) il \*\*\*\*\* , Dichiarazione di Successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 18.02.2014 al n. 452, vol.9990/14 e trascritta a Viterbo il 03.03.2014 ai n.ri 2954/2417 di formalità. Il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile veniva devoluto a favore della signora \*\*\*\*\* , con precisazione che, in forza di atto di **ADESIONE e AQUIESCENZA A TESTAMENTO**, Notaio Paola Lanzillo di Ronciglione (VT) **del 26 marzo 2014** (All. Lotto 2), trascritto a Viterbo il 28.03.2014 ai n.ri 4232/3479 e 4233/3480 nonché il 01.06.2022 ai n.ri 9073/7201 rispettivamente gli istituiti eredi signori \*\*\*\*\* , predetta, e \*\*\*\*\* , nato a Viterbo il \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\* , rinunciavano reciprocamente all'azione di riduzione; il predetto \*\*\*\*\* accettava tacitamente l'eredità devoluta a suo favore; la predetta \*\*\*\*\* accettava tacitamente l'eredità a suo favore.
- Bene pervenuto al signor \*\*\*\*\* , sopra generalizzato, **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Luciano D'Alessandro con sede in Viterbo **del 25 maggio 2005** (All. Lotto 2), rep. 448685/30761, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 14.06.2005 ai n.ri 11289/7137 di formalità, **da \*\*\*\*\***, nata a \*\*\*\*\* , cod. fisc. \*\*\*\*\*;
- Bene pervenuto **alla signora \*\*\*\*\***, sopra generalizzata, **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Giuseppe Benigni con sede in Viterbo **del 22 dicembre 1987** (All. Lotto 2), rep. 37049/6499, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21.01.1988 ai n.ri 1055/936 di formalità, **da \*\*\*\*\* S.r.l.**, con sede in Viterbo, frazione di Bagnaia, cod. fisc. \*\*\*\*\*.

**Quanto al locale commerciale in Via Gargana 42-44 di proprietà della società \*\*\*\*\* S.r.l. per i diritti della piena proprietà 1/1:**

- Bene pervenuto **alla società \*\*\*\*\* S.r.l.**, con sede in Viterbo, **per i diritti della piena proprietà 1/1**, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Raffaella Faletti con sede in Viterbo **del 5 febbraio 2007** (All. Lotto 3), rep. 6985/4434, trascritto presso la

Conservatoria di Viterbo il 07.02.2007 ai n.ri 2074/1566 di formalità, **dalla società \*\*\*\*\* S.r.l.**, con sede in Roma, Via \*\*\*\*\*, cod. fisc. \*\*\*\*\*;

- Bene pervenuto **alla società \*\*\*\*\* S.r.l.**, sopra generalizzata, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio Giuseppe Dominici con sede in Viterbo, rep. 54940/15352, **del 18.01.2002** (All. Lotto 3), trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 22.01.2002 ai n.ri 971/808 di formalità.

**Si precisa che l'immobile commerciale in Via Gargana, sopra menzionato, risulta interessato da:**

- **Obbligo edilizio** trascritto a Viterbo il 22.01.2002 ai n.ri 972/809 di formalità, in dipendenza di atto in data 18.01.2002, rep. n. 54941/15353, Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT), in forza del quale il terreno viene vincolato a servizio della redigenda costruzione come da richiesta della concessione edilizia n. 462/2001 e secondo la destinazione d'uso prevista nel progetto e dalla vigente legislazione urbanistica, ovvero la realizzazione di negozi e uffici;
- **Regolamento di condominio** trascritto a Viterbo il 03.03.2004 rep. 63774/17102, Notaio Giuseppe Dominici di Ronciglione (VT) in forza del quale la parte acquirente autorizza l'impresa costruttrice a cedere alle parti acquirenti la comproprietà dei corpi e servizi della palazzina comuni per legge e per destinazione costruttiva, quali parcheggi e posti auto.

#### FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

**Quanto all'appartamento con terrazzo e magazzino di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub.43-45 graffati:**

Via Monte Cervino 117, piano 1, scala A int. 2, cat. A/2, classe 3, consistenza vani 9, totale mq. 168, rendita euro 1.162,03

- **Dal 07.11.1991 al 14.05.1993** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 07.12.1991 in atti dal 07.12.1991 U.I.U. non inserite imp. Mecc. (n.220V.1/1991);
- **Dal 14.05.1993 al 01.10.2020** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 14.05.1993 in atti dal 14.05.1993 CLS (n.17238.1/1993);
- **Dal 01.10.2020** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2020 Pratica n. VT0041494 in atti dal 01/10/2020 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.18805.1/2020).

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 176 particelle graffate 913 sub.43 e sub.45 non hanno mai variato gli identificativi.**

**Quanto al garage identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub. 26:**

Via Monte Cervino 117, piano S1, interno 2, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 33, superficie totale mq. 36, rendita euro 121,01

- **Dal 14.05.1993** i dati identificativi derivavano da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987;
- **Dal 14.05.1993 al 01.10.2020** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 14.05.1993 in atti dal 14.05.1993 CLS (n.17238.1/1993);
- **Dal 01.10.2020** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2020 Pratica n. VT0041494 in atti dal 01/10/2020 Variazione Toponomastica d'Ufficio (n.18798.1/2020).

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 176 particella 913 sub.26 non ha mai variato gli identificativi.**

**Quanto al locale commerciale di Via Monte Cervino 119 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub 17:**

Via Monte Cervino 119, piano T, cat. C/1, classe 5, consistenza mq. 52, superficie totale mq. 74

- **Dal 14.05.1993** i dati identificativi derivavano da da IMPIANTO MECCANOGRAFICO del 30.06.1987;
- **Dal 14.05.1993 al 01.01.1994** i dati identificativi derivavano da VARIAZIONE del 14.05.1993 in atti dal 14.05.1993 CLS (n.17238.1/1993);
- **Dal 09.11.2015** i dati identificativi derivavano da Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015. Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 14.05.1993 prot. n. 000017238.

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 176 particella 913 sub.17 non ha mai variato gli identificativi.**

**Quanto al locale commerciale di Via Gargana 42-44 identificato al Catasto Fabbricati al foglio 143 particella 1837 sub 18:**

Via Gargana snc, scala A, piano T, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 169, superficie totale mq. 183

- **Dal 16.12.2002** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 16.12.2002 Costituzione (n. 2506.1/2002);
- **Dal 16.12.2002 al 18.12.2003** i dati identificativi derivavano da COSTITUZIONE del 16.12.22002 Costituzione (n. 2506.1/2002);
- **Dal 18.12.2003 al 17.12.2004** i dati identificativi derivavano da ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO del 18.12.2003 Pratica n. VT0163477 in atti dal 18.12.2003;

**Pertanto l'immobile censito al Catasto Fabbricati al Foglio 143 particella 1837 sub.18 non ha mai variato gli identificativi.**

**QUESITO N°4 – predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

**Quanto all'appartamento con terrazzo e magazzino di pertinenza identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub.43-45 graffati:**

- **Atto – Regolamento di Condominio** – a rogito Notaio Giuseppe Benigni, rep. 36857 del **18.11.1987**, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 17.12.1987 ai nn. 11135/13947 di formalità;
- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 12.08.2013 ai n.ri 111082/1113, atto Paola Lanzillo di Ronciglione del **09.08.2013**, rep. 28743/19374, per la somma complessiva di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 in linea capitale, **contro** i predetti signori **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI**

**VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72;

- **Ipoteca Giudiziale** emessa dal Tribunale di Viterbo il 19.03.2018 derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 1 marzo 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.03.2018, ai n.ri 519 reg. part. e 3429 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Saragat n.8;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 22 novembre 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.12.2022, ai n.ri 16335 reg. part. e 20358 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della FUTURA 2019 S.r.l.**, con sede in Milano, cod. fisc. 10901920966.

#### **Quanto al garage identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub. 26**

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 12.08.2013 ai n.ri 111082/1113, atto Paola Lanzillo di Ronciglione **del 09.08.2013**, rep. 28743/19374, per la somma complessiva di Euro 360.000,00 di cui Euro 180.000,00 in linea capitale, **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72;
- **Ipoteca Giudiziale** emessa dal Tribunale di Viterbo il 19.03.2018 derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 1 marzo 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.03.2018, ai n.ri 519 reg. part. e 3429 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Saragat n.8;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 22 novembre 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.12.2022, ai n.ri 16335 reg. part. e 20358 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72.

#### **Quanto al locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 particella 913 sub 17:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 07.02.2007 ai n.ri 2075/361, atto Raffaella Faletti di Viterbo **del 05.02.2007**, rep. 6986, per la somma complessiva di Euro 820.000,00 di cui Euro 410.000,00 in linea capitale, **contro** il predetto signor **\*\*\*\*\***, quale terzo datore di ipoteca, per il diritto della piena proprietà, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72; annotata la rinegoziazione di mutuo fondiario in data 08.08.2014 ai n.ri 10643/945, in dipendenza di atto in data 30.07.2014 rep. 2597/1572 Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo;
- **Ipoteca Giudiziale** emessa dal Tribunale di Viterbo il 19.03.2018 derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 1 marzo 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.03.2018, ai n.ri 519 reg. part. e 3429 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Saragat n.8;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 22 novembre 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.12.2022, ai n.ri 16335 reg. part. e 20358 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72.

**Quanto al locale commerciale identificato al Catasto Fabbricati al foglio 143 particella 1837 sub 18:**

- **Ipoteca volontaria** derivante da **concessione a garanzia di mutuo** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 07.02.2007 ai n.ri 2075/361, atto Raffaella Faletti di Viterbo **del 05.02.2007**, rep. 6986, per la somma complessiva di Euro 820.000,00 di cui Euro 410.000,00 in linea capitale, **contro** la predetta società **\*\*\*\*\* Sr.l.**, per il diritto della piena proprietà, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72; annotata la rinegoziazione di mutuo fondiario in data 08.08.2014 ai n.ri 10643/945, in dipendenza di atto in data 30.07.2014 rep. 2597/1572 Notaio Ermanno Cammarano di Viterbo;
- **Ipoteca Giudiziale** emessa dal Tribunale di Viterbo il 19.03.2018 derivante da **Decreto Ingiuntivo** emesso dal Tribunale di Viterbo il 1 marzo 2018, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19.03.2018, ai n.ri 519 reg. part. e 3429 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori **\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\***, ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Saragat n.8;

- **Ipoteca legale** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 4 giugno 2018 ai n.ri 7359/2038, per la somma complessiva di Euro 433.411,58 di cui Euro 216.705,79 in linea capitale, **contro** la predetta società \*\*\*\*\* **Sr.l.**, per il diritto della piena proprietà, **a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** –, con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Monte Sacro n. 31, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 01.06.2018 rep. 2055/12518;
- **Ipoteca legale** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 24 giugno 2019 ai n.ri 8958/1096, per la somma complessiva di Euro 51.078,28 di cui Euro 25.539,14 in linea capitale, **contro** la predetta società \*\*\*\*\* **Sr.l.**, per il diritto della piena proprietà, **a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** –, con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Monte Sacro n. 31, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 11.06.2019 rep. 2464/12519;
- **Ipoteca legale** derivante da **RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO** iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 28 settembre 2022 ai n.ri 15618/1741, per la somma complessiva di Euro 146.121,72 di cui Euro 73.060,86 in linea capitale, **contro** la predetta società \*\*\*\*\* **Sr.l.**, per il diritto della piena proprietà, **a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE** –, con sede in Roma, cod. fisc. 13756881002, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via Monte Sacro n. 31, in dipendenza di ruolo e avviso di addebito esecutivo in data 27.09.2022 rep. 3173/12522;
- **Pignoramento immobiliare** emesso dal Tribunale di Viterbo il 22 novembre 2022, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 13.12.2022, ai n.ri 16335 reg. part. e 20358 reg. gen. di formalità **contro** i predetti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà e congiuntamente per l'intero, **a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** –, con sede in Viterbo, cod. fisc. 00057680563, con domicilio ipotecario eletto in Viterbo, Via A. Polidori n.72.

**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;

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati alla società \*\*\*\*\* S.r.l. e ai signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , come da seguente elenco:

- Planimetrie di tutti gli immobili (All. Lotti 1-2-3);
- Estratti di mappa del fabbricato di Via Monte Cervino (All. Lotti 1-2) e di Via Gargana (All. Lotto 3).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente veniva rilasciato:

- Concessione Edilizia n. 781, Pratica Edilizia n. 191/87 – Via Monte Cervino – (All. Lotto 1-2)
- Agibilità abitazione Via Monte Cervino del 02.10.1987 (All. Lotto 1);
- Concessione Edilizia n. 7741, Pratica Edilizia n. 462/01 del 22.02.2002 – Via Gargana – (All. Lotto 3)
- CILA del 07.09.2019 – Via Gargana – (All. Lotto 3)
- Agibilità locale commerciale Via Gargana del 11.11.2005 (All. Lotto 3)
- CDU dell'area di sedime dei fabbricati di Via Monte Cervino e Via Gargana (All. Comuni)

**QUESITO N° 6** - consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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);

La scrivente ha acquisito presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo l'estratto dell'atto di matrimonio dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , dal quale non risultano annotazioni (Allegati comuni).

È stato altresì acquisita la Visura Storica della società \*\*\*\*\* S.r.l., che si allega alla presente relazione (Allegati comuni).

**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.), corredando la relazione di documentazione fotografica;

#### **Localizzazione**

Trattasi di un complesso di fabbricati siti nella città di Viterbo (VT).

**Viterbo** è una città di circa 63.000 abitanti situata sulle prime pendici dei Monti Cimini e distesa ad occidente verso l'ultimo lembo della pianura maremmana. L'altitudine media è 326 metri sul livello del mare. Il Comune di Viterbo occupa un'area di 406,27 kmq e comprende numerose frazioni (La Quercia, Bagnaia, S. Martino al Cimino, Tobia, Roccalvecce, Grotte S. Stefano, Montecalvello, Monterazzano). La Città, capoluogo di Provincia dal 1927, consta di un vasto centro storico cinto da mura ed espansioni moderne circostanti, tranne a sud-ovest, dove si estendono zone agricole, archeologiche e termali.

I beni in stima rappresentano un complesso di immobili ubicati all'interno della città, precisamente in Via Gargana 42-44, posta in uno dei primi quartieri di espansione in prossimità del centro storico e in Via Monte Cervino, all'interno del quartiere Murialdo, definito anche quartiere alto e polo sportivo della città per la presenza del palazzetto dello sport e della piscina comunale.

#### **Descrizione dei beni:**

I beni in stima comprendono:

- 1. Appartamento con magazzino di pertinenza** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori, situato nel quartiere Murialdo, in zona semicentrale di Viterbo, dotato di tutti i servizi, precisamente in Via Monte Cervino n. 117. L'appartamento, posto al piano 1, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, si sviluppa su unico livello ed è composto da ingresso, salone, corridoio, soggiorno, cucina, 2 bagni e 3 camere, oltre 3 balconi e 1 grande terrazza al piano; il magazzino di pertinenza, posto al piano S1 anch'esso raggiungibile sia tramite vano scala che



con ascensore, è composto da un unico vano di circa mq. 6,00. Il fabbricato, costruito a partire dal 1986, è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIa 913 sub 43 e p.IIa 913 sub 45, cat. A/2, classe 3, consistenza 9 vani, mq. totali 168, escluse aree scoperte 162, rendita euro 1.162,03.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

- 2. Garage** posto al piano S1 del fabbricato che comprende l'appartamento, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, composto da vano unico con porta basculante manuale d'accesso. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIa 913 sub. 26, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 33, superficie totale mq. 36.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

- 3. Locale commerciale** posto al piano T del fabbricato che comprende l'appartamento e il garage, in **Via Monte Cervino n.119**, composto da vano unico con bagno. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 p.IIa 913 sub. 17, cat. C/1, classe 3, mq. totali 183,00.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.**

- 4. Locale commerciale** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e uffici ai piani superiori, situato nelle vicinanze del centro storico di Viterbo, precisamente in **Via Gargana 42-44**; attualmente adibito ad attività commerciale e suddiviso in area espositiva, ufficio, laboratorio/magazzino e servizi. Identificato al foglio 143 p.IIa 1837 (ex-1550 del CT) sub. 18, cat. C/1, classe 3, mq. totali 183, rendita € 5.175,78.

Si dà atto che nell'atto di acquisto la società venditrice ha assegnato in uso esclusivo al detto immobile n. 5 posti auto condominiali.

**Allo stato attuale l'immobile si presenta in ottime condizioni di manutenzione.**

**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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione dei beni, pertanto si riscontra e si attesta la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

**QUESITO N°9 – verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi per tutti i beni.

Dall'esame delle planimetrie catastali e dalla verifica effettuata durante il sopralluogo del 29 marzo 2023 (Allegati comuni) non si segnalano difformità.

**Si fa presente che nella planimetria catastale dell'appartamento di Via Monte Cervino 117 non è rappresentata la terrazza, pertanto è necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria, per la quale si stima un costo di euro 1.000,00 comprensivo delle spese tecniche, tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.**

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

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

**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;

Nulla da segnalare.

**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;

**Dal confronto tra la documentazione catastale e la verifica effettuata in sede di sopralluogo si segnala che nella planimetria catastale dell'appartamento di Via Monte Cervino 117 non è rappresentata la terrazza, pertanto è necessario presentare una pratica DOCFA per l'aggiornamento della planimetria, per la quale si stima un costo di euro 1.000,00 comprensivo delle spese tecniche, tale costo verrà detratto dal prezzo di stima.**

**QUESITO N°13** – **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Gli immobili in pignoramento ricadono rispettivamente:

- Il locale commerciale in Via Gargana al foglio 143 p.la 1837 ricadono in zona G "Zona direzionale" – sottozona G2 "Zona direzionale a livello urbano" all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "immobiliare DOST Srl";
- Gli immobili in Via Monte Cervino al foglio 176 p.la 913 ricadono in zona B "Completamento e ristrutturazione edilizia" -sottozona B3 "saturazione e sostituzione edilizia, all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "BRIDGE".

Come si evince dal CUD allegato alla presente relazione (All. Comuni).

**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;

Tutti gli immobili in stima sono stati edificati in conformità alle concessioni edilizie.

**Sono stati acquisiti i certificati di agibilità per l'appartamento con magazzino di pertinenza ed il garage di Via Monte Cervino (All. L1) e per il locale commerciale di Via Gargana (All. L4).**

**Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e le planimetrie catastali non si riscontrano difformità.**

**QUESITO N°15** – **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi –ai fini 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 dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Dalle verifiche effettuate presso il l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, non si rilevano istanze di condono.

**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;**

**I beni in pignoramento non sono gravati da usi civici**, come si evince dal CDU allegato alla presente (All. Comuni).

**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;**

Per le caratteristiche dei beni in oggetto risultano le seguenti spese di natura condominiale:

**quanto agli immobili in Via Monte Cervino:**

- risultano gravanti sull'appartamento e sul garage di Via Monte Cervino 117 **al 21.04.2023** spese residue per **euro 110,00**;
- risultano gravanti sul locale commerciale di Via Monte Cervino 119 **al 21.04.2023** spese residue per **euro 20,00**;

per un **totale di euro 130,00 a tutto aprile 2023**, come da estratto conto inviato dal Dott. Marco Lauretti, amministratore del condominio di Via Monte Cervino (All. Lotto 1- 2).

**quanto all'immobile in Via Gargana:**

- risultano gravanti al **17.07.2023** spese residue per **euro 3.788,32**, come da estratto conto inviato dall'Amministrazione Condomini Stella, Via Gorizia 2-4 Viterbo (All. Lotto 3).

**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;

La sottoscritta ritiene di vendere i beni in un **3 LOTTI**.

**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'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;

Per la natura e l'ubicazione dei beni in stima, si ritiene corretta la stima in 3 lotti per i seguenti beni appartenenti ai signori \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* e alla società \*\*\*\*\* S.r.l.:

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/2 in capo alla sig.ra \*\*\*\*\* e per quota 1/2 in capo al sig. \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	176 <b>LOTTO 1</b>	913 sub. 43-45 graffati	Via Monte Cervino 117	A/2	3	Mq. totali 168	€ 1.162,03
Fabbricati	176 <b>LOTTO 1</b>	913 sub. 26	Via Monte Cervino	C/6	4	Mq. totali 36	121,01

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/1 in capo alla sig.ra \*\*\*\*\***

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	176 <b>LOTTO 2</b>	913 sub. 17	Via Monte Cervino 119	C/1	5	Mq. totali 74	€ 2.156,52

**Comune di Viterbo, diritto di piena proprietà per quota 1/1 in capo alla Società \*\*\*\*\* S.r.l.**

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	143 <b>LOTTO 3</b>	1837 (ex- 1550 del CT) sub. 18	Via Gargana 42- 44	C/1	3	Mq. totali 183	€ 5.175,78

**QUESITO N°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;

In seguito alle ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo risulta registrato il seguente atto di locazione:

- contratto di locazione **tra la SOCIETA’ \*\*\*\*\* SRL** con sede in Viterbo, Via \*\*\*\*\*, P.Iva e Cod. Fisc. \*\*\*\*\*, rappresentata dal socio amministratore sig. \*\*\*\*\* e **la DITTA INDIVIDUALE \*\*\*\*\*** con sede in Viterbo, Via \*\*\*\*\*, P.Iva n. \*\*\*\*\*, sottoscritto il 23 settembre 2019 (All.L4), della durata di anni 6 con inizio in data 23 settembre 2019, prima scadenza al 22 settembre 2025, pertanto il contratto risulta opponibile alla procedura. Il canone annuo è stato stabilito in euro 12.000,00, pari a euro 1.000,00 mensili.

**QUESITO N°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;

L’appartamento di Via Monte Cervino e il sottostante garage risultano occupati dai debitori eseguiti signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*; anche il locale commerciale in Via Monte Cervino è nella disponibilità del debitore; il locale commerciale in Via Gargana risulta occupato dalla ditta individuale \*\*\*\*\* in forza di Contratto di Locazione sottoscritto il 23 settembre 2019 (All.L4), della durata di anni 6 con inizio in data 23 settembre 2019, prima scadenza al 22 settembre 2025, pertanto il contratto risulta opponibile alla procedura.

Si ritiene congruo il canone annuo stabilito in euro 12.000,00, pari a euro 1.000,00 mensili.

**QUESITO N°22** – ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore eseguitato 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; 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);

Nulla da segnalare.

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

In seguito alla verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, **le aree di sedime dei fabbricati in stima non sono soggette a usi civici.**

**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;

## **LOTTO 1**

### **CONSISTENZA DEL LOTTO 1:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- 1. Appartamento con magazzino di pertinenza** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori, situato nel quartiere Murialdo, in zona semicentrale di Viterbo, dotato di tutti i servizi, precisamente in Via Monte Cervino n. 117. L’appartamento, posto al piano 1, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, si sviluppa su unico livello ed è composto da ingresso, salone, corridoio, soggiorno con camino, cucina, 2 bagni e 3 camere, oltre 3 balconi e 1 grande terrazza al piano; il magazzino, posto al piano S1 anch’esso raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, è composto da un unico vano di circa mq. 6,00. Il fabbricato, costruito a partire dal 1986, è identificato al Catasto fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIe 45-45 graffate, cat. A/2, classe 3, consistenza 9 vani, mq. totali 168, escluse aree scoperte 162, rendita euro 1.162,03;
- 2. Garage** posto al piano S1 del fabbricato che comprende l’appartamento, raggiungibile sia tramite vano scala che con ascensore, composto da vano unico con porta basculante manuale d’accesso. Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 176 p.IIa 913 sub. 26, cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 33, superficie totale mq. 36.

### **CONSISTENZA APPARTAMENTO E ACCESSORI:**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

#### **Superficie netta appartamento**

##### **Piano 1**

Ingresso	mq. 4,30
Salone	mq. 26,88
Soggiorno	mq. 12,75
Cucina	mq. 10,85
Corridoio	mq. 6,00
Disimpegno	mq. 7,10
Camera 1	mq. 17,00
Camera 2	mq. 16,52
Camera 3	mq. 8,60
Bagno 1	mq. 5,44
Bagno 2	mq. 3,23
Ripostiglio	<u>mq. 1,70</u>

**Sommano mq. 120,37**

**Superficie netta accessori**

Magazzino mq. 6,00

Balcone 1 mq. 9,35

Balcone 2 mq. 9,60

Terrazza mq. 105,00

**Sommano Mq 129,95**

**Superficie lorda appartamento mq. 140,00**

**Superficie lorda accessori mq. 131,15**

**Sommano Mq. 266,22**

Detta superficie deve essere opportunamente raggugiata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda raggugiata
Appartamento	0,9	120,37	140,00	126,00
Magazzino	0,35	6,00	7,20	2,52
Balconi	0,50	18,95	18,95	9,47
Terrazza	0,70	105,00	105,00	73,50
<b>TOTALE</b>		<b>250,32</b>	<b>271,15</b>	<b>211,49</b>

**Pertanto la superficie lorda raggugiata dell'abitazione che viene messa a base della stima è di mq. 211,49 che si arrotonda a mq. 210,00.**

**CONSISTENZA GARAGE:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

**Superficie netta garage mq. 30,00**

**Superficie lorda garage mq 36,00**

**Pertanto la superficie lorda raggugiata del garage che viene messa a base della stima è di mq. 36,00.**

**LOTTO 2**

**CONSISTENZA DEL LOTTO 2:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- **Locale commerciale** posto al piano T del fabbricato che comprende l'appartamento e il garage, in **Via Monte Cervino n.119**, composto da vano unico con bagno. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 176 p.lla 913 sub. 17, cat. C/1, classe 3, mq. totali 183,00.

**Superficie netta locale commerciale**

Locale commerciale mq. 51,20

Superficie netta bagno mq. 1,30

**Sommano mq. 52,50**

**Superficie lorda locale commerciale mq 63,00**

**Pertanto la superficie lorda ragguagliata del garage che viene messa a base della stima è di mq. 63,00.**

### **LOTTO 3**

#### **CONSISTENZA DEL LOTTO 3:**

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

- **Locale commerciale** facente parte di un fabbricato costituito da locali commerciali al piano terra e uffici ai piani superiori, situato nelle vicinanze del centro storico di Viterbo, precisamente in **Via Gargana 42-44** attualmente adibito ad attività commerciale e suddiviso in area espositiva, ufficio, laboratorio/magazzino e servizi.

#### **Superficie netta locale commerciale**

Area espositiva	mq.	44,75
Ufficio	mq.	10,00
Laboratorio/magazzino	mq.	88,00
Laboratorio/magazzino	mq.	27,00
Superficie netta bagno 1	mq.	3,30
Superficie netta bagno 2	<u>mq.</u>	<u>2,60</u>
<b>Sommano</b>	<b>mq.</b>	<b>175,65</b>

**Superficie lorda locale commerciale mq 193,21**

**Pertanto la superficie lorda ragguagliata del garage che viene messa a base della stima è di mq. 193,21 che si arrotonda a mq. 193,00.**

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

#### **STIMA DEL LOTTO 1:**

Per la stima del *valore dei fabbricati*, è possibile procedere per raffronto e la ricerca dei campioni si è concentrata su informazioni e dati reperiti da professionisti e operatori del mercato immobiliare della zona. Si fa riferimento a varie banche dati comprese le quotazioni disponibili fino al 2° semestre 2020 dell'Agenzia delle Entrate (OMI) per il Comune di Viterbo nella fascia semiperiferica.



Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

**Per l'appartamento detto valore medio unitario risulta essere di euro 1.800,00/mq**

Pertanto euro 1.800,00 x mq. 210,00= **euro 378.000,00**

**L'importo stimato per l'appartamento è pari a**

**Euro 378.000,00**

All'importo di cui sopra va detratto il costo della presentazione della pratica DOCFA stimata euro 1.000,00, come meglio specificato in risposta al quesito n.9

Pertanto euro 378.000,00 – euro 1.000,00 = **euro 377.000,00**

#### **STIMA DEL GARAGE:**

**Per il garage detto valore medio unitario risulta essere di euro 800,00/mq**

Pertanto euro 800,00 x mq. 36,00= **euro 28.800,00**

**L'importo stimato per il garage è pari a**

**Euro 28.800,00**

**Che si arrotonda a euro 29.000,00**

**IL VALORE DEL GARAGE DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**Euro 29.000,00**

**(diconsi euro ventinovemila/00)**

**IL VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**Euro 377.000,00 + Euro 29.000,00 = Euro 406.000,00**

**VALORE TOTALE PARI A EURO 406.000,00**

**(diconsi euro quattrocentoseimila/00)**

#### **STIMA DEL LOTTO 2:**

**Per il locale commerciale in Via Monte Cervino detto valore medio unitario risulta essere di euro 1.100,00/mq**

Pertanto euro 1.100,00 x mq. 63,00= **euro 69.300,00**

**L'importo stimato per il locale commerciale è pari a**

**Euro 69.300,00**

**Che si arrotonda a euro 69.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**Euro 69.000,00**

**(diconsi euro sessantanovemila/00)**

#### **STIMA DEL LOTTO 3:**

**Per il garage detto valore medio unitario risulta essere di euro 1.200,00/mq**

Pertanto euro 1.200,00 x mq. 193,00= **euro 231.600,00**

**L'importo stimato per il locale commerciale è pari a**

**Euro 231.600,00**

**Che si arrotonda a euro 232.000,00**

**IL VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**Euro 232.000,00**

**(diconsi euro duecentotrentaduemila/00)**

## **CONCLUSIONI**

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** di proprietà della società \*\*\*\*\* S.r.l. e dei signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* , siti nel Comune di Viterbo (VT) **è per il LOTTO 1 pari a:**

**Euro 407.000,00 per il LOTTO 1**

All'importo sopra indicato occorre detrarre gli oneri per l'aggiornamento della planimetria catastale pertanto il valore complessivo del LOTTO 1 da porre in vendita è di

€ 407.000,00 –

€ 1.000,00 =

Sommano € 406.000,00

**IL VALORE DEL LOTTO 1 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 406.000,00**

**(diconsi euro quattrocentoseimila/00)**

**per il LOTTO 2 pari a:**

**IL VALORE DEL LOTTO 2 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 69.000,00**

**(diconsi euro sessantanovemila/00)**

**per il LOTTO 3 pari a:**

**IL VALORE DEL LOTTO 3 DA PORRE IN VENDITA RISULTA ESSERE DI**

**€ 232.000,00**

**(diconsi euro duecentotrentaduemila/00)**

**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;

Si ipotizza come utile collocamento dei beni la destinazione in uso.

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

Il canone stabilito nel contratto di locazione risulta congruo.

**QUESITO 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);

Il CTU ottempera.

**QUESITO 29-** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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;**

Il CTU ottempera

**QUESITO 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 del 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera

**QUESITO 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;

Il CTU ottempera.

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

Il CTU ottempera.

**QUESITO 34** - **provvedere e redigere**, su apposito foglio a parte e 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;

Il CTU ottempera.

**QUESITO 35** - **alleggi** 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 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.

Il CTU ottempera.

Viterbo, 5 novembre 2023

Il C.T.U.  
Arch. Patrizia Loiali