

---

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare**

**n. 284/2017**

Promossa da : 



**Contro : T.G. MARKETING S.R.L.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Per l'udienza del 20/02/2020**

Il C.T.U. : 





Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°284/2017 promossa da

- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 08 marzo 2018 ha nominato il sottoscritto

Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti (art. 173 bis disp. Att. C.p.c.):

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 alle trascrizioni 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 in 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 dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisito trascritto in data anteriore al ventennio precedente la 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 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 indicandone **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.);
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 nel 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 rappresentato, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare;
9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la trascrizione 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 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 possono 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 stagiato 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica – 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'articolo 40, comma sesto, della legge del 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'individuazione 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'individuazione 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 evidenziato 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** 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 di 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 valore di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliare consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive utile di 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;**
29. Invi, 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 contenute osservazioni al suo elaborato;**
30. Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come

allegati dovranno essere inseriti la versione 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi(quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero 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 quest'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 contenete 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 in sanatoria;
  - d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete 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 in triplice copia;
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.





## Operazioni preliminari

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, il C.T.U. di concerto con il Custode [REDACTED] predisponavano l'invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 10/04/2018 alle ore 15.00 presso gli immobile sottoposti a pignoramento siti in Civita Castellana.

Pertanto, nel giorno e orario indicato, in presenza del custode e della [REDACTED] in qualità di legale rappresentate della TG Marketing srl, si procedeva all'inizio delle operazioni di sopralluogo ed in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 35.

A seguito delle segnalazioni fatte dalla parte debitrice, in cui venivano evidenziate in sede di udienza che alcune informazioni fornite al CTU dall'ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana erano imprecise, il sottoscritto CTU, avendo effettuato ulteriori approfondimenti, redige la Variante alla Perizia come di seguito:

**P.to 1 Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567.2 comma c.p.c.....**

Dalla verifica effettuata con raffronto tra Atto di Pignoramento, certificato catastale e delle trascrizioni ed iscrizioni la documentazione in atti risulta corretta.

**P.to 2 Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile in oggetto di pignoramento.....**

Dalla visure catastali effettuate non risultano difformità rispetto agli identificativi degli immobili posti a pignoramento.

**P.to 3 Consulti i registri dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti**

**Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10**

[REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile risulta fino al 29/10/2009 identificato al NCEU al foglio 27 part. 439 sub. 7, variato per allineamento delle mappe catastali in foglio 48 part. 288 sub. 7.

Da oggi al 17/03/2009 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl che lo acquista con atto del Notaio Paoletti Rep. 15977 trascr. 4304/09.

In data 27/11/2009 viene rilasciato dal Comune di Civita Castellana Permesso a Costruire n. 48 per ristrutturazione e cambio d'uso da C/1 ad A/10, con rilascio del certificato di agibilità in data 08/12/2014.

Dal 17/03/2009 al 09/05/2001 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] che acquistano la parte di [REDACTED] con atto del 09/05/2001 a firma del Notaio [REDACTED]

Dal 09/05/2001 al 21/09/1989 l'immobile è di [REDACTED]

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

L'immobile risulta fino al 29/10/2009 identificato al NCEU al foglio 27 part. 439 sub. 6, variato per allineamento delle mappe catastali in foglio 48 part. 288 sub. 6.

Da oggi al 17/03/2009 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl che lo acquista con atto del Notaio Paoletti Rep. 15977 trascr. 4304/09

Dal 17/03/2009 al 09/05/2001 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] che acquistano la parte di [REDACTED] con atto del 09/05/2001 a firma del Notaio [REDACTED] Rep. 52349 Reg. 4762.2/2001

In data 18/04/2005 subisce una variazione di destinazione d'uso, da officina a locale commerciale, a seguito di DIA prot. 6038 del 31/03/2005.

Dal 09/05/2001 al 21/09/1989 l'immobile è di [REDACTED]

Realizzato a seguito di Licenza edilizia del 16/10/1958 n. 99, risulta privo di Certificato di Agibilità.

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1579 consistenza 20 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 15433 Reg. 15710.1/2008

Dal 16/12/2008 al 12/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 73711 Reg. 13577.1/2006

Dal 14/09/2006 al 06/05/2005 l'immobile è di proprietà della [redacted] che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 69240 Reg. 5721.1/2005

Dal 06/05/2005 al 30/12/1986 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 13943 Reg. 763 - 1245.1/1987

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1622 consistenza 5 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 15433 Reg. 15710.1/2008

Dal 16/12/2008 al 12/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 73711 Reg. 13577.1/2006

Dal 14/09/2006 al 14/02/2001 l'immobile è di proprietà della [redacted] che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 51522 Reg. 1701.1/2001

Dal 14/02/2001 al 30/12/1986 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 13942 Reg. 762 - 1244.1/1987

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1819 consistenza 1 a 96 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 15433 Reg. 15710.1/2008

Dal 16/12/2008 al 12/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 73711 Reg. 13575.1/2006

[redacted]

[redacted]

Dal 14/09/2006 al 19/03/2001 l'immobile è di proprietà [redacted], De [redacted] no subentrati per morte di [redacted] il 19/03/2001

Dal 19/03/2001 al 20/11/1976 l'immobile è di proprietà di [redacted] che acquistavano dall'Immobiliare [redacted] con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 22542 Reg. 8938 - 11177

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1825 consistenza 8 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 15433 Reg. 15710.1/2008

Dal 16/12/2008 al 12/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 73711 Reg. 13576.1/2006

Dal 14/09/2006 al 23/07/1970 l'immobile è di proprietà di [redacted] che acquistava con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 57382 Reg. vol. 98 n. 812

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1835 consistenza 2 a 65 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 15433 Reg. 15710.1/2008

Dal 16/12/2008 al 12/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 73711 Reg. 13577.1/2006

Dal 14/09/2006 al 14/02/2001 l'immobile è di proprietà della [redacted] che lo acquista con atto a firma [redacted] Rep. 51522 Reg. 1701.1/2001

Dal 14/02/2001 al 30/12/1986 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] p. 13942 Reg. 762 - 1244.1/1987

[redacted]

[redacted]

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1841 consistenza 1 a 4 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 15434 Reg. 15711.1/2008

Dal 16/12/2008 al 19/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] che lo acquista con atto a firma notaio [REDACTED] Rep. 73710 Reg. 13554.1/2006

Dal 14/09/2006 al 06/05/2005 l'immobile è di proprietà della [REDACTED] che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 69240 Reg. 5720.1/2005

Dal 06/05/2005 al 30/12/1986 l'immobile è di proprietà della [REDACTED] che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 13940 Reg. 760 1242.1/1987

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1847 consistenza 95 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 15434 Reg. 15711.1/2008

Dal 16/12/2008 al 10/12/1959 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] che lo acquista con atto a firma notaio [REDACTED] Trascr. N. 5616

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1842 consistenza 2 a 10 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 15434 Reg. 15711.1/2008

Dal 16/12/2008 al 19/10/2005 con atto trascritto in data 14/09/2006 l'immobile è di proprietà di [REDACTED] che lo acquista con atto a firma notaio [REDACTED] Rep. 73710 Reg. 13554.1/2006

Dal 14/09/2006 al 06/05/2005 l'immobile è di proprietà della [REDACTED] che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 69240 Reg. 5720.1/2005

Dal 06/05/2005 al 30/12/1986 l'immobile è di proprietà della [REDACTED] che lo acquista con atto a firma Notaio [REDACTED] Rep. 13940 Reg. 760 1242.1/1987

[REDACTED]

[REDACTED]

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1848 consistenza 1 a 58 ca**

Da oggi al 16/12/2008 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] rep. 15434 Reg. 15711.1/2008

Dal 16/12/2008 al 10/12/1959 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Trascr. N. 5616

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 consistenza 4 a 96 ca**

Da oggi al 24/05/2011 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 80311 Reg. 6355.1/2011

Dal 24/05/2011 al 26/07/2007 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 13553 Reg. 10159.1/2007

Dal 26/07/2007 al 06/12/2005 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquista con atto a firma notaio [redacted] Rep. 60726 Reg. 15352.1/2005

Dal 06/12/2005 al 13/09/1975 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquisiva per successione di [redacted] del 13/09/1975

**Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 965 consistenza 12 a 50 ca**

Da oggi al 24/05/2011 l'immobile è di proprietà della TG Marketing srl, che lo acquista con atto a firma Notaio [redacted] Rep. 80311 Reg. 6355.1/2011

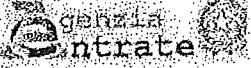

Dal 24/05/2011 al 12/12/1998 l'immobile è di proprietà di [redacted] che acquisiva la piena proprietà per successione di [redacted]

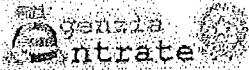
Dal 12/12/1998 al 05/02/1997 l'immobile è di proprietà di [redacted] che lo acquisivano per intero per Ordinanza di approvazione del progetto di divisione del Tribunale di Brescia in data 05/02/1997 rep. 2070 Reg. a Brescia il 28/04/1997 al n. 3437.

[redacted]

[redacted]

**P.to 4 Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

 <b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Data 06/05/2018 Ora 06:01:33 Pag. 1 - Segue
<b>Ispezione telematica</b> per denominazione Richiedente: 	Ispezione n. T664 del 06/05/2018
<b>Dati della richiesta</b>	
Denominazione:	TG-MARKETING SRL
Sede:	ORTE (VT)
Tipo di formalità:	Tutte
Ulteriori restrizioni:	Nessuna
<b>Situazione aggiornamento</b>	
Sezione 1:	
Periodo informatizzato dal:	01/04/1987 al 04/05/2018
Periodo recuperato e validato dal:	-/-/1981 al 31/03/1987
Sezione 2:	
Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al:	-/-/1981
ATTENZIONE: nella Sezione 2 vi possono essere annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i dettagli richiedere lo "Stato dell'automazione".	
<b>Elenco omonimi</b>	
1. T.G. MARKETING SRL	
Con sede in	ORTE (VT)
Codice fiscale:	01837250560*
* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria	
<b>Volumi repertori</b> Per il soggetto\i richiesto\i non sono stati acquisiti volumi repertori	
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>	
<b>Sezione 1</b> Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 04/05/2018 - Periodo recuperato e validato dal -/-/1981 al 31/03/1987	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2008 - Registro Particolare 15710 Registro Generale 22008 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 15433/8904 del 16/12/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT) SOGGETTO ACQUIRENTE Nota disponibile in formato elettronico	
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 30/12/2008 - Registro Particolare 15711 Registro Generale 22009 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 15434/8905 del 16/12/2008	



## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VITERBO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

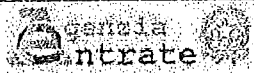
Data 06/05/2018 Ora 06:01:33  
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica  
per denominazione  
Richiedente

Ispezione n. T664 del 06/05/2018

- ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico.
3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 02/04/2009 - Registro Particolare 4304 Registro Generale 5838  
Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 15977/6369 del 17/03/2009  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico.
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/06/2011 - Registro Particolare 6355 Registro Generale 9570  
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80311/24175 del 24/05/2011  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE  
Nota disponibile in formato elettronico.
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/2011 - Registro Particolare 6356 Registro Generale 9571  
Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80312/24176 del 24/05/2011  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
Nota disponibile in formato elettronico.
6. ISCRIZIONE CONTRO del 02/10/2014 - Registro Particolare 1241 Registro Generale 12137  
Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 20361/9505 del 30/09/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 1369 del 04/12/2014 (EROGAZIONE PARZIALE)  
2. Annotazione n. 262 del 16/03/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)  
3. Annotazione n. 783 del 03/07/2015 (EROGAZIONE PARZIALE)
7. ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2017 - Registro Particolare 1834 Registro Generale 13157  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 89 del 02/08/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO DEBITORE






## Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di VITERBO  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data: 06/05/2018 Ora: 06:01:33  
Pag. 3 - Fine

**Ispezione telematica**  
per denominazione  
Richiedente: 

Ispezione n.: T664 del 06/05/2018

Nota disponibile in formato elettronico.

8. TRASCRIZIONE CONTROLLO del 31/10/2017 - Registro Particolare 10934 Registro Generale 14707  
Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1235 del 20/07/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
Nota disponibile in formato elettronico.
9. ISCRIZIONE CONTROLLO del 02/05/2018 - Registro Particolare 834 Registro Generale 5677  
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 980 del 12/10/2016  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Immobili siti in CIVITA CASTELLANA (VT)  
SOGGETTO DEBITORE  
Nota disponibile in formato elettronico.

**Sezione 2** Parzialmente recuperato e/o validato nel periodo antecedente al -/~/1981  
Potrebbero essere presenti annualità non completate e/o formalità non validate dall'ufficio. Per verificare i  
dettagli richiedere lo Stato dell'automazione.

**Nessuna formalità presente.**

**P.to 5 Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica**

In allegato le planimetrie degli immobili e la mappa catastale con l'identificativo dell'immobili oggetto di pignoramento e i relativi certificati di destinazione urbanistica.

**P.to 6 Consulsi i registri dello stato civile del Comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato**

In allegato la visura camerale

**P.to 7 Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicandone dettagliatamente**



Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento è emerso che è stato sottoposto ad esecuzione forzata il seguente bene immobile di proprietà della TG Marketing s.r.l. con sede in Orte Via Novara n. 22 P.Iva.: 01837250560 per la quota di 1/1 gli immobili siti nel Comune di Civita Castellana (Vt) così suddivisi:

**Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10**

Locale ad uso ufficio con impianti predisposti per l'installazione di macchinari per studi medici posto al piano terreno con infissi di finestra in alluminio bianco, porte interne in legno tamburato, pavimenti e rivestimenti dove presenti in monocottura. Con antistante area comune con altro immobile di circa mq 500 e sottostante locale allo stato grezzo interrato per intero ed accessibile tramite scale esterne.

**Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1**

Locale ad uso commerciale allo stato grezzo, privo di pavimenti, impianti ed infissi posto al piano terra con sovrastante locale accessibile autonomamente anch'esso allo stato grezzo difforme dalla planimetria catastale per aperture e distribuzione, con area comune con altro immobile di circa 500 mq.



Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part.1841, 1847, 1842,1848

Detti immobili vengono valutati insieme, perché costituenti due lotti edificabili, posti all'interno della lottizzazione denominata C1, il lotto 9D costituito dalla part. 1842 e dalla part. 1848, lotto 9C costituito dalla part. 1847 e dalla part. 1841, entrambi con area di pertinenza.

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part.1622,1835,1819,1825,1579

Detti immobili vengono valutati insieme, perché costituenti un lotto edificabile posto all'interno della lottizzazione denominata c con area di pertinenza.

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 e part. 965

Terreno sul quale è presente un fabbricato in corso di costruzione, oggetto di Permesso a Costruire n.28/2011 del 24/06/2011, successiva SCIA di variante del 01/10/2013. Alla data odierna risultano scaduti i permessi in essere.

**P.to 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**

Gli immobili oggetto di atto di pignoramento risultano essere stati individuati correttamente e non sono presenti eccezioni,

- l'immobile identificato al NCEU al foglio 48 part. 288 sub. 6 era precedentemente all'allineamento delle mappe catastali identificato al foglio 27 part. 439 sub.6 come negli atti di provenienza
- l'immobile identificato al NCEU al foglio 48 part. 288 sub. 7 era precedentemente all'allineamento delle mappe catastali identificato al foglio 27 part. 439 sub. 7 come negli atti di provenienza

**P.to 9 Verifichi se vi sia corrispondenza tra la trascrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale**



Non risultano incongruenze da dover segnalare.

**P.to 10 Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene**

Dal sopralluogo effettuato e dal raffronto delle planimetrie catastali non risultano sugli immobili porzioni aliene, ad eccezione del fabbricato in corso di costruzione sulle particelle al foglio 17 n. 969 e 965 che non risulta ancora rappresentato catastalmente, in quanto non ancora completato.

**P.to 11 Precisi anche, nel caso in cui l'immobile stagiato derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata**

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Precedentemente identificato al Foglio 27 part. 439 sub. 7 classe U cat. A/10

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Precedentemente identificato al Foglio 27 part. 439 sub. 6 classe 1 cat. C/1

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1579 consistenza 20 ca

Proveniente dal frazionamento del 06/04/1999 in atti il 08/04/1999 (n. 909.5/1999) della particella 1104 del foglio 16 e part. 1580

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1622 consistenza 5 ca

Proveniente dal frazionamento del 06/04/1999 in atti il 08/04/1999 (n. 909.6/1999) della particella 1188 del foglio 16 e part. 1623

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1819 consistenza 1 a 96 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.6/1999) della particella 1575 del foglio 16 e part. 1817 e 1818



Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1825 consistenza 8 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.4/1999) della particella 1582 del foglio 16 e part. 1823 e 1824

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1835 consistenza 2 a 65 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.5/1999) della particella 1620 del foglio 16 e part. 1833 e 1834

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1841 consistenza 1 a 4 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.9/1999) della particella 1694 del foglio 16 e part. 1839, 1840 e 1842

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1847 consistenza 95 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.10/1999) della particella 1723 del foglio 16 e part. 1845, 1846 e 1848

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1842 consistenza 2 a 10 ca

Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.9/1999) della particella 1694 del foglio 16 e part. 1839, 1840 e 1841

Immobile iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1848 consistenza 1 a 58 ca



Proveniente dal frazionamento del 26/08/1999 in atti il 27/08/1999 (n. 2246.10/1999) della particella 1723 del foglio 16 e part. 1845, 1846 e 1847

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 consistenza 4 a 96 ca

Proveniente dal frazionamento del 22/03/2007 in atti il 22/03/2007 (n. 91850.1/2007) della particella 25,53,154,326,386,18,404,527,755, del foglio 17

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 965 consistenza 12 a 50 ca

Proveniente dal frazionamento del 22/03/2007 in atti il 22/03/2007 (n. 91850.1/2007) della particella 25,53,154,326,386,18,404,527,755, del foglio 17



**P.to 12 Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto**

Allo stato di fatto non risulta necessario effettuare aggiornamenti catastali, ad eccezione del locale identificato al Foglio 48 part. 288 sub. 6, ma per poterlo eseguire occorre presentare anche una pratica in Comune, al fine di regolarizzarlo a livello urbanistico.

**P.to 13 Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale ....) prevista dallo strumento urbanistico comunale**

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Risulta destinato ad ufficio o studio medico privato

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Risulta destinato ad attività commerciale

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1579,1622,1819,1825,1835,1841, 1847, 1842,1848

Risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata .

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 e 965



Risulta in zona del P.R.G. D Espansione

**P.to 14 Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità**

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Non risultano presenti titoli concessori in quanto realizzato prima del 1° settembre 1967

Oggetto di Permesso di Costruire n. 48/2009



Risulta munito del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Civita Castellana in data 08/12/2014

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Realizzato a seguito di Licenza Edilizia n. 99/14 del 14/10/1958

Oggetto di D.I.A. del 31/03/2005 prot. 6038

Oggetto di D.I.A. del 05/02/2007 prot. 2479

Non risulta presente il Certificato di Agibilità..

**P.to 15 Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante**

Non risultano presentate istanze di Condono.

**P.to 16 Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello**

I beni non risultano gravati da censi, livelli e quant'altro, ad eccezione dei terreni al Foglio 16 che rientrano nel piano di lottizzazione e quindi all'interno del [redacted] in Comune Civita Castellana a seguito di atto del [redacted] del 13/07/1977 Reg. Vt il 25/07/1977, che successivamente tra il [redacted] predetto ed il Comune di Civita Castellana con atto del Notaio [redacted] del 03/08/1994 rep. 4067 reg. Vt il 05/08/1994 al n. 2913 è stata stipulata una convenzione di lottizzazione edilizia.

**P.to 17 Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**

Non sono stati rilevati costi di gestione.

[redacted]

[redacted]

**P.to 18 Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di produrre un proprio reddito.

Vista la possibilità di scindere le varie unità in complessi di beni immobili, vado di seguito ad elencare le varie categorie:

Lotto n. 1

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Con destinazione ufficio e studio privato

Lotto n. 2

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Con destinazione commerciale allo stato grezzo

Lotto n. 3

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1841, 1847

Terreno edificabile, risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata parte soggetti a Vincolo Ferroviario e con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 9C, con mc realizzabili pari a 443 ed area esterna mq 93.

Lotto n. 4

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1842,1848

Terreno edificabile risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata parte soggetti a Vincolo Ferroviario e con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 9D, con mc realizzabili pari a 443 ed area esterna mq 230.





Lotto n. 5

Immobili iscritti al NCT al Foglio 16 part.1579,1622,1819,1825,1835.

Terreno edificabile risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 3C, con mc realizzabili pari a 531,66 ed area esterna mq 394.

Lotto n. 6

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 e 965

Risulta in zona del P.R.G. D Espansione con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, con permessi scaduti.

Sulla stessa sono presenti un locale interrato con destinazione Autorimessa, un locale al piano terra con destinazione Commerciale, e due locali posti al piano primo e secondo con destinazione Direzionale. Il complesso nello stato di fatto in cui è non può essere scisso in lotti separati, perché non ancora completato, non accatastato.

**P.to 19 Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e**

Gli immobili risultano pignorati per la sua totalità alla TG Marketing srl, ognuno dei quali può essere oggetto di valutazione propria, per cui ritengo di affermare che sono divisibili.



**P.to 20 Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o**

I fabbricati ed i terreni al momento del sopralluogo sono risultati liberi, in quanto non utilizzati già da diverso tempo.

**P.to 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**

Allo stato di fatto ritengo che è possibile locare esclusivamente l'immobile identificato al NCEU al foglio 48 part. 288 sub. 7, costituito dal magazzino interrato allo stato grezzo di mq 108,92 valutato al 20% ed il locale piano terra per mq 130,90 per un totale commerciale di mq  $(108,92 \times 0,20) = 21,78 + 130,90$  tot mq 152,68 per un canone mensile di € 5,00 il mq per un totale di € 763.40.

**P.to 22 Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione**

Gli immobili non risultano gravati da decreto di assegnazione di casa coniugale.

**P.to 23 Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

Gli immobili non risultano soggetti a vincoli artistici, storici, condominiali di diritti demaniali o usi civici.

**P.to 24 Determini il valore dell'immobile**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per

beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Per una più corretta valutazione si è interrogato anche l'O.M.I. "Osservatorio del Mercato Immobiliare" messo a disposizione dall' Agenzia dell' Entrate aggiornato al 2° semestre del 2018 e quello della C.C.I.A. della Provincia di Viterbo.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO LORDO / METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche, e sia il loro valore, grazie all'aiuto dato dalle agenzie immobiliari locali.

Pertanto vado di seguito caso per caso a valutare l'immobile:

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Superficie piano terra Mq 130,90 x € 1.500,00 = € 196.350,00

Superficie piano interrato Mq 108,92 x € 200,00 = € 21.784,00

Area esterna Mq 533x1/2= 266,50 x € 10,00= € 2.665,00

**Valore Immobile € 220.799,00**

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Superficie piano terra Mq 139,48+3,43= Mq 142,91 x € 500,00 = € 71.455,00

Superficie piano primo Mq 152,52 x € 50,00 = € 7.625,00

Area esterna Mq 533x1/2= 266,50 x € 10,00= € 2.665,00

**Valore Immobile € 81.745,00**

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1841, 1847

Lotto edificabile 9C

Mc realizzabili  $433 \times € 200,00 = € 86.600,00$

Area esterna mq  $93 \times € 10,00 = € 930,00$

**Valore Immobile € 87.530,00**

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1842, 1848

Lotto edificabile 9D

Mc realizzabili  $433 \times € 200,00 = € 86.600,00$

Area esterna mq  $230 \times € 10,00 = € 2.300,00$

**Valore Immobile € 88.900,00**

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1622,1825,1835,1579,1819

Lotto edificabile 3C

Mc realizzabili  $531,66 \times € 200,00 = € 106.332,00$

Area esterna mq  $394 \times € 10,00 = € 3.940,00$

**Valore Immobile € 110.272,00**



Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 e 965

Area in cui è in corso la costruzione di un fabbricato residenziale, dove il piano di lottizzazione è possibile realizzare mc 10.163, sul quale è in corso di costruzione un fabbricato realizzato in parte, con piano -1, piano Terra, piano Primo, Piano secondo, ritengo di valutare l'immobile

€ 500 il mq per il locale autorimessa finiti, allo stato attuale completati al 70% € 350,00 il mq

€ 1.500,00 il mq i locali commerciali finiti, allo stato attuale completati al 60% € 900,00 il mq

€ 1.400,00 il mq i locali direzionali finiti, allo stato attuale completati al 60% € 840,00 il mq quelli al piano secondo, e completati al 50% € 700,00 il mq quelli al piano primo,

pertanto si avrà:

Locali uso autorimessa mq 1747,18 x € 350,00 il mq = 611.513,00 €

Locali Commerciali posti al P.T. mq 923,58 x € 900,00 il mq = 831.222,00 €

Locali Direzionali posti al P.1 mq 380,84 x € 1.400,00 il mq = 266.588,00 €

Locali Direzionali posti al P.2 mq 380,84 x € 1.400,00 il mq = 319.905,60 €

**Valore immobile allo stato attuale € 2.029.218,60**

**P.to 25 Indichi espressamente il valore di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate**

Banche dati nazionali con valutazione dello stato di conservazione dell'immobile:

Per le valutazioni sopra descritte ho utilizzato l'osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dall'Agenzie delle Entrate aggiornato al 2° semestre 2018 e l'osservatorio del Mercato Immobiliare messo a disposizione dalla C.C.I.A. della Provincia di Viterbo prendendo per ogni tipologia di immobili dei valori di riferimento, applicando delle valutazioni tecniche discrezionali date dallo stato dell'immobile, dalla sua consistenza e capacità di locazione e/o alienazione rispetto la richiesta del mercato locale.



**P.to 26 Indichia suo giudizio le prospettive utile di collocamento del bene sul mercato....**

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 7 classe U cat. A/10

Struttura ben disposta e funzionale per le attività di ufficio e studio medico, di facile collocamento sul mercato immobiliare.

Immobile iscritto al NCEU al Foglio 48 part. 288 Sub. 6 classe 2 cat. C/1

Struttura da definire, difforme dalla planimetria catastale, allo stato grezzo con la difficoltà dell'utilizzo del piano primo per la presenza delle catene della copertura, di difficile collocamento sul mercato immobiliare.

Immobili iscritto al NCT al Foglio 16 part. 1579,1622,1819,1825,1835,1841, 1847, 1842,1848

Terreni situati all'interno della zona di lottizzazione C1, vista la possibilità di edificare sugli stessi, abitazioni singole o doppie, ritengo che siano di facile collocazione sul mercato locale.

Immobile iscritto al NCT al Foglio 17 part. 969 e 965

Area con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, situata in punto molto buono a livello di commercializzazione, purtroppo legata al momento poco redditizio dell'edilizia che ha colpito da diversi anni l'intera Italia, di non facile collocamento.

**P.to 27 Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923**

Nessuno degli immobili risultano gravati da contratto di locazione.

**P.to 28,29,30,31,32,33,34,35. Modalità procedurali**

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 28 al punto 35 dei "compiti dell'esperto".



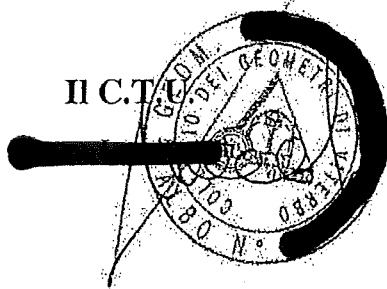
Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

Allegati:

- La planimetria del bene e la mappa catastale;
- La visura catastale attuale
- Documentazione fotografica;
- Verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- Visura camerale
- Copia atto di provenienza e precedenti;
- Certificati di destinazione urbanistica
- Quadro sinottico in triplice copia;

Barbarano Romano, lì 30/07/2019

Il C.T.



## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 1

- Diritto di Piena proprietà degli esecutati su unità immobiliare sita in nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Della Repubblica snc, immobile con destinazione ufficio e studi privati con circostante terreno pertinenziale censito al N.C.E.U. al Foglio 48 part. 288 sub. 7 Cat. A/10 Classe U Rendita € 2.324,06. Immobile posto al piano terreno rifinito e funzionante con due servizi igienici e varie stanze per lavoro ed uffici con annesso locale interrato allo stato grezzo accessibile da una scala esterna. Il tutto confina con altra proprietà al Foglio 48 part. 288 sub. 6, stazione di servizio.

Gli immobili risultano realizzati in epoca antecedente il 1967, oggetto di Permesso di Costruire per il cambio di destinazione d'uso n. 48/2009.

E' munito del certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Civita Castellana in data 08/12/2014.

L'immobile risulta libero dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 220.799,00 (duecentoventimilasettecentonovantanove/00) .

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione



## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 2

- Diritto di Piena proprietà degli esecutati su unità immobiliare sita in nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via Della Repubblica snc, immobile con destinazione Commerciale con circostante terreno pertinenziale censito al N.C.E.U. al Foglio 48 part. 288 sub. 6 Cat. C/1 Classe 2 Rendita € 3.211,38.  
Immobile posto al piano terreno e primo con accesso indipendente esterno, allo stato grezzo privo di finiture ed impianti.  
Il tutto confina con altra proprietà al Foglio 48 part. 288 sub. 7, stazione di servizio.

Gli immobili risultano realizzati in epoca antecedente il 1967, con Licenza Edilizia 99/14 del 14/10/1958 oggetto di D.I.A. del 31/03/2005 prot. 6038, oggetto di D.I.A. del 05/02/2007 prot. 2479.

Non è munito del certificato di agibilità.

L'immobile risulta libero dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 81.745,00 (ottantunomilasettecentoquarantacinque/00) .

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione

## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 3

- Diritto di Piena proprietà degli esecutati su terreni siti nel Comune di Civita Castellana (VT) identificati al N.C.T. al Foglio 16 alle seguenti particelle: 1841, 1847, Terreno edificabile, risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata parte soggetti a Vincolo Ferroviario e con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 9C, con mc realizzabili pari a 443 ed area esterna mq 93
- L'immobili risultano liberi dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 87.530,00 (Ottantasettemilacinquecentotrenta/00) .

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione

## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 4

Diritto di Piena proprietà degli esecutati su terreni siti nel Comune di Civita Castellana (VT) identificati al N.C.T. al Foglio 16 alle seguenti particelle: 1842, 1848. Terreno edificabile risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata parte soggetti a Vincolo Ferroviario e con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 9D, con mc realizzabili pari a 443 ed area esterna mq 230.

- L'immobili risultano liberi dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 88.900,00 (Ottantaottomilanovecento/00) .

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione

## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 5

Diritto di Piena proprietà degli esecutati su terreni siti nel Comune di Civita Castellana (VT) identificati al N.C.T. al Foglio 16 alle seguenti particelle: 1579,1622,1819,1825,1835.

Terreno edificabile risulta in zona del P.R.G. C1 Espansione ricadente all'interno dell'area di lottizzazione convenzionata con il 40% della cubatura utilizzata dal Comune di Civita Castellana. Ricade all'interno dell'area di Lottizzazione denominata C1 identificato come lotto 3C, con mc realizzabili pari a 531,66 ed area esterna mq 394.

- L'immobili risultano liberi dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 110.272,00 (Centodiecimiladuecentosettandue/00) .

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione

## QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n°284/2017 Tribunale di Viterbo

### Lotto 6

Diritto di Piena proprietà degli esecutati su terreni siti nel Comune di Civita Castellana (VT) identificati al N.C.T. al Foglio 17 alle seguenti particelle: 969,965

Risulta in zona del P.R.G. D Espansione con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, con permessi scaduti.

Sulla stessa sono presenti un locale interrato con destinazione Autorimessa, un locale al piano terra con destinazione Commerciale, e due locali posti al piano primo e secondo con destinazione Direzionale.

Lo stato dei lavori è ancora grezzo.

Non è presente il certificato di agibilità

- L'immobili risultano liberi dal debitore.

Prezzo a base d'asta € 2.029.218,60 (Duemilioniventinovemiladuecentodiciotto/60)

Il CTU

Il Giudice dell'Esecuzione