



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it, cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti, rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2023

PERIZIA C.T.U. VERSIONE PRIVACY

Integrazioni richieste dal G.E. con decreto del 12/05/2025

(In rosso le modifiche)

Io sottoscritto Geometra Bonomini Giuseppe nato a Pitigliano (GR) il 02.08.1984
C.F. BNMGPP84M02G716K P.IVA 01976790566 iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1405 con studio tecnico situato nel Comune di Ischia di Castro(VT) via Roma n. 52

AVENDO RICEVUTO

Richiesta di comparizione per la data del 14/09/2023 a mezzo Posta Elettronica Certificata , per giurare dinnanzi al Cancelliere del Tribunale di Viterbo

MI ATTENEVO

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto CTU

ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IL 30/09/2022 per un importo di € 738'612,04

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;

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile inizialmente era censito al sub 30 categoria C/6

Poi con variazione della destinazione d'uso del 13/07/2006 è diventato sub 32 categoria C/2

Con divisione e variazione della destinazione del 24/04/2007 è diventato sub 38 categoria C/1



Con variazione e frazionamento del 21/09/2010 vengono originati i sub 42 categoria C/2 e sub 43 categoria C/1

L'immobile inizialmente era di altro soggetto diverso dal debitore e con atto del 05/07/1962 presso il Notaio Antonio Rossetti cede ad altro soggetto diverso dal debitore garage ed appartamenti .Atto di vendita rep 25921 racc. 2716

SUB 38 ELENCO FORMALITA' - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 15764 Registro Generale 22868
Pubblico ufficiale NOTAIO - Repertorio 468845/34145 del 28/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 22869
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 468846/34146 del 28/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1099 del 29/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 1733 del 01/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

SUB 42-43 ELENCO FORMALITA' - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 14376
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 4506/2651 del 19/10/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
2. ISCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 17108
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1357/12516 del 13/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

L'immobile inizialmente era censito alla particella 3 ente urbano di mq 7160.00
Con frazionamento del 29/01/1983 sono state create le particelle 580 (mq 225) -581 (mq475) - 582(mq1360)
Con frazionamento del 22/06/2000 la p.lla 581 diventa di mq 130
Con tipo mappale del 07/12/1995 la particella 582 diventa di mq 1360
Con frazionamento del 22/06/2000 viene soppressa la p.lla 580 e viene originata la p.lla 2293 di mq 1440 e
con tipo mappale del 18/09/2001 la particella 2293 diventa di mq 1640



Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 9 categoria C/6 mq 508
La soppressione del sub 9 attraverso la divisione del 17/11/2015 ha originato i sub 13(non pignorato)
14(mq81)-15(mq32)-16(mq32)-17(mq32)-18(mq32)-19(mq187)

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 5 categoria F/5 mq 495
Con variazione della destinazione del 22/09/2005 viene originato il sub 10 categoria A/10 vani 11

DEBITORE - ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1983 - Registro Particolare 6026 Registro Generale 6914
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

PARTICELLA 3 ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile di proprietà di altro soggetto diverso dal debitore con atto del 13/06/1983 vende al debitore un immobile alla particella 3 foglio 144 del Comune di Viterbo

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1999 - Registro Particolare 3767 Registro Generale 4905
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 44797/23416 del 17/03/1999
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2458 Registro Generale 3158
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 46557/24359 del 22/02/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 3159
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 46558/24360 del 22/02/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

PARTICELLA 2293 sub 9-10-14-15-16-17-18-19 ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1.ISCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 106 Registro Generale 1236
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 1038/659 del 30/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1145 del 15/10/2014 (RINEGOZIAZIONE)
2. Annotazione n. 1135 del 30/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 372 del 07/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 881 del 26/05/2016 (RINEGOZIAZIONE)
5. Annotazione n. 804 del 23/05/2017 (RINEGOZIAZIONE)
6. Annotazione n. 730 del 22/05/2018 (RINEGOZIAZIONE)
7. Annotazione n. 1976 del 10/12/2018 (RINEGOZIAZIONE)



8. Annotazione n. 1709 del 05/12/2019 (RINEGOZIAZIONE)
9. Annotazione n. 740 del 29/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 16895
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 6376/3799 del 29/11/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 14746
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1946 del 01/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La documentazione ipocatastale è completa e copre il ventennale .

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;

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile catastalmente è intestato a società con nominativo simile a quella debitrice mentre il pignoramento è intestato alla società debitrice ma non cambia il codice fiscale .

In conservatoria non ci sono formalità che riguardino le particelle pignorate a nome della società con nominativo simile a quella debitrice .

Sono correttamente censiti i piano i numeri civici ed i dati catastali

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

Sono correttamente censiti i piano i numeri civici ed i dati catastali

3)consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;



FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile inizialmente era censito al sub 30 categoria C/6
Poi con variazione della destinazione d'uso del 13/07/2006 è diventato sub 32 categoria C/2
Con divisione e variazione della destinazione del 24/04/2007 è diventato sub 38 categoria C/1
Con variazione e frazionamento del 21/09/2010 vengono originati i sub 42 categoria C/2 e sub 43 categoria C/1

L'immobile inizialmente era di altro soggetto diverso dal debitore e con atto del 05/07/1962 cede ad altro soggetto diverso dal debitore garage ed appartamenti .Atto di vendita rep 25921 racc. 2716

SUB 38 ELENCO FORMALITA' - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 15764 Registro Generale 22868
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 468845/34145 del 28/11/2006
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 22869
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 468846/34146 del 28/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1099 del 29/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 1733 del 01/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

SUB 42-43 ELENCO FORMALITA' - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 14376
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 4506/2651 del 19/10/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 17108
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1357/12516 del 13/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

L'immobile inizialmente era censito alla particella 3 ente urbano di mq 7160.00
Con frazionamento del 29/01/1983 sono state create le particelle 580 (mq 225) -581 (mq475) - 582(mq1360)
Con frazionamento del 22/06/2000 la p.lla 581 diventa di mq 130
Con tipo mappale del 07/12/1995 la particella 582 diventa di mq 1360
Con frazionamento del 22/06/2000 viene soppressa la p.lla 580 e viene originata la p.lla 2293 di mq 1440 e
con tipo mappale del 18/09/2001 la particella 2293 diventa di mq 1640

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 9 categoria C/6 mq 508
La soppressione del sub 9 attraverso la divisione del 17/11/2015 ha originato i sub 13(non pignorato)
14(mq81)-15(mq32)-16(mq32)-17(mq32)-18(mq32)-19(mq187)

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 5 categoria F/5 mq 495
Con variazione della destinazione del 22/09/2005 viene originato il sub 10 categoria A/10 vani 11

DEBITORE- ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1983 - Registro Particolare 6026 Registro Generale 6914
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

PARTICELLA 3 ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'immobile di proprietà di altro soggetto diverso dal debitore con atto del 13/06/1983 vende alla società debitrice un immobile alla particella 3 foglio 144 del Comune di Viterbo

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1999 - Registro Particolare 3767 Registro Generale 4905
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 44797/23416 del 17/03/1999
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Convenzione con il Comune di Viterbo a riguardo della realizzazione di strade, parcheggi ,marciapiedi ,rete fognante ,rete idrica ed elettrica, illuminazione ,gasdotti ,opere di urbanizzazione primaria e secondaria,cessione di aree al comune .Convenzione allegata alla presente relazione .

2. TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2458 Registro Generale 3158
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 46557/24359 del 22/02/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO



Viene vincolata la destinazione d'uso dei locali – si obbliga al non tamponamento dei portici-vincola la in edificabilità delle aree libere.Atto d'obbligo allegato alla presente relazione.

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 3159

Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 46558/24360 del 22/02/2000

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Viene vincolata la destinazione d'uso dei locali – si obbliga al non tamponamento dei portici-vincola la in edificabilità delle aree libere.Atto d'obbligo allegato alla presente relazione.

PARTICELLA 2293 sub 9-10-14-15-16-17-18-19 ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1.ISCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 106 Registro Generale 1236

Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 1038/659 del 30/01/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1145 del 15/10/2014 (RINEGOZIAZIONE)
2. Annotazione n. 1135 del 30/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 372 del 07/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 881 del 26/05/2016 (RINEGOZIAZIONE)
5. Annotazione n. 804 del 23/05/2017 (RINEGOZIAZIONE)
6. Annotazione n. 730 del 22/05/2018 (RINEGOZIAZIONE)
7. Annotazione n. 1976 del 10/12/2018 (RINEGOZIAZIONE)
8. Annotazione n. 1709 del 05/12/2019 (RINEGOZIAZIONE)
9. Annotazione n. 740 del 29/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 16895

Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 6376/3799 del 29/11/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 14746

Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1946 del 01/12/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

I passaggi di proprietà che si sono verificati sull'immobile sono :

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile inizialmente era di altro soggetto diverso dal debitore e con atto del 05/07/1962 cede ad altro soggetto diverso dal debitore garage ed appartamenti .Atto di vendita rep 25921 racc. 2716

TRASCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 15764 Registro Generale 22868

Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 468845/34145 del 28/11/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA



FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/07/1983 - Registro Particolare 6026 Registro Generale 6914
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
SOGGETTO ACQUIRENTE

I frazionamenti e le variazioni catastali che sono state eseguite sull'immobile sono :

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile inizialmente era censito al sub 30 categoria C/6
Poi con variazione della destinazione d'uso del 13/07/2006 è diventato sub 32 categoria C/2
Con divisione e variazione della destinazione del 24/04/2007 è diventato sub 38 categoria C/1
Con variazione e frazionamento del 21/09/2010 vengono originati i sub 42 categoria C/2 e sub 43 categoria C/1

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

L'immobile inizialmente era censito alla particella 3 ente urbano di mq 7160.00
Con frazionamento del 29/01/1983 sono state create le particelle 580 (mq 225) -581 (mq475) - 582(mq1360)
Con frazionamento del 22/06/2000 la p.lla 581 diventa di mq 130
Con tipo mappale del 07/12/1995 la particella 582 diventa di mq 1360
Con frazionamento del 22/06/2000 viene soppressa la p.lla 580 e viene originata la p.lla 2293 di mq 1440 e
con tipo mappale del 18/09/2001 la particella 2293 diventa di mq 1640

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 9 categoria C/6 mq 508
La soppressione del sub 9 attraverso la divisione del 17/11/2015 ha originato i sub 13(non pignorato)
14(mq81)-15(mq32)-16(mq32)-17(mq32)-18(mq32)-19(mq187)
FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 5 categoria F/5 mq 495
Con variazione della destinazione del 22/09/2005 viene originato il sub 10 categoria A/10 vani 11

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);

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

ISCRIZIONE del 29/11/2006 - Registro Particolare 3635 Registro Generale 22869



Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 468846/34146 del 28/11/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1099 del 29/05/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Comunicazione n. 1733 del 01/12/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2016.
Cancellazione totale eseguita in data 27/12/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

SUB 42-43 ELENCO FORMALITA' - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

ISCRIZIONE del 20/10/2016 - Registro Particolare 2020 Registro Generale 14376
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 4506/2651 del 19/10/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ISCRIZIONE del 14/12/2016 - Registro Particolare 2558 Registro Generale 17108
Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1357/12516 del 13/12/2016
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

TRASCRIZIONE del 02/04/1999 - Registro Particolare 3767 Registro Generale 4905
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 44797/23416 del 17/03/1999
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2458 Registro Generale 3158
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 46557/24359 del 22/02/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

TRASCRIZIONE del 08/03/2000 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 3159
Pubblico ufficiale NOTAIO- Repertorio 46558/24360 del 22/02/2000
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

PARTICELLA 2293 sub 9-10-14-15-16-17-18-19 ELENCO FORMALITA' – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

1.ISCRIZIONE del 31/01/2013 - Registro Particolare 106 Registro Generale 1236
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 1038/659 del 30/01/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1145 del 15/10/2014 (RINEGOZIAZIONE)
2. Annotazione n. 1135 del 30/09/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 372 del 07/03/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
4. Annotazione n. 881 del 26/05/2016 (RINEGOZIAZIONE)
5. Annotazione n. 804 del 23/05/2017 (RINEGOZIAZIONE)
6. Annotazione n. 730 del 22/05/2018 (RINEGOZIAZIONE)



7. Annotazione n. 1976 del 10/12/2018 (RINEGOZIAZIONE)
8. Annotazione n. 1709 del 05/12/2019 (RINEGOZIAZIONE)
9. Annotazione n. 740 del 29/06/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. ISCRIZIONE del 05/12/2018 - Registro Particolare 2363 Registro Generale 16895
Pubblico ufficiale NOTAIO Repertorio 6376/3799 del 29/11/2018
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 13/09/2021 - Registro Particolare 1581 Registro Generale 14746
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO Repertorio 1946 del 01/12/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

4. TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 5263 Registro Generale 6522
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 667 del 28/03/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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;

Ho acquisito le mappe ed i beni sono correttamente individuati

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);

Ho acquisito la visura camerale , l'impresa / società debitrice risulta attiva con sede in Viterbo

7)descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

UFFICIO E PORTICO FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUBALTERNO 10 PIANO PRIMO
Immobile adibito ad ufficio in buono stato di conservazione situato nel Comune di Viterbo in via Francesco Baracca confinante con area condominiale su tutti i lati , situato al piano primo .E' presente una scalata con ascensore condominiale.
Il compendio fa parte di un condominio privo di amministratore e di registrazione come condominio all'Agenzia delle Entrate .



I riscaldamenti e raffrescamenti sono con condizionatori a corrente .L'unita' immobiliare si divide nella zona dell'ufficio ed in una zona adibita a portico ma tamponata (abusivamente)con finestre nella zona ad est .Sono presenti altresì nella zona dell'ufficio abusi di modesta entità quali aperture di porte su tramezzi e demolizione di un antibagno che era stato realizzato con forati da cm 8 .Non ci sono debiti condominiali come dichiarato dall'esecutato e le spese di ascensore e corrente vengono divise in parti uguali tra i condomini .L'ufficio è di metri quadrati utili 194.01 mentre il portico è di metri quadrati utili 285.48 La categoria catastale è la A/10

MAGAZZINI/GARAGE VIALE FRANCESCO BARACCA FOGLIO 144 PARTICELLA 2293
SUBALTERNI 14-15-16-17-18-19

Immobili adibiti a garage , in buono stato di conservazione situato nel Comune di Viterbo in via Francesco Baracca confinante con area condominiale su tutti i lati , situato al piano seminterrato .E' presente una scalata con ascensore condominiale.

Il compendio fa parte di un condominio privo di amministratore e di registrazione come condominio all'Agenzia delle Entrate .

Sono presenti gli impianti idrico ed elettrico, le murature sono in un normale stato di conservazione così come i solai mentre i bagni sono da ristrutturare .Le unita' immobiliari sono catastalmente divise in 6 subalterni ma all'interno ad eccezione del subalterno 14 che ha un entrata a parte , le altre u.i.u non sono divise ma è un ambiente unico comunicante.Va segnalato come faccia parte dei compendi pignorati anche il subalterno 13(bene comune non censibile) che è incluso nei magazzini/garage ma non pignorato in quanto area comune a tutto il condominio .

.Non ci sono debiti condominiali o spese insolute come dichiarato dall'esecutato e le spese di ascensore e corrente vengono divise in parti uguali tra i condomini .Il subalterno 14 è di metri quadrati 81.00 e presenta rispetto alla planimetria catastale un abuso nella zona d'ingresso , gli altri sub sono di metri quadrati utili 315 (circa in quanto è difficile capire dove arrivano i sub oggetto di pignoramento ed il sub 13 benc , anche se presumibilmente il sub 13 arriva fino ai pilastri in cemento armato)

Il subalterno 13 così come raffigurato in planimetria catastale nell'elaborato planimetrico è un bene comune non censibile e sembra raffigurare un area per l'accesso ai magazzini/garage di proprietà dell'esecutato .Così come visionato durante il sopralluogo l'esecutato se ne è appropriato e ne ha fatto un unico ambiente insieme alle aree pignorate .I subalterni sono di categoria catastale C/6 .



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

I dati indicati nel pignoramento identificano correttamente l'immobile

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;

I manufatti pignorati non invadono aree aliene. Il subalterno 13 dell'immobile sito in via F. Baracca non è pignorato ed è un bene comune non censibile, ma è stato racchiuso nei sub 14-15-16-17-18-19. Il subalterno 13 è un'area coperta del condominio al piano seminterrato che sarebbe dovuta servire per accedere ai sub 14-15-16-17-18-19, invece il debitore la utilizza come garage/magazzino.

DIFFORMITA' CATASTALI IMMOBILI VIA F. BARACCA

SUB 10 UFFICIO E PORTICO piano primo

Nella parte adibita a portico è stata tamponata la parte est con delle finestre di dimensioni grandi, mentre doveva essere tutto aperto per cui si è anche creato un aumento di cubatura quindi il futuro acquirente qualora possibile dovrà sanare detto abuso. Sono presenti altresì nella zona dell'ufficio abusi di modesta entità quali aperture di porte su tramezzi e demolizione di un antibagno che era stato realizzato con forati da cm 8.

Si ricorda che con atto d'obbligo del 2000 veniva vincolata la destinazione d'uso dei locali – si obbligava al non tamponamento dei portici - si vincolava la inedificabilità delle aree libere

MAGAZZINI / GARAGE PIANO SEMINTERRATO

Il subalterno 14 presenta rispetto alla planimetria catastale un abuso nella zona d'ingresso ed in particolare è stata spostata la porta d'ingresso di circa 1 metro e 18 centimetri verso il garage per creare un portico di piccole dimensioni.

Il subalterno 13 così come raffigurato in planimetria catastale nell'elaborato planimetrico è un bene comune non censibile e sembra raffigurare un'area per l'accesso ai magazzini/garage di



proprietà dell'esecutato .Cosi' come visionato durante il sopralluogo l'esecutato se ne è appropriato e ne ha fatto un unico ambiente insieme alle aree pignorate . Sono presenti difformità catastali nel sub 19 in quanto sul posto manca un tramezzo interno ed una finestra nel bagno .

Nell'intera area mancano i divisori dei vari subalterni , l'esecutato ha fatto un ambiente unico con i vari sub tutti comunicanti , compreso il sub 13 non di sua proprietà ma bene .

DIFFORMITA' CATASTALI IMMOBILI VIA MONTE NEVOSO

SARTORIA SUB 42

E' comunicante attraverso una porta ,non presente in planimetria catastale, con un'altra unita' immobiliare non pignorata .Sul posto è stato ricavato un bagno anch'esso non presente in planimetria catastale , mentre non è presente una scalata , altresì raffigurata in planimetria .

FRIGGITORIA SUB 43

E' presente nel retro del locale al piano terra un divisorio non presente in planimetria catastale .

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;

Il subalterno 13 dell'immobile sito in via F.Baracca non è pignorato ed è un bene comune non censibile , ma è stato racchiuso nei sub 14-15-16-17-18-19.Il subalterno 13 è un area coperta del condominio al piano seminterrato che sarebbe dovuta servire per accedere ai sub 14-15-16-17-18-19 , invece il debitore la utilizza come garage/magazzino .

L'acquirente dovrà delimitare l'area con tramezzature in quanto catastalmente è tutto già regolarmente diviso .

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;

FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-43

L'immobile inizialmente era censito al sub 30 categoria C/6

Poi con variazione della destinazione d'uso del 13/07/2006 è diventato sub 32 categoria C/2

Con divisione e variazione della destinazione del 24/04/2007 è diventato sub 38 categoria C/1

Con variazione e frazionamento del 21/09/2010 vengono originati i sub 42 categoria C/2 e sub 43 categoria C/1



FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10-14-15-16-17-18-19

L'immobile inizialmente era censito alla particella 3 ente urbano di mq 7160.00
Con frazionamento del 29/01/1983 sono state create le particelle 580 (mq 225) -581 (mq475) - 582(mq1360)
Con frazionamento del 22/06/2000 la p.lla 581 diventa di mq 130
Con tipo mappale del 07/12/1995 la particella 582 diventa di mq 1360
Con frazionamento del 22/06/2000 viene soppressa la p.lla 580 e viene originata la p.lla 2293 di mq 1440 e
con tipo mappale del 18/09/2001 la particella 2293 diventa di mq 1640

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 9 categoria C/6 mq 508
La soppressione del sub 9 attraverso la divisione del 17/11/2015 ha originato i sub 13(non pignorato)
14(mq81)-15(mq32)-16(mq32)-17(mq32)-18(mq32)-19(mq187)
FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10

Costituzione fabbricato 02/07/2002 sub 5 categoria F/5 mq 495
Con variazione della destinazione del 22/09/2005 viene originato il sub 10 categoria A/10 vani 11

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;

IMMOBILI VIA F. BARACCA

Per il portico di cui al sub 10 via F.Baracca per sanare l'abuso riguardante la tamponatura del portico l'acquirente dovrà necessariamente recarsi presso l'ufficio urbanistica e capire se c'è ancora cubatura residua sull'edificio da poter utilizzare , se l'intervento di sanatoria fosse autorizzabile e quindi farsi autorizzare ,qualora ci fosse cubatura disponibile , dal condominio stesso ad eseguire simile intervento .Fatto questo passaggio si potrà aggiornare la planimetria catastale .

Per gli abusi nelle tramezzature dell'ufficio al piano primo e nei magazzini al piano seminterrato va presentata domanda di sanatoria al Comune e poi va aggiornata la planimetria catastale .

IMMOBILI VIA MONTE NEVOSO

SARTORIA SUB 42

Per gli abusi nelle tramezzature va presentata domanda di sanatoria al Comune e poi va aggiornata la planimetria catastale e tolta la scalata .

FRIGGITORIA SUB 43



Per la realizzazione del divisorio nel retro del locale commerciale va prima presentata domanda di sanatoria al Comune e poi va aggiornata la planimetria catastale .

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

L'utilizzazione degli immobili è sia abitativa che commerciale .

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;

IMMOBILI VIA F.BARACCA

Edificio realizzato con concessione edilizia n. 6807 del 11/04/2000 (pratica 393/98) e variante del 02/12/2002 numero concessione edilizia 8153 (pratica n. 278/02) .Dagli elaborati progettuali forniti al sottoscritto a mezzo pec si nota come il portico(anche se non è molto chiaro) per buona parte doveva essere aperto mentre il proprietario l'ha chiuso creando un aumento di cubatura .Va verificata in Comune la presenza di cubatura disponibile per poter sanare il portico tamponato e poi siccome l'area è vincolata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c.) va verificata la possibilità di sanare l'opera anche presso la Regione Lazio .

Internamente nel progetto presente in Comune è presente nella zona dell'ufficio un antibagno che però sul posto è stato demolito e non è stata presentata variante .

Nella variante del 2002 viene indicato il piano primo come piano "pilotis" senza divisori interni.Il Comune nella sua ricerca non ha fornito documentazione atta a capire come il piano pilotis sia diventato ufficio e portico quindi si desume che l'area sia stata chiusa e tramezzata abusivamente . Il piano primo inizialmente era un F/5 lastrico solare poi con variazione catastale realizzata il 22/09/2005 pratica VT 0099673 per cambio destinazione d'uso il lastrico solare è diventato categoria A/10 ufficio ma nei documenti che mi ha fornito il Comune a seguito della mia richiesta di accesso agli atti non è presente il cambio di destinazione d'uso a livello urbanistico per cui l'opera è abusiva e va sanata l'intera area sia a livello urbanistico che paesaggistico(D.Lgs. 42/04 art.142 co.1, lett. c.) .Le difformità elencate sono presenti anche in planimetria catastale .

Successivamente con Dia del 14/10/2010 protocollo n. 0040854 è stata realizzata una scalata esterna ed una canna fumaria .

Poi con Dia del 21/10/2015 protocollo n. 0056105 dovevano essere frazionati i locali al piano seminterrato con tramezzature e lasciata come area di manovra il suddetto subalterno 13.

Mentre sul posto è presente un'unica area che racchiude (ad eccezione del sub 14) i sub 13-14-15-16-17-18-19 .I locali hanno destinazione di autorimessa ad eccezione del sub 13 che è un bene comune non censibile .Il sub 14 presenta un abuso in quanto la porta d'entrata è stata spostata piu'



in avanti per lasciare spazio ad un piccolo portico .Difformità presente anche nella planimetria catastale.

Il subalterno 19 presenta abusi in particolare nella zona del bagno in quanto è stata aperta una piccola finestra e nell'area in quanto lo spazio è stato tramezzato per dividere l'ambiente .Difformità presenti anche in planimetria catastale .

Non sono presenti né agibilità ne istanze di condono o sanatorie .

IMMOBILI VIA MONTE NEVOSO SARTORIA SUB 42

Il Comune mi ha rilasciato a mezzo pec una dia del 15/03/2007 numero 185 prot. 0009372 ed una Dia del 25/07/2007 numero 575 prot. 0028727 riguardanti il frazionamento del magazzino al piano seminterrato della sartoria.Rispetto a quanto visionato in fase di sopralluogo non è presente la scalata ed è stato realizzato un bagno in maniera abusiva .Ho infine notato come l'immobile è comunicante attraverso una porta realizzata in modo abusivo con un'altra unità immobiliare non pignorata .

Difformità presenti anche in planimetria catastale .

Va fatto notare come chi svolge l'attività' di sartoria non ha a disposizione un locale commerciale bensì' un immobile con categoria catastale adibita a magazzino . Non sono presenti né agibilità ne istanze di condono o sanatorie .Come da dichiarazione rilasciatami dal Comune di Viterbo-ufficio commercio non risulta titolo amministrativo per l'attività di sartoria a nome di altro soggetto diverso dal debitore .

FRIGGITORIA SUB 43

Il Comune mi ha rilasciato a mezzo pec una dia del 15/03/2007 numero 185 prot. 0009372 , una Dia del 25/07/2007 numero 575 prot. 0028727 ed una Dia del 26/03/2010 numero 238 prot. 0012509 riguardanti il frazionamento del locale commerciale attualmente adibito a friggitoria. Sono presenti abusi in quanto durante il sopralluogo ho visionato che al piano terra sono stati realizzati due divisori così' come al piano primo nella zona del soppalco/soffitta adibito attualmente a deposito dovè presente un altro divisorio anch'esso realizzato abusivamente .

Le difformità sopra elencate sono presenti anche nelle planimetrie catastali.

Il Comune mi ha fornito anche una pratica edilizia per attività di edilizia libera del 03/06/2013 protocollo 0019819 riguardante la posa in opera di una canna fumaria in acciaio a servizio del locale commerciale(attualmente friggitoria) .

Non sono presenti né agibilità ne istanze di condono o sanatorie .

E' presente una Scia presentata al Comune di Viterbo in data 31/05/2013 con protocollo 0019738 a nome di altro soggetto diverso dal debitore per ristorazione senza somministrazione con preparazione di cibi da asporto. Allego verbali ASL e SCIA .Rispetto a quanto mi ha fornito il Comune con le Dia sopra elencate , nella Scia del 2013 non sono presenti abusi .



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 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;

Visto quanto descritto al quesito numero 14

Considerata la documentazione inviata dal Comune di Viterbo a mezzo pec

Dichiaro che non sono presenti in Comune richieste di condoni o sanatorie.

Dichiaro inoltre che per gli abusi interni riguardante la creazione o demolizione di divisori la cifra da corrispondere per le sanatorie è di circa € 16000.00 compreso sanzione e spese tecniche oltre iva e cassa (Magazzini piani seminterrati via Baracca e sub 42-43 via Monte Nevoso) mentre per gli abusi dell'ufficio in via Baracca considerato che vista la documentazione in mio possesso l'ufficio ed il portico siano stati realizzati abusivamente per cui va presentata una sanatoria urbanistica e paesaggistica premesso che dev'esserci ancora cubatura disponibile per poter sanare l'opera e va considerato anche il fatto che la Regione per le opere eseguite abusivamente in zona vincolata non autorizza sanatorie. Per cui l'acquirente dovrà demolire la struttura di cui al sub 10 ed i costi di demolizione si aggirano intorno ai € 45000.00

In particolare :

MAGAZZINI VIA F.BARACCA FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 14-15-16-17-18-19

SUB 14 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 15 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 16 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 17 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 18 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 19 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

UFFICIO VIA F.BARACCA FOGLIO 144 P.LLA 2293 SUB 10

SUB 10 spese demolizione e pratiche urbanistiche e catastali € 45000.00

IMMOBILI VIA MONTE NEVOSO

SANTORIA E FRIGGITORIA FOGLIO 197 P.LLA 11 SUB 42-SUB 43

SUB 42 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00

SUB 43 spese di sanatoria urbanistica , sistemazione catastale e spese tecniche € 2000.00



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 pignorati non sono gravati da censo livello o uso civico .

VIA F. BARACCA

Come da cdu rilasciato dal Comune di Viterbo l'area ricade in Zona B "Completamento e ristrutturazione edilizia" - sottozona B3 "Saturazione e sostituzione edilizia ;

con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale ricade:
-all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c.)

VIA MONTE NEVOSO

con riferimento agli strumenti urbanistici l'area ricade in Zona B – sottozona B2 "ristrutturazione edilizia";

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 gli immobili di via F.Baracca non ci sono spese condominiali , i proprietari dei vari immobili si dividono le spese di luce ed ascensore in parti uguali , non ci sono spese condominiali già deliberate e non ci sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .

Per gli immobili di via Monte Nevoso in cui è presente il condominio c'è al sub 42(sartoria) un debito di € 2644,35

Al sub 43 (friggitoria) un debito di € 517,74

L'amministratore mi dichiara che :

- 1) alla data del 14-11-2023 gli esercizi sono in fase di chiusura e per tale motivo i saldi potrebbero variare una volta consuntivate le spese.
- 2) l'assemblea per la disamina ed approvazione dei rendiconti consuntivi degli esercizi suddetti, non si è ancora tenuta.
- 3) Alla data del 14-11-2023 sono stati deliberati mediante assemblea, lavori indispensabili per una corretta manutenzione dello stabile, tra cui il rifacimento del lastrico solare di proprietà di altro soggetto, posto al piano ultimo in proiezione sopra il locale A24 e A21 e la passerella condominiale di accesso al condominio. Dette spese non sono ancora state ripartite e per tale motivo non sono state conteggiate nel totale a debito suddetto.

Allego alla relazione la documentazione inviata a mezzo mail su carta intestata dall'amministratore



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;

Vista la loro conformazione i beni pignorati possono essere divisi in 3 lotti .

Lotto 1 Ufficio e magazzini via F.Baracca

Lotto 2 sartoria via Monte Nevoso

Lotto 3 friggitoria via Monte Nevoso

La formazione di piu' lotti è possibile in quanto gli immobili sono situati in zone diverse del Comune di Viterbo , hanno accessi da aree condominiali per quanto riguarda i lotti 1 e 2 mentre il lotto 3 ha accesso da via pubblica .

In merito alla formazione dei lotti le criticità che ho riscontrato sono gli abusi urbanistici e catastali elencati nei punti precedenti .Infatti nel lotto 1 al piano seminterrato dove sono presenti i 6 garage , potevano essere creati anche piu' lotti , ma sul posto (ad accezione del subalterno 14) non sono presenti i divisori e per lo piu' fa parte dell'intera area (non suddivisa) anche il bene comune non censibile , censito al subalterno 13 .

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;

Gli immobili sono pignorati per intero e non sono divisibili .

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;



Gli immobili di via F.Baracca sono occupati dal debitore mentre gli immobili di via Monte Nevoso sono occupati da :

sub 42(sartoria) – da a nome di altro soggetto diverso dal debitore titolare di un contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con il legale rappresentante della società debitrice a partire dal 10/03/2018 della durata di 3 anni ed è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 22/03/2018 al numero 958

sub 43(friggitoria) - altro soggetto diverso dal debitore titolare della ditta commerciale con nominativo diverso dal debitore ,con sede in Viterbo titolare di un contratto di locazione stipulato con la società debitrice a far data dal 01/05/2013 per una durata di 6 anni .Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 25/03/2013 al numero 2962 .

Il soggetto diverso dal debitore versa alla società debitrice/debitore un canone mensile di € 1281.00 iva compresa (come dichiarato dallo stesso)

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;

Immobili di via F.Baracca :

Valore locativo ufficio mq 194.01 x 4.5 €/mq = € 873.04 al mese (considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 che riporta un valore minimo di locazione di € 4.5 al mq i stato di conservazione normale)

Valore locativo magazzini mq 396.00 x 3.3 €/mq = € 1306.80 al mese (considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 che riporta un valore minimo di locazione di € 3.3 al mq in stato di conservazione normale)

Immobili via Monte Nevoso :

Valore locativo sub 42 (sartoria) mq 99.00 x 7.5 €/mq = € 742.50 al mese (considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 che riporta un valore minimo di locazione di € 7.5 al mq in stato di conservazione normale)

Valore locativo sub 43 (friggitoria) mq 115.00 x 14.5 €/mq = € 1667.50 al mese (considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 che riporta un valore minimo di locazione di € 14.5 al mq in stato di conservazione ottimo).



Valore locativo sub 43 (friggitoria) mq 115.00 x 14.5 €/mq = € 1667.50 al mese (considerata la banca dati delle quotazioni immobiliari del primo semestre del 2023 che riporta un valore minimo di locazione di € 14.5 al mq in stato di conservazione ottimo).

Per cui il canone versato di € 1403,00 iva compresa non è congruo .

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)

L'Agenzia delle Entrate di Viterbo mi ha comunicato a mezzo pec che è stato registrato il 22/03/2018 un contratto di comodato a titolo gratuito tra debitore(comodante) e sartoria (comodatario) della durata di 3 anni a partire dal 10/03/2018 .(sub 42 sartoria)

Mentre il Custode mi ha fornito tramite l'affittuario titolare della ditta commerciale in via Monte Bianc/Monte Nevoso con sede in Viterbo un contratto di locazione stipulato con la società debitrice a far data dal 01/05/2013 per una durata di 6 anni .Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 25/03/2013 al numero 2962 .(sub 43 friggitoria)

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;

I beni pignorati non sono gravati da censo livello o uso civico .

VIA F. BARACCA

Come da cdu rilasciato dal Comune di Viterbo l'area ricade in Zona B "Completamento e ristrutturazione edilizia" - sottozona B3 "Saturazione e sostituzione edilizia ;

con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale ricade:
-all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c.)

VIA MONTE NEVOSO

con riferimento agli strumenti urbanistici l'area ricade in Zona B – sottozona B2 "ristrutturazione edilizia";



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;

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire i beni da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

Sul sito dell'Agenzia delle Entrate nella banca dati delle quotazioni immobiliari ho verificato i valori di mercato del primo semestre del 2023 su immobili in condizioni normali come quelle in questione escluso i locali commerciali che sono in condizioni ottimi ed il prezzo di compravendita va dai

- 700,00 €/mq ai 1000,00 €/mq per i magazzini
- 1300,00 €/mq ai 2600,00 €/mq per i locali commerciali
- 1000,00 €/mq ai 1500,00 €/mq per gli uffici

Stima degli immobili

Nello specifico la stima dei beni oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione, può essere valutata in

€ 1000,00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie per quanto riguarda gli uffici ,
€ 1300,00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie per quanto riguarda i locali commerciali
€ 700,00 al mq come più probabile valore di mercato della superficie per quanto riguarda i magazzini

(nella valutazione sarà compreso anche il portico al sub 10 via F.Baracca insieme all'ufficio)



Magazzini :mq 396.00 x €/mq 700,00 = € 277'200,00

Portico a corpo € 60'000,00

Ufficio: mq 194.01 x €/mq 1'000,00 = 194'010,00

Locale commerciale sub 42(sartoria) :mq 99,00 x €/mq 1'300,00 = € 128'700,00

Locale commerciale sub 43 (friggitoria) :mq 115,00 x €/mq1'300,00 = € 149'500,00

TOTALE : € 809'410,00

Dal totale andranno detratte le spese relative alle sanatorie ed alle demolizioni del sub 10 via F.Baracca per un totale di € 61'000.00

Dal totale andranno detratti i debiti condominiali di € 2644.35 + € 517.74 per un totale di € 3162.09

Totale € 745'247.91 ed in particolare :

CONSIDERATE LE RICHIESTE DEL G.E. NELL'UDIENZA DEL 04/04/2024 DOVE ANDAVANO FORNITI CHIARIMENTI SULL'ACCESSO AI LOTTI 1 E 2 :

accesso lotto 1 immobili via Baracca :si accede agli immobili pignorati attraverso la strada censita alla particella 2295 (non pignorata) che porta con cancello elettrico ai garage o con cancello pedonabile alla porta d'ingresso del condominio al piano terra dov'è presente ascensore e scalata interni che portano ai compendi pignorati . La particella 2295 come la particella 2293(vedere quesito 11) proviene dalla particella originaria numero 3 , poi con frazionamento del 22/06/2000 n. 9684 è stata creata la corte (p.lla 2293) dove sorge l'edificio con gli immobili pignorati e la strada(p.lla 2295) che costeggia la corte stessa .Quindi a mio avviso l'acquirente dovrà costituire la servitu' di passaggio per una cifra che si aggira intorno ai € 3'000,00

accesso lotto 2 immobile via Monte Nevoso , sartoria : si accede all'immobile pignorato attraverso la strada presente alla particelle non pignorata 257 (come da atto del 1962 allegato alla presente) ed anche in questo caso andra' costituita da parte dell'acquirente una servitu' di passaggio per la cifra di circa € 3'000,00

Incidenza sul valore di stima derivante da atti d'obbligo/convenzioni con il comune riguardante il lotto 1 .

1. TRASCRIZIONE del 02/04/1999

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

Convenzione con il Comune di Viterbo a riguardo della realizzazione di strade, parcheggi ,marciapiedi ,rete fognante ,rete idrica ed elettrica, illuminazione ,gasdotti ,opere di urbanizzazione primaria e secondaria,cessione di aree al comune .Convenzione allegata alla presente relazione .

“Il lottizzante si obbliga a cedere gratuitamente al comune di Viterbo aree per strade e parcheggi della superficie complessiva di mq 1430.00”.

“Il lottizzante si obbliga ad assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e precisamente strade e parcheggi , rete fognante , rete idrica,rete elettrica e di illuminazione,gasdotto”.



“Qualora il lottizzante procede ad alienazione delle aree lottizzate non potrà trasmettere agli acquirenti dei singoli lotti gli oneri di cui alla convenzione stipulata con il comune, restando unico responsabile verso il comune stesso di tutti gli obblighi assunti” .

“In caso di inadempienza da parte del lottizzante ad una qualsiasi condizione della convenzione il comune previa messa in mora potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nonché procedere d'ufficio in danno del lottizzante previo formale preavviso di 15 giorni, utilizzando in tutto o in parte la garanzia prevista. Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno e previo rimborso delle spese sostenute dal comune saranno revocati i provvedimenti di sospensione” .

Il comune potrà inoltre dichiarare in danno del lottizzante la decadenza della presente convenzione per la parte non eseguita nei seguenti casi :

Il ritardo di oltre sei mesi rispetto ai termini fissati per l'attuazione delle opere di urbanizzazione ;

l'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità rispetto al progetto;

la mancata reintegrazione nel termine fissato dal comune delle garanzie prestate;

il mancato adempimento degli obblighi in materia di imposta di registro nonché quelli relativi ad altri atti da stipulare con il comune o con altri enti ;

le reiterati e gravi violazioni a quanto previsto dalla presente convenzione .

la dichiarazione di decadenza totale o parziale comporterà la perdita di tutti i diritti al lottizzante per effetto della convenzione e determinerà altresì l'acquisizione dei diritti da parte del comune della piena proprietà e disponibilità dei manufatti ed impianti previsti, senza alcun obbligo da parte del comune di compensi o rimborsi .

Viene prestata a favore del comune apposita polizza fideiussoria o fideiussione bancaria di 200000,00 milioni di lire per la totalità delle opere di urbanizzazione .

La fideiussione sarà liberata da parte del comune dopo che il lottizzante avrà provveduto a realizzare le opere e gli impianti di urbanizzazione previste .

“il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di in edificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione risultano indicate libere da edificazioni “

Per quanto non specificato si rimanda all'atto depositato nel fascicolo telematico della procedura .

2. TRASCRIZIONE del 08/03/2000

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Viene vincolata la destinazione d'uso dei locali – si obbliga al non tamponamento dei portici-vincola la in edificabilità delle aree libere.Atto d'obbligo allegato alla presente relazione.

La società debitrice con il presente atto conviene e stipula quanto segue :

“vincola la destinazione d'uso dei locali come al relativo progetto di cui alla pratica edilizia n. 98/0392 “

“si obbliga al non tamponamento dei portici (verande balconi)”

“vincola la in edificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione risultano indicate libere da edificazione”

Per quanto non specificato si rimanda all'atto depositato nel fascicolo telematico della procedura .

3. TRASCRIZIONE del 08/03/2000



ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Viene vincolata la destinazione d'uso dei locali – si obbliga al non tamponamento dei portici-vincola la in edificabilità delle aree libere.Atto d'obbligo allegato alla presente relazione.

La società debitrice con il presente atto conviene e stipula quanto segue :

“vincola la destinazione d'uso dei locali come al relativo progetto di cui alla pratica edilizia n. 98/0392 “

“si obbliga al non tamponamento dei portici (verande balconi)”

“vincola la in edificabilità per le aree che nel piano di lottizzazione risultano indicate libere da edificazione”

Per quanto non specificato si rimanda all'atto depositato nel fascicolo telematico della procedura .

Totale dei 3 lotti € 531'210,00 + € 128'700,00 + € 149'500,00 = € 809'410,00

LOTTO 1 MAGAZZINI E UFFICIO VIA F.BARACCA

Valore portico + ufficio + magazzini € 531'210,00 – regolarizzazione abusi € 61'000,00 – costituzione servitu' di passaggio € 3000,00 = € 467'210,00

€ 467'210,00 – 10% incidenza sul valore di stima in merito a convenzioni e atti d'obbligo =

€ 420'489,00

LOTTO 2 SARTORIA VIA MONTE NEVOSO

Valore sartoria € 128'700,00 – debiti condominiali alla data del 14/11/2023 € 2644,35 – costituzione servitu' di passaggio € 3000,00 =

€ 123'055,65

LOTTO 3 FRIGGITORIA VIA MONTE NEVOSO

Valore sartoria € 149'500,00 – debiti condominiali alla data del 14/11/2023 € 517,74=

€ 148'982,26

TOTALE DEFINITIVO DEI 3 LOTTI € 692'526,91

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it;



25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

Stima effettuata ad impressione o a vista. E' il metodo basato sull'esperienza del perito e la perfetta conoscenza del mercato della zona. Il *giudizio di stima*, che ne deriva, è di tipo comparativo e mette a confronto altre unità abitative della zona, con quella oggetto di valutazione.

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;

Considerata la posizione di tutti gli immobili pignorati e la loro posizione all'interno del Comune di Viterbo posso affermare che le prospettive di vendita sono buone .

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;

L'Agenzia delle Entrate di Viterbo mi ha comunicato a mezzo pec che è stato registrato il 22/03/2018 un contratto di comodato a titolo gratuito tra debitore(comodante) e sartoria (comodatario) della durata di 3 anni a partire dal 10/03/2018 .(sub 42 sartoria)

Comodato a titolo gratuito .

Mentre il Custode mi ha fornito tramite l'affittuario titolare della ditta commerciale in via Monte Bianco/Monte Nevoso con sede in Viterbo un contratto di locazione stipulato con la società debitrice a far data dal 01/05/2013 per una durata di 6 anni .Il contratto è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 25/03/2013 al numero 2962 .(sub 43 friggitoria)

Il canone a partire dal sesto anno di locazione verrà aggiornato annualmente ma non è presente all'Agenzia delle Entrate nessun nuovo contratto per cui per verificare la congruità del canone si farà riferimento all'importo del quarto anno ossia per la cifra di € 13'800,00 + iva annui che l'affittuario dovrà versare al locatore .

13'800,00 + iva 22% = € annui da versare dal locatario ~~13'800,00~~ 16'836,00

Locazione massima osservatorio €/mq 14,5 x mq 115,00 = € 1667,50 mensili

€ 1667,50 x 12 mesi = € 20'010,00

Il canone non è congruo .

Ischia di Castro ,li 18/06/2025

Il Tecnico


