

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 109/2020.

Promossa da: GUBER BANCA spa

Nei confronti di:



G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI

CUSTODE : AVV. BARBARA EGIDI

L'ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE

1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	1
2. OPERAZIONI PERITALI	1
3. RISPOSTE AI QUESITI	2



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti [redacted], con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 109/2020, promossa da Guber Banca spa nei confronti di [redacted]

Il giorno 05 gennaio 2020 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito ed ha ricevuto l'incarico per rispondere ai quesiti formulati dal G.E..

2. OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta fissava per il giorno 09 febbraio 2020 un appuntamento presso gli immobili oggetto della procedura, per dare inizio alle operazioni peritali; in tale data, oltre alla sottoscritta ed al custode giudiziario, dott.ssa Barbara Egidi, erano presenti il legale rappresentante della [redacted] ed i soci [redacted]

[redacted] debitori permettevano l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento, della quale la sottoscritta provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico. Le operazioni peritali proseguivano il giorno 23 febbraio 2021: anche in tale data erano presenti l'Avv. Barbara Egidi, il legale rappresentante della [redacted]

[redacted] i soci [redacted] la sig.ra [redacted] coniuge divorziata di [redacted] socio dell' [redacted] deceduto in data 26/01/2021.

I verbali di accesso ai luoghi sono stati redatti dal custode e sottoscritti dal C.T.U., che successivamente si è recata più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'archivio notarile di Viterbo e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel S. Elia, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

3. RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 1

Verifici, 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;



E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nella relazione notarile catastale-ipotecaria ventennale redatta dal notaio Andrea Galleri. Tale certificazione risulta completa.

QUESITO N. 2

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

La consistenza immobiliare pignorata comprende i beni successivamente elencati per i quali la sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate. **Si premette che alcuni immobili catastalmente sono intestati ad [REDACTED], altri ad [REDACTED], ma la sede ed il codice fiscale coincidono.**

Si riportano a seguire i cui risultati delle visure suddette.

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 di [REDACTED] snc con sede in Castel S. Elia (VT) codice fiscale [REDACTED] relativamente a:

- unità immobiliare sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.1** cat. D/8 rendita € 4.587,00 via Civita Castellana snc piano T-S1.
- unità immobiliare (magazzino) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.4** cat. C/2 cl. 3 rendita € 297,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.
- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.5** cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 rendita € 454,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.
- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.7** cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 rendita € 619,75 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.
- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.8** cat. A/2 cl. 2 vani 7 rendita € 578,43 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

Si evidenzia che non è stato oggetto di pignoramento il B.C.N.C. sito in Comune di Castel S. Elia (VT), distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati,



al Foglio 4 p.IIIa 70 sub.6 via Civita Castellana snc piano T, che di fatto rappresenta lo spazio esterno all'immobile, comune ai subalterni della p.IIIa 70, ed utilizzato come deposito, parcheggio area di transito.....

Piena ed esclusiva proprietà per la quota di 1/1 [redacted] snc con sede in Castel S.Elia (VT) codice fiscale [redacted] relativamente a:

- terreno sito in comune di Castel S. Elia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al **Foglio 4 p.IIIa 66** consistenza 2.970,00 mq. qualità: seminativo classe 3 Reddito Dominicale Euro 9,20 Agrario Euro 4,60;
- terreno sito in comune di Castel S. Elia, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al **Foglio 4 p.IIIa 67** consistenza 1980,0 mq. qualità: seminativo arborato classe 3 Reddito Dominicale Euro 6,14 Agrario Euro 4,60;

(vedi visure catastali storiche aggiornate- allegato 1).

I dati indicati dal creditore procedente nella trascrizione del pignoramento e nella rettifica dello stesso si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto.

QUESITO N. 3

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

E' stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

IMMOBILI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.IIIa 70 sub. 1-4-5-7-8-.

Relativamente al fabbricato che attualmente è suddiviso nei subalterni sopra citati, lo stesso è stato edificato dalla società debitrice sul terreno distinto al Foglio 4 p.IIIa 70 di 3500 mq., acquistato da [redacted] con atto di compravendita Luigi De Santis, notaio in Caprarola, in data 26 Ottobre 1984, trascritto a Viterbo il 06/11/1984 al n. 11916 Reg.Gen.



e n. 10257 Reg. Part.. (titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare).

Si rileva che la p.lla 70 di mq. 3500 dell'impianto meccanografico del 01/12/1969 è stata interessata dal Tipo di Mappale del 06/04/1967 prot.69869 in atti dal 27/09/2000 e dal successivo T.M. del 2/01/2001 p.llo VT 107219, con i quali sono stati introdotti in mappa gli immobili in oggetto.

L'unità immobiliare distinta con la **p.lla 70 sub. 1** del foglio 4 è stata costituita agli atti del catasto in data 11/10/1990 (n. 6873/1989), soggetta a VARIAZIONE del 10/08/1989 in atti dal 11/12/1999 CLASSAMENTO (n. 6873.1/1989), soggetta ad AMPLIAMENTO del 15/03/2001 protocollo n. 52121 in atti dal 15/03/2001, variata nel CLASSAMENTO il 15/03/2002 protocollo n. 46768 in atti dal 15/03/2002, soggetta a VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. VT0080560 in atti dal 20/05/2009 PER DIVISIONE CON PARZIALE CAMBIO DEST. USO (n. 6988.1/2009), soggetta a VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. VT0033100 in atti dal 01/03/2010.

L'unità immobiliare distinta con la **p.lla 70 sub. 4** del foglio 4 è stata costituita agli atti del catasto in data 11/10/1990 (n. 6873/1989), è stata soggetta a VARIAZIONE del 10/08/1989 in atti dal 11/12/1999 CLASSAMENTO (n. 6873.1/1989), soggetta ad AMPLIAMENTO del 15/03/2001 protocollo n. 52121 in atti dal 15/03/2001, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2002 protocollo n. 46768 in atti dal 15/03/2002, VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. VT0080560 in atti dal 20/05/2009 per DIVISIONE CON PARZIALE CAMBIO DEST. USO (n. 6988.1/2009), VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. VT0033100 in atti dal 01/03/2010 ed interessata da variazione d'ufficio in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare distinta con la **p.lla 70 sub. 5** del foglio 4 è stata costituita agli atti del catasto in data 11/10/1990 (n. 6873/1989), VARIATA il 10/08/1989 in atti dal 11/12/1999 per CLASSAMENTO (n. 6873.1/1989), soggetta ad AMPLIAMENTO del 15/03/2001 protocollo n. 52121 in atti dal 15/03/2001, VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/03/2002 protocollo n. 46768 in atti dal 15/03/2002, soggetta a VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. VT0080560 in atti dal 20/05/2009 per DIVISIONE CON PARZIALE CAMBIO DEST. USO (n. 6988.1/2009), VARIATA NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. VT0033100 in atti dal 01/03/2010 ed interessata da variazione d'ufficio in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare distinta con la **p.lla 70 sub. 7** del foglio 4 deriva dal sub. 2, stesso foglio e p.lla.



Il sub. 2 è stato costituito agli atti del catasto in data 11/10/1990 (n. 6873/1989), VARIATO il 10/08/1989 in atti dal 11/12/1999 per CLASSAMENTO (n. 6873.1/1989), soggetta ad AMPLIAMENTO del 15/03/2001 protocollo n. 52121 in atti dal 15/03/2001, VARIATA NEL CLASSAMENTO il 15/03/2002 protocollo n. 46768 in atti dal 15/03/2002, soggetta a VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. VT0080560 in atti dal 20/05/2009 per DIVISIONE CON PARZIALE CAMBIO DEST. USO (n. 6988.1/2009), VARIATA NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. VT0033100 in atti dal 01/03/2010, variazione del 18/10/2012 p.llo VT0147753 in atti dal 18/10/2012. Con quest'ultima operazione, che riguarda il cambio di destinazione d'uso e la variazione degli spazi interni si costituisce il sub. 7, successivamente interessato da un'ulteriore variazione del classamento (per rettifica classamento e rendita) del 29/07/2013 p.llo VT0073523 e da variazione d'ufficio in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'unità immobiliare distinta con la **p.lla 70 sub. 8** del foglio 4 deriva dal sub. 3, stesso foglio e p.lla. Il sub. 3 è stato costituito agli atti del catasto in data 11/10/1990 (n. 6873/1989), VARIATO del 10/08/1989 in atti dal 11/12/1999 CLASSAMENTO (n. 6873.1/1989), soggetta ad AMPLIAMENTO del 15/03/2001 protocollo n. 52121 in atti dal 15/03/2001, VARIATO NEL CLASSAMENTO del 15/03/2002 protocollo n. 46768 in atti dal 15/03/2002, soggetto a VARIAZIONE del 20/05/2009 protocollo n. VT0080560 in atti dal 20/05/2009 DIVISIONE CON PARZIALE CAMBIO DEST. USO (n. 6988.1/2009), VARIATO NEL CLASSAMENTO del 01/03/2010 protocollo n. VT0033100 in atti dal 01/03/2010, variazione del 18/10/2012 p.llo VT0147753 in atti dal 18/10/2012. Con quest'ultima operazione, che riguarda il cambio di destinazione d'uso e la variazione degli spazi interni si costituisce il sub. 8, successivamente interessato da un'ulteriore variazione del classamento (per rettifica classamento e rendita) del 29/07/2013 p.llo VT0073523 e da variazione d'ufficio in data 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

TERRENI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lle 66 e 67.

I terreni, per la quota di 1/1 in piena proprietà, sono pervenuti alla soc.tà debitrice dal [REDACTED] in forza di atto di compravendita in data 16 ottobre 2001 rep. 11598 notaio Federico Tedeschi Porceddu di Vetralla, trascritto a Viterbo il 31 ottobre 2001 ai n.ri 14149/10653.

[REDACTED] terreni suddetti erano pervenuti in forza di atto di donazione e divisione notaio Federico Tedeschi Porceddu del 17/09/1996 rep. n.3532, trascritto a Viterbo il 7 ottobre 1996



ai n. 13793/11184. (**primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento**).

- Si segnala che con l'atto di donazione e divisione suddetto si procedeva alla divisione dei beni, tra gli eredi, succeduti ex lege in morte della s. [redacted]
[redacted] E' stata presentata dichiarazione di successione n. 99 vol.878 registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo e denuncia integrativa al n. 60 vol. 902 registrata a Viterbo.
- Non risulta presentata l'accettazione tacita dell'eredità.
- Alla sig.ra [redacted] il terreno in oggetto era pervenuto per atto di divisione notaio Fausto Ventriglia del 10/08/89, trascritto a Viterbo il 06/09/1989, reg. gen. 10854, reg. part. 8146.

Le p.lle sono entrambe da impianto meccanografico del 01/12/1969 e nel ventennio non si segnalano variazioni e frazionamenti.

Si evidenzia però che nelle visura catastali storiche delle due particelle non è stato riportata la successione di [redacted] né l'atto notaio Ventriglia del 10/08/1989.

(vedi titoli di provenienza e note di trascrizione- allegato 2).

QUESITO N. 4

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

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

IMMOBILE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lla 70 sub. 1

1. ISCRIZIONE del 01/07/2009 - Registro Particolare 2193 Registro Generale 11611
Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 25144/13096 del 29/06/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 969 del 04/07/2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/06/2012.
- Cancellazione totale eseguita in data 09/07/2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 05/06/2012 - Registro Particolare 787 Registro Generale 7459
Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 29119/16081 del 31/05/2012



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 13595
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2613/12519 del 30/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

4. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 6942 Registro
Generale 8870Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del
01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:Trascrizione n. 7611 del
05/08/2020

5. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 7611 Registro
Generale 9722Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del
01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6942 del 2020

IMMOBILI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.la 70 sub. 4-5.

1. ISCRIZIONE del 09/02/1990 - Registro Particolare 211 Registro
Generale 2014Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 36626
del 07/02/1990
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 534 del 12/04/1990 (EROGAZIONE A SALDO)
2. ISCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 153 Registro
Generale 1555Pubblico ufficiale PORCEDDU FEDERICO Repertorio
1466 del 01/02/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE
A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1011 del 21/07/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 209 del 19/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 17/02/2003 - Registro Particolare 322 Registro Generale
3261 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 13890 del
12/02/2003



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 1900 del 18/11/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2009.
- Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

4. ISCRIZIONE del 05/06/2012 - Registro Particolare 787 Registro Generale 7459
Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 29119/16081 del 31/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 13595
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2613/12519 del 30/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 6942 Registro Generale 8870
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7611 del 05/08/2020
7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 7611 Registro Generale 9722
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6942 del 2020

IMMOBILI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.la 70 sub. 7.

1. ISCRIZIONE del 09/02/1990 - Registro Particolare 211 Registro Generale 2014
Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 36626 del 07/02/1990
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 534 del 12/04/1990 (EROGAZIONE A SALDO)



2. ISCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1555Pubblico ufficiale PORCEDDU FEDERICO Repertorio 1466 del 01/02/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1011 del 21/07/1995 (EROGAZIONE A SALDO)
 2. Annotazione n. 209 del 19/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 17/02/2003 - Registro Particolare 322 Registro Generale 3261 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 13890 del 12/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.
Documenti successivi correlati:
- Comunicazione n. 1900 del 18/11/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2009.
 - Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 13595 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2613/12519 del 30/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
5. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 6942 Registro Generale 8870Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:
1. Trascrizione n. 7611 del 05/08/2020
6. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 7611 Registro Generale 9722Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6942 del 2020

IMMOBILI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lla 70 sub. 8.

1. ISCRIZIONE del 09/02/1990 - Registro Particolare 211 Registro Generale 2014 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio



36626 del 07/02/1990
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 534 del 12/04/1990 (EROGAZIONE A SALDO)

2. ISCRIZIONE del 03/02/1995 - Registro Particolare 153 Registro Generale 1555 Pubblico ufficiale PORCEDDU FEDERICO Repertorio 1466 del 01/02/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1011 del 21/07/1995 (EROGAZIONE A SALDO)

Annotazione n. 209 del 19/01/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 17/02/2003 - Registro Particolare 322 Registro Generale 3261 Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 13890 del 12/02/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 1900 del 18/11/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 10/07/2009.
- Cancellazione totale eseguita in data 21/11/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

4. TRASCRIZIONE del 10/11/2016 - Registro Particolare 11426 Registro Generale 15399 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 1354 del 14/12/2015
ATTO GIUDIZIARIO-PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE (ART. 337/SEXIES c.c.).

5. ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 13595 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2613/12519 del 30/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO

6. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 6942 Registro Generale 8870 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 7611 del 05/08/2020

7. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 7611 Registro



Generale 9722 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del
01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 6942 del 2020

IMMOBILI in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lle 66-67.

1. ISCRIZIONE del 05/06/2012 - Registro Particolare 787 Registro Generale 7459
Pubblico ufficiale TEDESCHI PORCEDDU FEDERICO Repertorio 29119/16081 del 31/05/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. ISCRIZIONE del 01/10/2019 - Registro Particolare 1860 Registro Generale 13595
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2613/12519 del 30/09/2019
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO
3. TRASCRIZIONE del 27/07/2020 - Registro Particolare 6942 Registro
Generale 8870Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700
del 01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:Trascrizione n. 7611 del
05/08/2020
4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 05/08/2020 - Registro Particolare 7611 Registro
Generale 9722Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 700 del
01/07/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 6942 del 2020
(vedi ispezioni ipotecarie-allegato 3).

QUESITO N. 5

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

L'estratto di mappa è agli atti, depositato con la relazione notarile.

La sottoscritta ha acquisito dal comune di Castel S. Elia il certificato di destinazione urbanistica.

(vedi certificato di destinazione urbanistica- allegato 4).



QUESITO N. 6

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

La visura camerale è agli atti, depositata con la relazione notarile. Per completezza si allegano anche i certificati di residenza dei soci.

(vedi certificato di residenza- allegato 5).

QUESITO N. 7

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

I beni oggetto della procedura sono costituiti da un fabbricato principale, suddiviso in più unità immobiliari (magazzini, residenze, sala mostre...), con area pertinenziale, sulla quale insiste anche un piccolo manufatto abusivo, descritto a seguire, e da due lotti di terreno confinanti.

La costruzione del fabbricato principale è iniziata alla fine degli anni '80 dello scorso secolo; l'immobile è ubicato nella zona industriale di Castel S.Elia, in località "La Chiusa", e presenta una struttura con pilastri e travi in cemento e tamponature perimetrali in blocchetti di tufo. La copertura è piana. L'immobile ha una sagoma rettangolare, con una dimensione che si allunga verso i terreni retrostanti. L'ingresso al complesso avviene direttamente dalla via Civita Castellana, tramite un cancello metallico che immette in un'area asfaltata, destinata prevalentemente a parcheggio, verso la quale si apre l'ingresso principale dell'attività commerciale, preceduta da una scalinata in cattive condizioni manutentive. La maggior parte della superficie dell'intero immobile è occupata da questa zona destinata ad attività commerciale ed esposizione al piano rialzato, con un sottostante magazzino. La parte più ad est dell'edificio è stata suddivisa in quattro unità immobiliari che realizzano una sorta di tipologia "a schiera", ognuna su tre piani con ingresso indipendente, con accesso dalla corte comune ed impianto di riscaldamento a gas alimentato da un bombolone unico.

Vengono descritte a seguire le unità immobiliari pignorate ed i terreni oggetto della procedura.

UNITA' IMMOBILIARE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lla 70 sub. 1



L'unità immobiliare si sviluppa su due piani: un piano terra (rialzato), ed un piano seminterrato. Il piano terra è adibito a sala mostre ed esposizioni, dove la società debitrice esercita l'attività di vendita di materiali per l'edilizia e sanitari. L'immobile, posto ad una quota rialzata rispetto al piazzale antistante l'ingresso e da questo accessibile con una scalinata, complessivamente si estende per circa 450,00 mq.: la sala mostra occupa circa 403,00 mq. mentre circa 43,00 mq. sono occupati dagli uffici, situati nella zona più lontana dall'ingresso principale. L'altezza del piano è pari a 3,10 m., con alcune zone controsoffittate a 2,80 m..I pavimenti sono principalmente in ceramica, le pareti tinteggiate. Sul soffitto, nelle zone dove questo non è coperto da un controsoffitto ispezionabile, si nota la presenza di cospicue infiltrazioni di acqua piovana. Una verifica fatta sulla copertura piana ha evidenziato che la guaina è danneggiata e distaccata in più punti; sono inoltre evidenti anche macchie di acqua sulle murature, sia all'interno che all'esterno del fabbricato, in corrispondenza dei pluviali che dovrebbero canalizzare le acque meteoriche e che probabilmente sono ostruiti. Una scala in cemento rivestita con mattoni in cotto collega questo piano al piano seminterrato, adibito a magazzino/deposito, con una superficie calpestabile complessiva di circa 450,00 mq.. Le pareti sono allo stato grezzo, così come i solai, dove si può notare la struttura in pignatte e travetti in c.a. precompresso. Gli infissi esterni, posti sulla parte più alta della parete, sono in metallo. Nel lato corto (Sud-Est), in corrispondenza del portico sovrastante, sono stati ricavati alcuni servizi igienici, disimpegni e doccie, ora in disuso, per una superficie complessiva calpestabile di circa 20,00 m..

UNITA' IMMOBILIARE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.IIa 70 sub. 4

L'unità immobiliare, come quelle limitrofe, si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con una superficie calpestabile di circa 49,00 mq. ed altezza pari a 3,10 m., ha accesso anche dalla corte comune tramite un infisso in ferro. Le pavimentazioni sono con mattonelle tipo cotto e le pareti tinteggiate. E' presente un camino con adiacente forno realizzato in muratura di mattoncini. In una zona destinata ad intecapedine sono stati ricavati un servizio igienico ed un angolo cottura, in mediocre stato di conservazione anche a causa dell'umidità di risalita presente sulle pareti. I due piani soprastanti, per una superficie calpestabile complessiva di 93,00 mq., oltre a 28,00 mq. di terrazzi, sono allo stato grezzo. L'unità immobiliare catastalmente ha destinazione d'uso magazzino. Confina con le unità di cui al foglio 4 p.IIa 70 sub. 8, sub.5 e sub. 6 (corte comune).

UNITA' IMMOBILIARE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.IIa 70 sub. 5

L'unità immobiliare, come quelle limitrofe, si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune tramite un infisso in ferro, è utilizzato come



taverna (superficie calpestabile circa 49,00 mq. ed altezza circa 3,10 m.). E' pavimentato con mattonelle in ceramica e presenta pareti tinteggiate. Sotto la scala interna è stato realizzato un camino con adiacente forno in muratura mentre sulla parete rivolta a sud è stato aperto un arco che mette in comunicazione la taverna con un angolo cottura ricavato nell'intercapedine (circa 4,00 mq. calpestabili, hih. 2,00m.) . Sempre nell'intercapedine verso sud è ubicato un servizio igienico. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m. . La zona notte è situata al piano superiore, con due camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.; il pavimento della zona notte, ad eccezione del servizio igienico, è in parquet. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni, muniti di grate metalliche, sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in buono stato di conservazione e confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 4 e sub. 6 (corte comune). Nella corte comune, addossata alla parete sud di questa unità immobiliare, è stata realizzata una tettoia di superficie calpestabile pari a circa 15,00 mq. con tetto inclinato ricoperto da ondulato plastico di color ocra.

UNITA' IMMOBILIARE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lla 70 sub. 7

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna: il piano seminterrato, con accesso dalla corte comune tramite un infisso in ferro, è utilizzato come taverna (superficie calpestabile circa 49,00 mq. ed altezza 4,00 m.). E' pavimentato con mattonelle in ceramica e presenta pareti tinteggiate. Nella parete Sud-Est è stato realizzato un camino mentre l'intercapedine sulla parete rivolta a sud è stata utilizzata per realizzare un angolo cottura ed un bagno. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m. . La zona notte, con pavimentazione in parquet, è situata al piano superiore, con tre camere da letto, un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. Nella camera da letto matrimoniale si notano cavillazioni sull'intonaco lungo gli angoli, dovute presumibilmente a normali movimenti di assestamento che hanno interessato i



tramezzi. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in discreto stato di conservazione e confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 8, sub.1 e sub. 6 (corte comune).

UNITA' IMMOBILIARE in Castel S. Elia, via Civita Castellana snc Foglio 4 p.lla 70 sub. 8

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani, collegati da una scala interna. Nel piano seminterrato, con accesso dalla corte comune tramite un infisso in ferro che precede una porta in alluminio di colore bianco, di fatto è stata ricavata una taverna con cucina in muratura, una camera di dimensioni 3,00 m. x 2,75 m. (sup. calpestabile 8,25 mq.) ed un servizio igienico nell'intercapedine. I pavimenti sono in simil-cotto e le pareti tinteggiate. Nella parete Sud-Est è stato realizzato un camino/forno in muratura, mentre la parete a nord, in prossimità dell'ingresso, è interessata da infiltrazioni di acqua dal terrazzo sovrastante. Il piano rialzato è stato suddiviso in un soggiorno, una cucina ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 47,00 mq. con altezza netta di 2,70 m. . La zona notte è situata al piano superiore, con tre camere da letto, un disimpegno ed un bagno, per una superficie calpestabile complessiva di circa 45,00 mq. ed altezza interna 2,70 mq.. Le porte interne sono in legno color noce, i rivestimenti e le pavimentazioni dei bagni sono in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore bianco con persiane in alluminio marroni. L'ingresso del piano rialzato è munito di portoncino blindato. Ai piani rialzato e primo sono presenti terrazzi sui lati nord e sud, per una superficie complessiva pari a 28,00 mq. circa. L'impianto di riscaldamento è alimentato a gas con una caldaia attualmente scollegata dall'impianto; sono presenti una stufa a pellet ed un camino. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, ed idrico sanitario, ma non è stata rilevata la conformità poiché non richiesto dal quesito; complessivamente è in discreto stato di conservazione e confina con le unità di cui al foglio 4 p.lla 70 sub. 7, sub.4 e sub. 6 (corte comune).

TERRENI Foglio 4 p.lla 66 e p.lla 67

La p.lla 66, secondo le risultanze catastali, ha una superficie complessiva di 2.970,00 mq., mentre la p.lla 67 si estende per 1.980,00 mq. . I terreni presentano una giacitura pianeggiante e sono lasciati incolti. La p.lla 66 confina con la p.lla 64 e 340 stesso foglio e con il fosso "Carraccio". La p.lla 67 Confina con la p.lla 65 e 70 stesso foglio e con la via di Civitacastellana.



La p.lla 67 è inserita all'interno della Zona "D" Industriale, artigianale e commerciale, sottozona D2: Espansione con prevalente destinazione industriale, ma non raggiunge il lotto minimo per l'edificazione, stimato in mq. 2.000,00.

(vedi documentazione fotografica- allegato 6)

QUESITO N. 8

accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N. 9

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

Immobili foglio 4 p.lla 70 sub. 1-4-5-7-8.

Relativamente alla corrispondenza con il titolo di provenienza, si riporta che tale titolo è relativo all'acquisto del terreno sul quale la società debitrice ha edificato i beni in questione.

In merito alle planimetrie catastali agli atti, non vi è corrispondenza tra queste ultime e lo stato dei luoghi, poiché:

sub. 1

Al piano rialzato sono state rilevate modeste modifiche interne, con la costruzione di un tramezzi in cartongesso per delimitare una parte della sala mostra e per realizzare gli uffici ed un piccolo locale esterno sul portico. Al piano seminterrato una tramezzatura, non presente nella planimetria catastale, suddivide in due il locale. Inoltre sul lato Nord del fabbricato è presente una rampa che



termina in un piccolo locale coperto, di fatto un pre-ingresso al capannone sul lato Nord. Inoltre nella corte, sul lato Ovest, è presente un fabbricato (che si ritiene abusivo, come meglio riportato a seguire) e un gallinaio di circa 6,00 mq. che in ogni caso, per le sue caratteristiche e dimensioni, non va accatastato.

Sub. 4: risulta accatastato come magazzino, ma di fatto solo il piano seminterrato è stato completato, ricavando nell'intercapedine lato sud un bagno ed una cucina non riportati nella planimetria.

I due piani superiori inoltre risultano in corso di costruzione, allo stato grezzo, mentre sono accatastati come magazzini.

Sub. 5: al piano seminterrato, catastalmente destinato a magazzino, si trova in realtà una taverna, con un servizio igienico ed una cucina ricavati nell'intercapedine lato sud e non riportati nella planimetria catastale.

Sub. 7: il piano seminterrato, catastalmente destinato a magazzino, è in realtà una taverna, con un servizio igienico ed una cucina ricavati nell'intercapedine lato sud e non riportati nella planimetria catastale.

Sub. 8 : al piano seminterrato, non riportati nella planimetria catastale, è stata ricavata una camera da letto, oltre ad un bagno e ad una cucina nell'intercapedine lato sud. Il piano seminterrato inoltre catastalmente è destinato a magazzino, mentre di fatto è una taverna.

Le p.lle 66 e 67 sono conformi alla descrizione riportata nel titolo di provenienza ed alla rappresentazione grafica dell'elaborato di piano.

Le difformità vengono graficizzate in un elaborato specifico (*vedi confronto tra planimetrie catastali ed effettivo stato dei luoghi - allegato 7*)

QUESITO N. 10

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

Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Si ricorda che non è stato oggetto di pignoramento il B.C.N.C. sito in Comune di Castel S. Elia (VT), distinto presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 70 sub.6 via Civita Castellana snc piano T, che di fatto rappresenta lo spazio esterno



all'immobile, comune ai subalterni della p.lla 70, ed utilizzato come deposito, parcheggio area di transito.....

(vedi elenco subalterni- allegato 8-)

QUESITO N. 11

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

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 12

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

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi; non è possibile procedere all'aggiornamento catastale poiché è necessario acquisire titoli abilitativi, come meglio specificato a seguire.

QUESITO N. 13

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

Gli immobili contraddistinti in catasto al Foglio 4, particelle 66, 67 e 70, secondo il vigente strumento urbanistico comunale, risultano ricadere in Zona "D" Industriale, artigianale e commerciale, sottozona D2: Espansione con prevalente destinazione industriale, comprensorio in Località "LA CHIUSA", destinato ad insediamenti artigianali, commerciali ed industriali inserito in un Piano di lottizzazione d'ufficio approvato (Delibera n. 40/18.09.92, pubblicata sul B.U.R. Lazio n.9/parte prima, del 30.03.1993).

Vincoli presenti:

- VINCOLO PAESAGGISTICO imposto con Delibera di Giunta Regionale Lazio 08/10/1985, n. 5849, pubblicato sul B.U.R.L. n. 4 del 10/02/1986. In virtù di tale vincolo le aree sono state dichiarate di notevole interesse pubblico e pertanto soggette alle disposizioni normative e regolamentari di cui al Titolo II del Decreto Legislativo 42/2004 e ss.mm.ii.



- Ai sensi del PTPR approvato le aree risultano classificate come PAESAGGIO NATURALE AGRARIO. In detta zona, tuttavia, trova applicazione l'art. 62 comma 2° delle NTA del PTPR adottato, che recita testualmente: "sono fatte salve le previsioni delle zone A, B, C, D, F di cui al D.M. 1444/68...". Si rimanda al certificato di destinazione urbanistica (*allegato 4*).

QUESITO N. 14

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

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel S. Elia, è stato possibile rintracciare soltanto alcuni titoli edilizi rilasciati. Con il tecnico comunale (geol. [redacted]) si è comunque proceduto ad effettuare una ricostruzione sulla base dei documenti reperiti, per accertare le conformità e le difformità urbanistico-edilizie degli immobili in esame.

Risulta che la costruzione del fabbricato di cui al foglio 70 è stata autorizzata con concessione ad edificare n. 62 del 10/11/1984 (prat. edilizia 26/1984) per la costruzione di locali artigianali con uffici ed abitazione del guardiano.

In data 06 maggio 1987 è stato rilasciato un certificato di agibilità parziale per i locali al piano rialzato dell'edificio adibito alla vendita di accessori da bagno: pratica edilizia n° 26 del 1984.

In data 18/06/1994 è stata rilasciata, in variante al titolo sopra riportato, la concessione edilizia n.251 (prat. ed. 84/88), che, per la parte ancora da realizzare, prevedeva un "*ampliamento del piano seminterrato da destinare a magazzini, nella costruzione di un piano rialzato e primo destinati parte a sala mostre per rubinetterie e ceramica e parte ad uffici ed abitazioni*".

Il 04 maggio 2012 è stato poi redatto un progetto a sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001, relativo al cambio di destinazione d'uso (da magazzino ad abitazione) delle due unità immobiliari ora identificate catastalmente con i sub. 7 e 8. Il progetto non è ancora stato rilasciato, ma il Comune non ha individuato motivi ostativi al rilascio, previo pagamento degli oneri a sanatoria.

Da un confronto con la documentazione reperita, si possono ragionevolmente elencare a seguire le difformità riscontrate, riferendole ad ogni subalterno staggitto.

Sub. 1: realizzazioni di tramezzature per suddividere la sala mostre al piano rialzato ed il magazzino seminterrato senza idoneo titolo edilizio.

Realizzazione di una rampa lungo il lato nord del fabbricato, che immette in un locale coperto con funzione di altro ingresso all'immobile.



Tamponatura di una parte del portico per circa 1,5 mq. per realizzare un locale a servizio.

Per rendere conforme l'unità immobiliare sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria che rappresenti le tramezzature non autorizzate e fornisca una migliore rappresentazione grafica della rampa laterale, di modeste dimensioni e di epoca coeva alla costruzione del fabbricato.

Si stima, per la presentazione della richiesta suddetta, un costo complessivo di € 3.000,00, comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (€1.000,00), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Relativamente al locale sul portico d'ingresso ed a quello sulla rampa del lato Nord, la zona su cui sorgono i vari manufatti, ai sensi dell'attuale P.T.P.R. della Regione Lazio, è individuata come paesaggio naturale agrario, gravata quindi da vincolo paesaggistico (vedi risposta quesito 13); ai sensi della normativa vigente non si ritiene quindi possibile una sanatoria dei manufatti in questione, poiché l'accertamento della compatibilità paesaggistica (art. 167, c. 4 - D. Lgs 42/2004) non è ammesso per i lavori, realizzati in assenza di autorizzazione paesaggistica, che abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati. Si deve quindi prevedere una demolizione dei due manufatti, il cui costo si stima, a corpo ed in approssimazione, pari ad €. 1.000,00, comprensivo di trasporto ed oneri per la discarica.

Sub. 4: l'unità immobiliare in questione, ad eccezione del piano seminterrato, si presenta allo stato rustico e con destinazione d'uso magazzini, quando le concessioni rilasciate prevedevano che i due piani (rialzato e primo) fossero destinati ad uffici. Il tecnico comunale ritiene che sia possibile richiedere un titolo edilizio (C.I.L.A) per ultimazione dei lavori secondo il progetto originario, stimando in € 2.000,00 complessive il costo per la pratica, comprensivo di onorario per la progettazione, sanzione e diritti amministrativi, variazione catastale e spese varie. Non sono sanabili invece i locali realizzati all'interno dell'intercapedine (h. 1,90m.) che pertanto dovrà essere ritamponata e riportata alla sua originaria funzione, con un costo che si stima pari ad €. 500,00.

Sub. 5: nelle concessioni rilasciate l'unità immobiliare risulta essere l'abitazione del custode, quindi già con destinazione d'uso abitativa, ad eccezione del piano seminterrato che è utilizzato come taverna in luogo del magazzino autorizzato. Sono stati riscontrati inoltre, rispetto ai titoli edilizi assentiti, delle modeste variazioni nelle tramezzature e la realizzazione di un servizio igienico e di una cucina nel piano seminterrato, all'interno dell'intercapedine.

Per rendere conforme l'unità immobiliare dal punto di vista edilizio-urbanistico, sarà necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria che rappresenti le tramezzature effettivamente realizzate ed il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato.

Si stima, per la presentazione della richiesta suddetta, un costo complessivo di € 3.000,00, comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (€1.000,00), degli onorari per la



variazione catastale ed altri diritti e spese. Non sono sanabili invece i locali realizzati all'interno dell'intercapedine (h. 1,90m.) che pertanto dovrà essere ritamponata e riportata alla sua originaria funzione, con un costo che si stima pari ad €. 1.000,00.

Non è sanabile la tettoia, per i motivi già illustrati legati alla presenza del vincolo paesaggistico (tettoia chiusa su due lati non ammette la sanatoria paesaggistica ai sensi dell'art. 167 Codice Beni Cult.), che andrà pertanto demolita con un costo stimabile in €1.000,00.

Sub. 7: l'unità immobiliare è interessata dal un progetto in sanatoria del 2012 sopra riportato, ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001, relativo al cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione; si evidenzia come in tale progetto presentato in Comune e non ancora rilasciato il piano seminterrato sia ancora riportato come magazzino, in luogo della taverna effettiva, e non sia stata graficizzata l'intercapedine. Secondo le indicazioni fornite dal tecnico comunale si ritiene che gli elaborati progettuali possano essere integrati con la richiesta del cambio d'uso del piano seminterrato, mentre l'intercapedine, come nei casi precedenti, andrà riportata alla sua funzione originaria.

Si stima, per la presentazione degli elaborati suddetti volti a regolarizzare l'immobile, un costo complessivo di € 5.500,00 comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (calcolata dal Comune in €3.835,96 solo sul progetto presentato), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Non essendo invece sanabili i locali realizzati all'interno dell'intercapedine, si stima per il ripristino un costo pari ad € 500,00.

Sub. 8: l'unità immobiliare è interessata dal un progetto in sanatoria del 2012 sopra riportato, ai sensi dell'art. 36 del D.p.R. 380/2001, relativo al cambio di destinazione d'uso, da magazzino ad abitazione; si evidenzia come in tale progetto presentato in Comune e non ancora rilasciato il piano seminterrato sia ancora riportato come magazzino, in luogo della taverna effettiva, e non sia stata graficizzata l'intercapedine. Secondo le indicazioni fornite dal tecnico comunale si ritiene che gli elaborati progettuali possano essere integrati con la richiesta del cambio d'uso del piano seminterrato (trasformando la camera in sala hobby), mentre l'intercapedine, come nei casi precedenti, andrà riportata alla sua funzione originaria.

Si stima, per la presentazione degli elaborati suddetti volti a regolarizzare l'immobile, un costo complessivo di € 5.550,00 comprensivo degli onorari tecnici, della sanzione amministrativa (calcolata dal Comune in €3.857,20 solo sul progetto presentato), degli onorari per la variazione catastale ed altri diritti e spese. Non essendo invece sanabili i locali realizzati all'interno dell'intercapedine, si stima per il ripristino un costo pari ad € 500,00.



Riguardo al fabbricato ad uso gallinaio insistente sul lato Ovest dell'area esterna pertinenziale, che si ritiene possa essere stato realizzato ante 1 settembre 1967, ed all' altro manufatto abusivo sempre ubicato sulla p.lla 70 sub. 6, dato che il subalterno in questione non risulta pignorato, non vengono considerati nella stesura della suddetta relazione.

Si rileva anche una difformità nelle altezze interne del fabbricato, sicuramente risalenti all'epoca di costruzione dello stesso (quindi oggetto anche del certificato di agibilità rilasciato), e comunque in diminuzione rispetto a quanto assentito. Il tecnico comunale ritiene che, nella redazione dei vari progetti a sanatoria, si possano riportare le altezze effettive specificando che si tratta di una migliore rappresentazione grafica, senza costi aggiuntivi rispetto a quanto già esposto.

(vedi allegato 9- concessioni rilasciate, certificato di agibilità, progetto in sanatoria e calcolo oneri)

QUESITO N. 15

verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

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

Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Castel S. Elia, e come riportato nel certificato di destinazione urbanistica, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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;



Non risultano spese fisse, condominiali, già deliberate o altro riguardo agli immobili in esame.

QUESITO 18

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

La sottoscritta ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati in sei lotti.

QUESITO 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;

I beni oggetto della presente relazione risultano pignorati per l'intera quota.

QUESITO 20

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

L'immobile distinto catastalmente al F. 4 p.III 70 sub.1 è occupato dalla soc.tà debitrice.

I terreni risultano liberi e non coltivati.

Relativamente alle altre unità immobiliari, è stato prodotto un verbale dell'assemblea tenutasi in data 12 maggio 1997, con i quali i soci dell'



C. snc si assegnano le quattro unità immobiliari. Tali unità pertanto sono attualmente detenute dai soci o dai loro eredi, secondo il seguente schema:

- [redacted], vedova [redacted], detiene l'immobile identificato con il sub. 4
- [redacted] detiene l'immobile identificato con il sub. 5.
- [redacted] detiene l'immobile identificato con il sub. 7.
- [redacted] (divorziata da [redacted]) detiene l'immobile identificato con il sub. 8, anche in virtù della sentenza di divorzio che si allega.

(Allegato 10- verbale di assegnazione, sentenza di divorzio).

QUESITO 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.

Nell'incertezza legata alla validità del verbale dell'assemblea ed alla sentenza di divorzio sopra citati, in relazione al quale si rimanda al G.E. per le opportune valutazioni, si indicano comunque i valori di locazione mensile stimati per i vari immobili.

- **F. 4 p.lla 70 sub. 1-** (capannone) – si ritiene congruo un valore di €. 2,00/mq. per il piano terra ed € 1,00 per il piano seminterrato. Si avrà pertanto:

Sup. [m ²]	sup./mq.	Valore locativo/m ²	
superficie principale P. R.(sala mostra e uffici)	500,00	€ 2,00	€ 1000,00
magazzino P.S1	528,00	€1,00	€ 528,00
TOTALE in approssimazione			€ 1500,00

- **Foglio 4 p.lla 70 sub.4** (attualmente magazzino allo stato grezzo) - si ritiene congruo un valore di €. 1,00/mq. per il piano terra ed € 1,50 per il piano seminterrato. Si avrà pertanto:

Sup. [m ²]	sup./mq.	Valore locativo/m ²	
superficie principale (stato grezzo)	108,00	€ 1,00	€ 108,00
taverna	52,00	€ 1,50	€ 78,00
TOTALE in approssimazione			€ 180,00



- **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.5** (abitazione) si ritiene congruo un valore di €. 2,50/mq., ragguagliando le superfici come appresso indicato. Si avrà pertanto:

Sup. [m ²]	sup./mq.	Valore locativo/m ²	
superficie ragguagliata	149,00	€ 2,50	€ 372,50
TOTALE in approssimazione			€ 370,00

- **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.7** (abitazione) si ritiene congruo un valore di €. 2,20/mq., ragguagliando le superfici come appresso indicato. Si avrà pertanto:

Sup. [m ²]	sup./mq.	Valore locativo/m ²	
superficie ragguagliata	149,00	€ 2,20	€ 327,80
TOTALE in approssimazione			€ 330,00

- **Foglio 4 p.IIIa 70 sub.8** (abitazione) si ritiene congruo un valore di €. 2,20/mq., ragguagliando le superfici come appresso indicato. Si avrà pertanto:

Sup. [m ²]	sup./mq.	Valore locativo/m ²	
superficie ragguagliata	149,00	€ 2,20	€ 327,80
TOTALE in approssimazione			€ 330,00

QUESITO 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).

La sig. [REDACTED] ex coniuge [REDACTED] socio della società debitrice, occupa il sub. 8 in virtù di sentenza del Tribunale, provvedimento di assegnazione in godimento della casa familiare, trascritta in data 10/11/2016, in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

L'immobile viene comunque valutato come se fosse una nuda proprietà, rimandando al Giudice sia sulla validità dell'assegnazione con il verbale già menzionato, sia per quanto riguarda la sentenza in relazione al fatto che la figli [REDACTED] non risiede più nell'abitazione in oggetto ed ha raggiunto l'indipendenza economica.

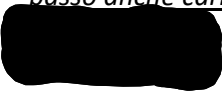


QUESITO N. 23

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

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

Si precisa che nell'atto di provenienza della p.lla 70 (atto notaio De Santis), è riportato che "il fondo venduto si intende gravato a favore del restante terreno di proprietà della venditrice di servitù di passo anche carrabile da esercitarsi su tracciato largo metri tre (ml 3,00) sul lato a confine con eredi

 Secondo le ricerche catastali eseguite il lato in oggetto dovrebbe essere quello a sud, cioè il lato a confine con la p.lla 279 (di altro proprietario).

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 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;

indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA



Il “valore di mercato” di un immobile è “l’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell’aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell’immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell’immobile stesso.

Si definisce “superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).

STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell’immobile è stata effettuata un’indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Castel S. Elia e verificando i prezzi di immobili all’asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall’Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al II semestre 2020 e valori agricoli medi per l’annualità 2019) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020).



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CASTEL SANT'ELIA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	750	1500	L	4	7,5	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CASTEL SANT'ELIA

Fascia/zona: Periferica/ESPANSIONE

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1200	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1400	L	4,5	5	N
Box	NORMALE	500	700	L	2,8	4	N
Ville e Villini	NORMALE	1000	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1200	1500	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n.2 del 15/03/2019

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

REGIONE AGRARIA N° 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE					REGIONE AGRARIA N° 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
COLTURA	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250,00				5350,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250,00				7250,00			
BOSCO MISTO	7150,00				7150,00			
CANNETO	6950,00				8350,00			
FRUTTETO	14650,00				19900,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900,00				6250,00			
NOCCIOLETO	33500,00							
ORTO	15700,00							
ORTO IRRIGUO	25200,00				25200,00			
PASCOLO	6300,00				6300,00			
PASCOLO ARBORATO	5950,00				5950,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400,00				5900,00			
PRATO	8450,00							
PRATO ARBORATO					8350,00			
PRATO IRRIGUO	11250,00							

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comuni: Faleria - Calcata - Castel S. Elia

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	250-300	300-400	250-300	350-450	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	600-900	200	250-350	250-300	300-400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	500-600					stazionario
Box singoli	400-600					stazionario
Uffici	600-800					stazionario
Negozi	700-1000					stazionario
Locali per attività industriali	300-350					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita a Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50 - 70			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,0-2,0		stazionario

I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con gli immobili da stimare.

LOTTO 1

unità immobiliare sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 70 sub.1 cat. D/8 rendita € 4.587,00 via Civita Castellana snc piano T-S1.

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Castel S. Elia per immobili in mediocre stato di manutenzione, paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quella in esame, variano tra 250-500 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale P. R.(sala mostra e uffici)	500,00	100%	500,00
portico	34,00	25%	8,50
magazzino P.S1	528,00	35%	184,80
TOTALE			693,30

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 693,30 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, in particolar modo la vetustà della costruzione, può essere considerato pari ad € 300,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'immobile in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$320,00 \text{ €/mq.} \times 693,30 \text{ mq} = € 221.856,00$$

A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-edilizia, stimato precedentemente, pari a euro 4.000,00, ed un costo per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub. 6 (non pignorato) che si valuta approssimativamente pari ad € 2.000,00.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) € **216.000,00**.

LOTTO 2

unità immobiliare sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 4 p.lla 70 sub.4 cat. C/2 cl. 3 rendita € 297,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.



E' stato individuato che il prezzo di compravendita a Fabrica di Roma per immobili (destinazione finale uffici-allo stato grezzo) paragonabili a quello in esame, date le condizioni manutentive e l'epoca di costruzione, si attestano sui 200,00 €/mq., mentre si attribuisce un valore di € 300,00/mq. alla taverna ultimata.

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale	108,00	100%	108,00
portici e terrazzi coperti	28,00	35%	9,80
TOTALE			117,80
taverna	52,00		

La superficie commerciale dei due piani allo stato grezzo, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 117,80 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere considerato pari ad € 200,00/mq.

Si stima pertanto, per la parte non ultimata, un valore di mercato pari a:

200,00 €/mq. x 117,80 mq = € 23.560,00.

Il valore della taverna si stima pari a 300,00 €/mq. x 52,00 mq = € 15.600,00.

A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, stimato precedentemente in euro 2.500,00, ed un costo per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub. 6 (non pignorato) che si valuta approssimativamente pari ad € 2.000,00.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) **€ 34.700,00** (euro trentaquattromilasettecento,00).

LOTTO 3

unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.lla 70 sub.5** cat. A/2 cl. 2 vani 5,5 rendita € 454,48 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Castel S. Elia per immobili in buono stato di manutenzione, paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quello in esame, variano tra 400-900 €/mq.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale resid.	108,00	100%	108,00
portici e terrazzi coperti	28,00	35%	9,80
taverna	52,00	60%	31,20
TOTALE			149,00

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 149,00 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere considerato pari ad € 750,00/mq. Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$750,00 \text{ €/mq.} \times 149,0 \text{ mq} = \text{€ } 111.750,00$$

A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, stimato precedentemente in euro 5.000,00 ed un costo per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub. 6 (non pignorato) che si valuta approssimativamente pari ad € 2.000,00.

Prezzo a base d'asta **€ 104.750,00** (euro centoquattromilasettecentocinquanta,00).

LOTTO 4

unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.lla 70 sub.7** cat. A/2 cl. 2 vani 7,5 rendita € 619,75 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Castel S. Elia per immobili paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quello in esame, variano tra 400-900 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale resid.	108,00	100%	108,00
portici e terrazzi coperti	28,00	35%	9,80
taverna	52,00	60%	31,20
TOTALE			149,00



La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 149,00 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere considerato pari ad € 700,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$700,00 \text{ €/mq.} \times 149,0 \text{ mq} = \text{€ } 104.300,00$$

A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, stimato precedentemente in euro 6.000,00 ed un costo per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub.

6 (non pignorato) che si valuta approssimativamente pari ad € 2.000,00.

Prezzo a base d'asta **€ 96.300,00** (euro novantaseimilatrecento,00).

LOTTO 5

- unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Castel S. Elia (VT), distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al **Foglio 4 p.lla 70 sub.8** cat. A/2 cl. 2 vani 7 rendita € 578,43 via Civita Castellana snc piano S1-T-1.

E' stato individuato che i prezzi di compravendita a Castel S. Elia per immobili paragonabili come epoca di costruzione e stato di manutenzione a quello in esame, variano tra 400-900 €/mq.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m²]
superficie principale resid.	108,00	100%	108,00
portici e terrazzi coperti	28,00	35%	9,80
taverna	52,00	60%	31,20
TOTALE			149,00

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, effettuati gli opportuni ragguagli, è pari a 149,00 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile può essere considerato pari ad € 700,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$700,00 \text{ €/mq.} \times 149,0 \text{ mq} = \text{€ } 104.300,00$$



A tale valore andrà detratto il costo per la regolarizzazione urbanistico-catastale, stimato precedentemente in euro 6.050,00 ed un costo per la costituzione di una servitù di passaggio sul sub. 6 (non pignorato) che si valuta approssimativamente pari ad €2.000,00. Valore complessivo in piena proprietà € 96.250,00

Si stima la nuda proprietà, rimandando anche alla risposta già fornita al quesito n.22.

Usufrutto Vitalizio	
Valore della piena proprietà	€ 96.250,00
Età dell'usufruttuario	59 anni
Tasso di interesse legale	0,01%
Coefficiente moltiplicatore	6000
Valore dell'usufrutto	€ 57.750,00
Valore della nuda proprietà	€ 38.500,00

Prezzo a base d'asta **€ 38.500,00** (euro trentottomilacinquecento,00).

LOTTO 6

terreni siti in comune di Castel S. Elia, distinti presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto terreni, al **Foglio 4 p.lla 66** (2.970,00 mq.) e **p.lla 67** (1980,0 mq.)

	Sup. [m ²]	Sup. [m ²]
Terreno incolto	100%	4050,00mq. complessivi

Si ritiene che il terreno in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$3,00 \text{ €/mq.} \times 4.050,00 \text{ mq} = \text{€ 12.150,00}$$

Prezzo a base d'asta **€ 12.150,00** (euro dodicimilacentocinquanta,00).

QUESITO N. 26

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

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili godano di una scarsa commerciabilità.



QUESITO N. 27

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

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore procedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 32

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

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti



fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (*allegato 6*).

QUESITO N. 34

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

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale (*allegato 11*).

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Visure catastali storiche aggiornate.
- 2) Titoli di provenienza e nota di trascrizione.
- 3) Ispezioni ipotecarie.
- 4) Certificato di destinazione urbanistica.
- 5) Certificati di residenza soci.
- 6) Documentazione fotografica.
- 7) Confronto tra planimetria catastale e stato attuale dei luoghi.
- 8) Elenco subalterni
- 9) Copia dei titoli edilizi, agibilità e richiesta di sanatoria.
- 10) Verbale di assemblea e sentenza di divorzio.
- 11) Quadro sinottico.

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti

