

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 92/2022

PROMOSSA DA:

(Avv. -----)

(Avv. -----)

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del giorno 13/05/2026

del G.E. Dott. FEDERICO BONATO

Premesso:

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 92/2022, promossa da ----- (Avv. ----- c/o Avv. -----) contro la sig.ra -----;

- che l'esecuzione immobiliare n. 92/2022, è stata successivamente riunita con il procedimento n. 114/2025 promosso da ----- (Avv. -----
----- e Avv. -----) contro la sig.ra ----- (Avv. -----
-----);
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con sede in Viterbo, Viale Fiume n. 127/c, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva predetta;
- che nell'udienza del 16/11/2022, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i quesiti di seguito riportati;
- che con comunicazioni inviate per posta elettronica certificata e per raccomandata con avviso di ricevimento, il custode congiuntamente al sottoscritto comunicavano alle parti che il giorno 15/12/2022 avrebbero effettuato sopralluogo sul bene pignorato, invitando le stesse ad intervenire;
- che in tale data e in altre successive, il sottoscritto effettuava sopralluogo previsto sui beni oggetto della presente stima ed acquisiva i relativi elementi presso l'Ufficio Tecnico Erariale, presso l'Ufficio Tecnico del Comune e presso altri uffici; pertanto è in grado di riferire quanto segue;

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Il pignoramento immobiliare, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nata a ----- (-----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava sui seguenti immobili:

- diritti di proprietà per la quota pari a ½ dell'intero appartenente a ----- su due a locali negozi, entrambi siti nel Comune di Civita Castellana (VT) Loc. Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana, Provincia di Viterbo, con gli identificativi seguenti:
- Foglio 27 p.lla 775 subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza Mq 44, Sup. catastale Mq 45, Rendita Catastale € 1.013,50;

- Foglio 27 p.lla 775 subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza Mq 46, Sup. catastale Mq 47, Rendita Catastale € 1.059,56;

Il pignoramento immobiliare, successivamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data ---/---/----- al n. ----- del Registro Particolare, n. ----- del Registro Generale, contro ----- nata a ----- (-----) il ---/---/-----, C.F.: -----, relativo alla procedura in oggetto, grava come segue:

- diritti di proprietà superficiaria per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero appartenente a ----- su locale negozio, sito nel Comune di Civita Castellana (VT) Loc. Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana, Provincia di Viterbo, con gli identificativi seguenti:

- Foglio 27 p.lla 775 subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza Mq 44, Sup. catastale Mq 45, Rendita Catastale € 1.013,50;

FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione di quanto sopra esposto, essendo oggetto di esecuzione due distinti cespiti immobiliare, separati in natura e privi di accessori o pertinenze, il sottoscritto CTU, uniformandosi ai criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, che tengono conto della necessità di separare tra loro immobili configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili anche di produrre reddito proprio, in relazione alle specifiche peculiarità, ha proceduto alla stima così come conferito dal Giudice della Esecuzione, formando dei beni staggiti due distinti lotti:

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà superficiaria su locale ad uso di negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT) Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, Foglio 27 p.lla 775 subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Sup. cat. mq 45, Rendita Catastale € 1.013,50;

LOTTO 2 - Diritti di proprietà superficiaria per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero su locale ad uso di negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT) Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, Foglio 27 p.lla 775 subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Sup. cat. mq 45, Rendita Catastale € 1.059,56;

RISPOSTA AI QUESITI

LOTTO 1

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT):

- locale negozio sito in Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Superficie catastale mq 45, Rendita € 1.013,50;

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Superficie catastale mq 45, Rendita € 1.013,50**, dai registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, precedentemente al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/----, in diritto di proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero, e alla sig.ra ----- nata a Civita Castellana (VT) il ---/---/----, in diritto di proprietà per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero in regime di comunione legale dei beni, alle stesse pervenuto con atto di compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio --
----- in ----- (---), rep. n. -----, registrato a ----- (---) il ---/---/----
al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. -
----- R.P., per acquisto effettuato dalla ----- con sede in -----
---- (---), Cod. Fisc. -----, che aveva direttamente provveduto alla realizzazione del
complesso edilizio di cui il cespite è parte, su area pervenuta alla medesima società in diritto di
superficie per anni 99, rinnovabile per uguale periodo, per atto di convenzione urbanistica con
concessione di diritto di superficie del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (-
---), rep. n. -----, registrato a ----- (---) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso
Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., da parte del
Comune di ----- (---).

Successivamente la quota di proprietà del bene pari a $\frac{1}{4}$ dell'intero già spettante al coniuge sig. --
----- nato a ----- (----) il ---/---/----, veniva trasferita in diritto di superficie
alla esecutata sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/---- per sentenza
traslativa emessa dal Tribunale di Viterbo in data ---/---/----, rep. n. -----, trascritta presso
l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----
al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., ma con erronea individuazione delle sole porzioni di terreno
afferenti censite nel Catasto Terreni del Comune di Civita Castellana (VT), Foglio 27 p.lle 775 e
778; pertanto, successivamente trascritta in rettifica presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo –

Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per omissione dei corretti dati catastali del bene oggetto di pignoramento, oltre a maggior consistenza.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene, è derivata per Variazione di inserimento dei dati di superficie in visura introdotta il ---/---/-----.

In precedenza, inoltre, con Variazione catastale del ---/---/-----, veniva introdotta la Variazione del quadro tariffario.

Precedentemente il bene era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- prot. (n. -----), introdotta per Costituzione di unità immobiliare urbana.

L'intero fabbricato di cui i beni pignorati sono parte insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, ente urbano, are 77,40, senza reddito, variata nella superficie poiché già censita al Foglio 27 p.lla 775, ente urbano, are 75,00, senza reddito, e comprendente la porzione già censita al Foglio 27 p.lla 778, ente urbano, are 2,40, senza reddito, derivate nello stato di classamento dalla Variazione catastale d'Ufficio del ---/---/-----, prat. n. -----, in atti dal ---/---/----- introdotta con causale di Passaggio all'Urbano per Allineamento Mappe (n. -----) e precedente Variazione catastale d'Ufficio del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----.

QUESITO 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);

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775 subalterno 17, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 80.000,00 (capitale € 40.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ciascuna per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- Iscrizione per rinnovazione del ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.;

- ipoteca giudiziale in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 28.000,00 (capitale € 24.000,00), a favore di ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/-----, rep. -----, trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/-----, rep. -----, trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- per la quota di proprietà superficiaria pari a ½ dell'intero;
- ipoteca in rinnovazione in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 80.000,00 (capitale € 40.000,00), a favore di ----- con sede in ----- (----), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (----) il ---/---/-----, ciascuna per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;

QUESITO 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;

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare è stato acquisito ed allegato alla presente relazione l'estratto di mappa censuaria (Foglio 27, Comune di Civita Castellana), è stata inoltre acquisita la relativa planimetria catastale parimenti allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

Il debitore esecutato, sig.ra -----, risulta attualmente di stato libero. In precedenza, dalle Annotazioni dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Nascita rilasciato, si evince che in data ---/---/----- avesse contratto matrimonio con il sig. ----- nato a ----- (----) il --/---/----- nel Comune di ----- (----), e che con successiva Sentenza del Tribunale di Viterbo in data ---/---/----- sia stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del predetto matrimonio.

La sig.ra -----, altresì, risulta coniugata in regime di separazione legale dei beni, ma alla data di provenienza del bene staggito era nubile, ossia di stato libero.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare destinata locale negozio individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Superficie catastale mq 45, Rendita € 1.013,50.**

La proprietà confina a Nord e a Est con la proprietà condominiale, a Ovest con la proprietà -----, a Sud con la medesima proprietà -----, al disopra con la proprietà della ----- e al disotto con la proprietà della -----.

L'immobile è situato in località "Pizzo Garofalo", all'interno del Centro Commerciale "Rio", nella periferia Ovest del Comune di Civita Castellana (VT) in zona di espansione urbana a breve distanza dall'antico centro storico, ai margini della Via Falerina, tratto urbano della SP27 che conduce direttamente al comune di Fabrica di Roma. Il contesto di ubicazione risulta completamente urbanizzato e dotato di servizi pubblici.

L'unità è costituita da locale negozio facente parte del citato Centro Commerciale "Rio" costituente un complesso condominiale a destinazione prevalentemente commerciale, inserito all'interno di un comprensorio residenziale di edilizia convenzionata di consolidata formazione, ma marginale rispetto ai principali flussi di transito. Il fabbricato, prospettante su Via Rio Maggiore, principale arteria veicolare del comprensorio, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in cemento armato poggiante su plinti di fondazione in

calcestruzzo armato, solai intermedi in latero-cemento e tamponatura perimetrale in blocchi di argilla espansa.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra destinati rispettivamente ad uso commerciale il piano terra e ad uso uffici il piano primo, oltre a un piano seminterrato destinato ai locali magazzini, rimessa e servizi.

La finitura esterna è realizzata con blocchi splittati di argilla espansa a facciavista ed in parte con intonaco civile tinteggiato con pittura plastica al quarzo. La copertura è in massima parte a terrazza e in parte a tetto a falde inclinate con manto di copertura in lamiera metallica verniciata. Il complesso è dotato di un'ampia area esterna comune destinata parte a parcheggio e parte a giardino con percorsi pedonali coperti e scoperti. Le aree comuni, comunque non ricomprese nel pignoramento, sono individuabili in catasto con la medesima p.lla 775 subalterni 1-2 quali beni comuni non censibili.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato una porzione del piano terra posta sul lato Sud, avente ampio affaccio panoramico esterno; il cespite, articolato su un unico livello, è privo di accessori o pertinenze annesse.

L'immobile, giunti all'area esterna di parcheggio di pertinenza condominiale, è raggiungibile accedendo alla corte comune e percorrendo per un breve tratto il percorso pedonale verso il margine Sud del complesso. Costituisce un locale commerciale di medie dimensioni con doppio fronte esterno sui lati Nord e Est, composto da un unico vano con piccolo ripostiglio e bagno annessi. Attualmente, per mancanza della parete divisoria sul lato Sud, il locale è unito all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 18 (Lotto 2); locale parimenti ricompreso nel pignoramento.

Lo stato di manutenzione appare discreto, trattandosi, peraltro, di un locale commerciale evidentemente utilizzato nel tempo per fini commerciali diversificati.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 44,00 circa, mentre **la Superficie Lorda**, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 46,00 circa.**

L'altezza netta del vano è di ml. 3,60 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in alluminio verniciato
- porte interne in legno tamburato
- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltato in tutti i vani
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nel ripostiglio
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura a tempera

- bagno completo di vaso all'inglese, cassetta di scarico, bidet e lavello
- impianto elettrico parte sottotraccia, parte con cablaggio esterno
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gas metano completo di elementi riscaldanti in alluminio preverniciato.

L'unità è interessata da una gestione condominiale delle parti comuni la cui quota millesimale complessiva, comprendente indistintamente anche il locale adiacente individuato in catasto con il subalterno 18 (Lotto 2), è pari a mill. 24,38 per la proprietà generale.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 9

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

segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere allo stato attuale dei luoghi, sebbene risulti mancante la parete divisoria sul lato Sud, interposta all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 18 (Lotto 2).

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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;

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare autonoma facente parte di un complesso commerciale realizzato e costituito originariamente da diverse unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- prot. (n. -----), presentata per Costituzione di unità immobiliare urbana, veniva introdotto in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in----- (----) in data ---/---/-----, rep. n. -----, registrato a Viterbo (VT) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso

Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario pro quota esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 27, p.lla 775, subalterno 17**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono pertanto porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione commerciale priva di accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato destinato a centro commerciale ubicato in zona residenziale semiperiferica. L'intera area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Civita Castellana (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 145 del 12/07/1973 e n. 7 del 17/02/2006 definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 1496 del 06/05/1976, in Zona "G" - Attrezzature pubbliche di interesse locale. Tale contesto comprende appunto aree destinate ad edifici pubblici di interesse locale, non disciplinate da parametri edificatori vincolanti.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare destinato a centro commerciale sito in Località Pizzo Garofalo, Via Rio Maggiore, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

Successivamente veniva predisposta una prima variante al progetto approvato, relativa alla sostanziale modifica volumetrica e prospettiva del fabbricato, le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Variante a Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

La definitiva realizzazione della porzione immobiliare in esame, veniva effettivamente predisposta con ulteriore variante ai progetti approvati, relativa alla modifica distributiva e prospettiva del fabbricato, le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Variante a Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

Al termine delle opere di costruzione veniva comunque dichiarata l'agibilità dell'intero complesso commerciale con **Licenza di agibilità rilasciata in data ---/---/-----, n. -----, prot. n. -----.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale associata all'immobile, risulta non esistente la porzione, compresa tra la vetrata perimetrale ed il bagno, della parete divisoria sul lato Sud, interposta all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 18 (Lotto 2).

Per la regolarità dell'immobile e dello stato dei luoghi assentito, peraltro, facilmente ripristinabile trattandosi di una modesta porzione di tramezzatura interna, è necessario prevederne la ricostruzione. **I costi complessivi di regolarizzazione edilizia dell'immobile, sono, pertanto, precauzionalmente valutati in complessivi € 800,00 circa.**

QUESITO 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Civita Castellana ha attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene pro quota del debitore pignorato è di proprietà in diritto di superficie.

QUESITO 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;*

I beni immobili pignorati sono ubicati in un complesso commerciale, con aree e servizi in parte comuni.

Pertanto, risulta in essere una gestione condominiale che interessa l'intero complesso condominiale in cui sono collocati i beni staggiti.

La quota condominiale ordinaria mensile della gestione condominiale generale relativa indistintamente alle due unità distinte al Foglio 27 part. 775 sub. 17 e sub.18 è di € 168,00

bimestrali, e l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 1.008,00 complessivi. Pertanto, la quota proporzionale riferibile alla **unità distinta al Foglio 27 part. 775 sub. 17** è determinabile in € 82,13 circa mensili e conseguentemente **l'importo annuo delle spese fisse di gestione pari a € 492,80 circa complessivi.**

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque non preventivate all'attualità; parimenti non risultano in essere spese straordinarie già deliberate o non pagate.

Dalle risultanze contabili in riferimento ai cespiti staggiti emerge che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote condominiali, tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che proporzionalmente per **unità distinta al Foglio 27 part. 775 sub. 17 le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 985,60 circa complessivi.**

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi ai beni pignorati.

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;

I cespiti oggetto di pignoramento, per quanto già affermato, sono costituiti da due distinte unità commerciali prive di accessori e pertinenze direttamente connesse e, inoltre, già censite in catasto separatamente, pertanto essendo già divisi, la vendita può essere effettuata distinguendo i beni in due lotti:

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà superficiaria su locale negozio sito su locale negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT), Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Superficie catastale mq 45, Rendita € 1.013,50;

LOTTO 2 - Diritti di proprietà superficiaria per la quota pari a ½ dell'intero su locale negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT) Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 46, Superficie catastale mq 47, Rendita € 1.059,56;

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 cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono pignorati solo pro quota, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero. Tuttavia, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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;

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 10,00 €/mq mensili.

Poiché la superficie utile commerciale determinata è pari a mq 44,00 il valore locativo complessivo del bene risulta:

<u>VALORE LOCATIVO MENSILE NEGOZIO : mq 44,00 x 10,00 €/mq</u>	€	<u>440,00</u>
--	---	---------------

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 5.280,00 annui.

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);*

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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 esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti di usi civici.

Tuttavia, per quanto precedentemente affermato, il terreno su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione, risulta concesso dal Comune di Civita Castellana (VT) in Diritto di Superficie per anni 99, rinnovabile per uguale periodo, per atto di convenzione urbanistica con concessione di diritto di superficie del ---/---/----- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.. In tale fattispecie, avendo peraltro l'Amministrazione Comunale già proceduto in parte allo svincolo di alcune porzioni immobiliari comprese nel complesso condominiale di cui il bene staggito è parte, è possibile contemplare la trasformazione del diritto di superficie gravante sul bene immobile pignorato in diritto di piena proprietà, da effettuarsi mediante atto pubblico previa corresponsione dei dovuti oneri amministrativi.

Gli oneri complessivi di riscatto dell'immobile dal diritto di superficie, comprensivi delle necessarie spese notarili, diritti ed imposte, sono, pertanto, precauzionalmente valutati in complessivi € 5.000,00 circa.

QUESITO 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;

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile valore medio unitario di mercato in 1.200,00 €/mq.

La Superficie Lorda complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è computata in complessivi mq 46,00 circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni e pertinenze dirette.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO 1 risulta pertanto pari a:

VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 46,00 x 1.200,00 €/mq € 55.200,00

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi necessari per il riscatto del diritto di superficie esistente e relativo al terreno su cui insiste il bene immobile pignorato, computabili complessivamente in € 5.000,00; pertanto, il valore venale all'attualità del LOTTO 1 risulta pari a:

VALORE ATTUALE LOTTO 1 : € 55.200,00 - € 5.000,00 € 50.200,00

Il valore determinato deve essere, inoltre, decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 800,00; pertanto, il valore venale del LOTTO 1 risulta pari a:

VALORE VENALE LOTTO 1 : € 50.200,00 - € 800,00 € 49.400,00

Il valore determinato deve essere, infine, decurtato dei costi complessivi per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili

complessivamente in € 985,60; pertanto, il valore venale del LOTTO 1 risulta, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

<u>VALORE VENALE LOTTO 1 : € 49.400,00 - € 985,60</u>	€	<u>48.400,00</u>
---	---	------------------

<u>VALORE QUOTA 1/2 LOTTO 1 : € 48.400,00 x 1/2</u>	€	<u>24.200,00</u>
---	---	------------------

<u>PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1:</u>	€	<u>48.400,00</u>
---	---	-------------------------

QUESITO 25

***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 www.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;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti commerciali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un locale commerciale, in discreto stato di

manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Immobiliare Lazzarini – Sede di Civita Castellana (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni, per immobili in normale stato di manutenzione in zone semiperiferiche, valori medi di mercato pari a 1.000,00-1.200,00 €/mq, e presso l'Agenzia Domina Immobiliare – Sede di Civita Castellana (VT), i cui valori sono risultati pari a 1.000,00-1.200,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per negozi in normale stato conservativo, riferiti alla zona di espansione periferica, oscillanti tra 800,00-1.600,00 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Civita Castellana, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Negozi compresi tra 1.100,00-1.300,00 €/mq, riferiti alla superficie utile interna.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta manutenzione.

QUESITO 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;*

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della peculiare tipologia commerciale, di ridotta dimensione e praticabilità interna, sebbene in contesto di ubicazione destinato prevalentemente al commercio. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova comunque una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una modesta attività economica. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo e medio

taglio, ma, il bene presenta comunque particolari caratteristiche di accessibilità e localizzazione che ne pregiudicano l'appetibilità.

QUESITO 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 bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma completamente libero.

LOTTO 2

QUESITO 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;

La documentazione ipocatastale unita al fascicolo di causa, costituita da una certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale ed attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari ai sensi all'art. 567, 2° comma c.p.c. e successiva modifiche ed integrazioni, risulta completa in relazione ai beni oggetto di pignoramento.

QUESITO 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;

Il sottoscritto ha provveduto all'aggiornamento delle visure catastali del bene oggetto di pignoramento, riscontrando la corrispondenza con i dati contenuti nell'atto di pignoramento, accertandone peraltro l'idoneità ai fini dell'esatta identificazione.

Detto bene, risulta così censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT):

- locale negozio sito in Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 46, Superficie catastale mq 47, Rendita € 1.059,56;

QUESITO 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;

Il bene immobile pignorato, **distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 45, Superficie catastale mq 47, Rendita € 1.059,56,** dai registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, precedentemente al ventennio risultava appartenere alla sig.ra ----- nata a ----- (---) il ---/---/----, in diritto di proprietà per la quota pari a ½ dell'intero, e alla sig.ra ----- nata a ----- (---) il ---/---/----, in diritto di proprietà per la quota pari a ½ dell'intero in regime di comunione legale dei beni, alle stesse pervenuto con atto di compravendita del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- ----- in ----- (---), rep. n. -----, registrato a ----- (---) il ---/---/---- al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/---- al n. ---- R.G. e n. ---- R.P., per acquisto effettuato dalla ----- con sede in ----- (---), Cod. Fisc. -----, che aveva direttamente provveduto alla realizzazione del complesso edilizio di cui il cespite è parte, su area pervenuta alla medesima società in diritto di superficie per anni 99, rinnovabile per uguale periodo, per atto di convenzione urbanistica con concessione di diritto di superficie del ---/---/---- a rogito del Notaio ----- in ----- (---), rep. n. -----,

registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. ----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., da parte del Comune di ----- (--- -).

Successivamente la quota di proprietà del bene pari a $\frac{1}{4}$ dell'intero già spettante al coniuge sig. -- ----- nato a ----- (----) il ---/---/-----, veniva trasferita in diritto di superficie alla esecutata sig.ra ----- nata a ----- (----) il ---/---/----- per sentenza traslativa emessa dal Tribunale di Viterbo in data ---/---/-----, rep. n. -----, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., ma con erronea individuazione delle sole porzioni di terreno afferenti censite nel Catasto Terreni del Comune di Civita Castellana (VT), Foglio 27 p.lle 775 e 778; pertanto, successivamente trascritta in rettifica presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per omissione dei corretti dati catastali del bene oggetto di pignoramento, oltre a maggior consistenza.

L'attuale ubicazione e consistenza catastale del bene, è derivata per Variazione di inserimento dei dati di superficie in visura introdotta il ---/---/-----.

In precedenza, inoltre, con Variazione catastale del ---/---/-----, veniva introdotta la Variazione del quadro tariffario.

Precedentemente il bene era stato censito al Catasto Fabbricati con Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- prot. (n. -----), introdotta per Costituzione di unità immobiliare urbana.

L'intero fabbricato di cui i beni pignorati sono parte insiste sulla particella di terreno censita al Catasto Terreni del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, ente urbano, are 77,40, senza reddito, variata nella superficie poiché già censita al Foglio 27 p.lla 775, ente urbano, are 75,00, senza reddito, e comprendente la porzione già censita al Foglio 27 p.lla 778, ente urbano, are 2,40, senza reddito, derivate nello stato di classamento dalla Variazione catastale d'Ufficio del ---/---/-----, prat. n. -----, in atti dal ---/---/----- introdotta con causale di Passaggio all'Urbano per Allineamento Mappe (n. -----) e precedente Variazione catastale d'Ufficio del ---/---/-----, prot. n. -----, in atti dal ---/---/-----.

QUESITO 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);*

Dall'esame della documentazione in atti risulta che l'unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.la 775 subalterno 17, è gravata da:

- ipoteca volontaria in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 80.000,00 (capitale € 40.000,00), a favore di -----, con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (---) il ---/---/----- e ----- nata a ----- (---) il ---/---/-----, ciascuna per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- ipoteca giudiziale in data ---/---/----- iscritta al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., per la somma complessiva di € 28.000,00 (capitale € 24.000,00), a favore di ----- nata a ----- (---) il ---/---/-----, e contro ----- nata a ----- (---) il ---/---/-----, per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;
- atto esecutivo di pignoramento immobiliare in data ---/---/-----, rep. -----, trascritto al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., a favore di ----- con sede in ----- (---), P.I. -----, e contro ----- nata a ----- (---) il ---/---/----- per la quota di proprietà pari a ½ dell'intero;

QUESITO 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;*

Per la corretta ed esatta identificazione immobiliare è stato acquisito ed allegato alla presente relazione l'estratto di mappa censuaria (Foglio 27, Comune di Civita Castellana), è stata inoltre acquisita la relativa planimetria catastale parimenti allegata al presente elaborato.

QUESITO 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);

Il debitore esecutato risulta attualmente di stato libero. In precedenza, dalle Annotazioni dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Nascita rilasciato, si evince che in data ---/---/----- avesse contratto matrimonio con il sig. ----- nato a ----- (----) il ---/---/----- nel Comune di ----- (----), e che con successiva Sentenza del Tribunale di Viterbo in data ---/---/--- -- sia stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del predetto matrimonio.

QUESITO 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.);

Il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, è costituito da una unità immobiliare destinata locale negozio individuabile nei registri del **Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana (VT) al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 45, Superficie catastale mq 47, Rendita € 1.059,56.**

La proprietà confina a Nord con la medesima proprietà Sacchetti, a Est con la proprietà condominiale, a Ovest con la proprietà della -----, a Sud con la proprietà -----, al disopra con la proprietà della ----- e al disotto con la proprietà della -----.

L'immobile è situato in località "Pizzo Garofalo", all'interno del Centro Commerciale "Rio", nella periferia Ovest del Comune di Civita Castellana (VT) in zona di espansione urbana a breve distanza dall'antico centro storico, ai margini della Via Falerina, tratto urbano della SP27 che conduce direttamente al comune di Fabrica di Roma. Il contesto di ubicazione risulta completamente urbanizzato e dotato di servizi pubblici.

L'unità è costituita da locale negozio facente parte del citato Centro Commerciale "Rio" costituente un complesso condominiale a destinazione prevalentemente commerciale, inserito all'interno di un comprensorio residenziale di edilizia convenzionata di consolidata formazione, ma

marginale rispetto ai principali flussi di transito. Il fabbricato, prospettante su Via Rio Maggiore, principale arteria veicolare del comprensorio, è eretto con criteri costruttivi comuni e tuttora praticati, realizzato con struttura ordinaria in cemento armato poggiante su plinti di fondazione in calcestruzzo armato, solai intermedi in latero-cemento e tamponatura perimetrale in blocchi di argilla espansa.

L'intero edificio è verticalmente articolato su due piani fuori terra destinati rispettivamente ad uso commerciale il piano terra e ad uso uffici il piano primo, oltre a un piano seminterrato destinato ai locali magazzini, rimessa e servizi.

La finitura esterna è realizzata con blocchi splittati di argilla espansa a facciavista ed in parte con intonaco civile tinteggiato con pittura plastica al quarzo. La copertura è in massima parte a terrazza e in parte a tetto a falde inclinate con manto di copertura in lamiera metallica verniciata. Il complesso è dotato di un'ampia area esterna comune destinata parte a parcheggio e parte a giardino con percorsi pedonali coperti e scoperti. Le aree comuni, comunque non ricomprese nel pignoramento, sono individuabili in catasto con la medesima p.lla 775 subalterni 1-2 quali beni comuni non censibili.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione comprende di detto fabbricato una porzione del piano terra posta sul lato Sud, avente ampio affaccio panoramico esterno; il cespite, articolato su un unico livello, è privo di accessori o pertinenze annesse.

L'immobile, giunti all'area esterna di parcheggio di pertinenza condominiale, è raggiungibile accedendo alla corte comune e percorrendo per un breve tratto il percorso pedonale verso il margine Sud del complesso. Costituisce un locale commerciale di medie dimensioni con doppio fronte esterno sui lati Nord e Est, composto da un unico vano con piccolo ripostiglio e bagno annessi. Attualmente, per mancanza della parete divisoria sul lato Nord, il locale è unito all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 17 (Lotto 1); locale parimenti ricompreso nel pignoramento.

Lo stato di manutenzione appare discreto, trattandosi, peraltro, di un locale commerciale evidentemente utilizzato nel tempo per fini commerciali diversificati.

La Superficie Utile Netta calpestabile è di mq. 45,00 circa, mentre **la Superficie Lorda**, comprensiva delle porzioni di muratura perimetrale ed interna, **è pari a mq. 47,00 circa.**

L'altezza netta del vano è di ml. 3,60 circa, computata tra l'intradosso del solaio superiore ed il piano di calpestio.

Le principali finiture interne riscontrate, sono di seguito descritte:

- infissi esterni in alluminio verniciato
- porte interne in legno tamburato

- pavimenti con piastrelle di ceramica smaltato in tutti i vani
- rivestimenti con piastrelle di ceramica smaltata da cm 20 x 20 nel bagno e nel ripostiglio
- finitura delle pareti interne con intonaco civile tinteggiato con pittura a tempera
- bagno del tutto privo dei relativi sanitari
- impianto elettrico parte sottotraccia, parte con cablaggio esterno
- impianto idrico completo per acqua calda e fredda

L'immobile è altresì dotato di impianto di riscaldamento sottotraccia con alimentazione a gas metano completo di elementi riscaldanti in alluminio verniciato.

L'unità è interessata da una gestione condominiale delle parti comuni la cui quota millesimale complessiva, comprendente indistintamente anche il locale adiacente individuato in catasto con il subalterno 17 (Lotto 1), è pari a mill. 24,38 per la proprietà generale.

Le adduzioni alle utenze con i relativi contatori sono collocati in prossimità dell'ingresso condominiale al piano terra. L'immobile è, inoltre, dotato di allaccio in fognatura pubblica.

QUESITO 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;

La descrizione dell'immobile contenuta nell'atto di pignoramento risulta conforme alla descrizione attuale del bene, individuandone correttamente gli estremi catastali.

I dati catastali contenuti nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.

QUESITO 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte

porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;

La descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente alla situazione desumibile dalle risultanze catastali in atti. La stessa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondere allo stato attuale dei luoghi, sebbene risulti mancante la parete divisoria sul lato Sud, interposta all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 17 (Lotto 1).

Il manufatto pignorato non deborda su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO 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;*

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non oggetto di pignoramento, descrivendo lo stesso pienamente la porzione staggita.

QUESITO 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;*

L'immobile staggito costituisce un'unità immobiliare autonoma facente parte di un complesso commerciale realizzato e costituito originariamente da diverse unità immobiliari, perimetralmente e funzionalmente del tutto autonome e indipendenti. Il bene, infatti, a seguito della Variazione catastale del ---/---/-----, in atti dal ---/---/----- prot. (n. -----), presentata per Costituzione di unità immobiliare urbana, veniva introdotto in catasto già in origine quale unità autonoma.

Con l'Atto di Compravendita a rogito del Notaio ----- in ----- (----) in data --- /---/-----, rep. n. -----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P., il debitore esecutato diveniva proprietario pro quota esclusivamente dell'unità immobiliare distinta in catasto al **Foglio 27, p.lla 775, subalterno 18**, che identifica esattamente il cespite immobiliare vincolato con il pignoramento.

Le altre unità immobiliari derivate dall'intero fabbricato costituiscono pertanto porzioni diverse ed aliene da quella staggita.

QUESITO 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;

Non sono state eseguite le variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale, poiché non sono state riscontrate difformità o mancanze tali da rendere non idonea la planimetria del bene, riscontrandone altresì la completa validità.

QUESITO 13

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

L'immobile pignorato è costituito da una unità a destinazione commerciale priva di accessori e pertinenze esterne facente parte di un fabbricato destinato a centro commerciale ubicato in zona residenziale semiperiferica. L'intera area è inserita nel vigente strumento urbanistico comunale costituito dalla Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Civita Castellana (VT) adottata con Delibera del Consiglio Comunale n. 145 del 12/07/1973 e n. 7 del 17/02/2006 definitivamente approvata con Delibera della Giunta Regionale Lazio n. 1496 del 06/05/1976, in Zona "G" - Attrezzature pubbliche di interesse locale. Tale contesto comprende appunto aree destinate ad edifici pubblici di interesse locale, non disciplinate da parametri edificatori vincolanti.

QUESITO 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

Il cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva è parte di un complesso immobiliare destinato a centro commerciale sito in Località Pizzo Garofalo, Via Rio Maggiore, la cui costruzione è stata autorizzata dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

Successivamente veniva predisposta una prima variante al progetto approvato, relativa alla sostanziale modifica volumetrica e prospettiva del fabbricato, le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Variante a Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

La definitiva realizzazione della porzione immobiliare in esame, veniva effettivamente predisposta con ulteriore variante ai progetti approvati, relativa alla modifica distributiva e prospettiva del fabbricato, le cui opere sono state autorizzate dal Comune di Civita Castellana (VT) con **Variante a Concessione Edilizia n. ----- rilasciata in data ---/---/-----, prat. n. -----.**

Al termine delle opere di costruzione veniva comunque dichiarata l'agibilità dell'intero complesso commerciale con **Licenza di agibilità rilasciata in data ---/---/-----, n. -----, prot. n. -----.**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale associata all'immobile, risulta non esistente la porzione, compresa tra la vetrata perimetrale ed il bagno, della parete divisoria sul lato Sud, interposta all'adiacente locale individuato in catasto con il subalterno 18 (Lotto 2).

Per la regolarità dell'immobile e dello stato dei luoghi assentito, peraltro, facilmente ripristinabile trattandosi di una modesta porzione di tramezzatura interna, è necessario prevederne la ricostruzione. I costi complessivi di ripristino della tale irregolarità edilizia dell'immobile, sono, pertanto, precauzionalmente valutati in complessivi € 800,00 circa.

Inoltre, per il bene in esame dal confronto con gli elaborati tecnici allegati alle concessioni edilizie assentite, emerge che la parete perimetrale verso Ovest risulta traslata di mt. 0,25 circa.

Tale ulteriore difformità può necessariamente essere regolarizzata ricorrendo all'accertamento di conformità mediante presentazione di una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37, D.P.R 06/06/2001 n. 380 ed artt. 5,6,7, D.P.R 07/09/2010 n. 160 e succ. mod., trattandosi anche di modifiche di parti esterne.

La sanzione pecuniaria prevista dal legislatore per la tardiva comunicazione è pari a € 1.000,00. Gli oneri professionali necessari per la redazione della pratica sono valutabili in € 800,00 circa, comprensivi dei diritti di segreteria dovuti.

I costi della relativa procedura di regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, pertanto, sono valutabili complessivamente in € 2.600,00 circa.

QUESITO 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 dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Dalle indagini espletate presso gli archivi degli uffici comunali, sull'immobile oggetto di pignoramento non risultano essere state mai avanzate istanze di sanatoria edilizia.

QUESITO 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;*

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento, non risulta gravata da alcun censo, livello o uso civico. Con certificazione allegata il Comune di Civita Castellana ha attestato la non sussistenza del gravame di uso civico.

Il diritto sul bene pro quota del debitore pignorato è di proprietà in diritto di superficie.

QUESITO 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;*

I beni immobili pignorati sono ubicati in un complesso commerciale, con aree e servizi in parte comuni.

Pertanto, risulta in essere una gestione condominiale che interessa l'intero complesso condominiale in cui sono collocati i beni staggiti.

La quota condominiale ordinaria mensile della gestione condominiale generale relativa indistintamente alle due unità distinte al Foglio 27 part. 775 sub. 17 e sub.18 è di € 168,00 bimestrali, e l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari a € 1.008,00 complessivi. Pertanto, la quota proporzionale riferibile alla unità distinta al Foglio 27 part. 775 sub. 18 è determinabile in € 85,87 circa mensili e conseguentemente l'importo annuo delle spese fisse di gestione pari a € 515,20 circa complessivi.

La quota non è comprensiva di eventuali spese di manutenzione, comunque non preventivate all'attualità; parimenti non risultano in essere spese straordinarie già deliberate o non pagate.

Dalle risultanze contabili in riferimento ai cespiti staggiti emerge che per un numero imprecisato di anni non sono state corrisposte le quote condominiali, tuttavia, in adesione alla disciplina normativa, è possibile attestare che proporzionalmente per unità distinta al Foglio 27 part. 775 sub. 18 le spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia ascendono a € 1.030,40 circa complessivi.

Non emergono, altresì, eventuali procedimenti giudiziari in essere relativi ai beni pignorati.

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;*

I cespiti oggetto di pignoramento, per quanto già affermato, sono costituiti da due distinte unità commerciali prive di accessori e pertinenze direttamente connesse e, inoltre, già censite in catasto separatamente, pertanto essendo già divisi, la vendita può essere effettuata distinguendo i beni in due lotti:

LOTTO 1 - Diritti di piena proprietà superficiaria su locale negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT), Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 17, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 44, Superficie catastale mq 45, Rendita € 1.013,50;

LOTTO 2 - Diritti di proprietà superficiaria per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero su locale negozio sito nel Comune di Civita Castellana (VT) Località Pizzo Garofalo s.n.c., piano T, individuato al Foglio 27 p.lla 775, subalterno 18, categoria C/1, classe 4, consistenza mq 46, Superficie catastale mq 47, Rendita € 1.059,56;

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 cespiti immobiliari oggetto della procedura esecutiva sono pignorati solo pro quota, per la quota pari a $\frac{1}{2}$ dell'intero. Tuttavia, con riferimento all'effettiva condizione dei beni, non essendo divisibili in natura, si è proceduto alla stima dell'intero.

QUESITO 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;

La porzione immobiliare pignorata, come peraltro attestato dal Verbale di Accesso allegato, risulta completamente libera. Non è emersa, inoltre, l'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

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;*

Il bene pignorato risulta totalmente libero, come riportato nei verbali di accesso allegati. In tale fattispecie, comunque, il valore locativo del bene può essere determinato, in accordo ai prezzi di mercato correnti, tenendo conto delle attuali condizioni di manutenzione, in 10,00 €/mq mensili.

Poiché la superficie utile commerciale determinata è pari a mq 44,00 il valore locativo complessivo del bene risulta:

<u>VALORE LOCATIVO MENSILE NEGOZIO : mq 45,00 x 10,00 €/mq</u>	€	<u>450,00</u>
--	---	---------------

Pertanto, il Valore Locativo complessivo del bene oggetto di pignoramento, opportunamente decurtato per adeguamento e correzioni di stima, è determinato in € 5.400,00 annui.

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);

Il bene pignorato non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

QUESITO 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 esistono vincoli o oneri di natura condominiale gravanti sul cespite oggetto di esecuzione, né vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità dello stesso. Parimenti, non si rileva l'esistenza di diritti di usi civici.

Tuttavia, per quanto precedentemente affermato, il terreno su cui insiste il bene oggetto della presente esecuzione, risulta concesso dal Comune di Civita Castellana (VT) in Diritto di Superficie per anni 99, rinnovabile per uguale periodo, per atto di convenzione urbanistica con concessione di diritto di superficie del ---/---/----- a rogito del Notaio ----- in ----- (----), rep. n. --
-----, registrato a ----- (----) il ---/---/----- al n. -----, trascritto presso Conservatoria dei
RR.II. di Viterbo il ---/---/----- al n. ----- R.G. e n. ----- R.P.. In tale fattispecie, avendo peraltro l'Amministrazione Comunale già proceduto in parte allo svincolo di alcune porzioni immobiliari comprese nel complesso condominiale di cui il bene staggito è parte, è possibile contemplare la trasformazione del diritto di superficie gravante sul bene immobile pignorato in diritto di piena proprietà, da effettuarsi mediante atto pubblico previa corresponsione dei dovuti oneri amministrativi.

Gli oneri complessivi di riscatto dell'immobile dal diritto di superficie, comprensivi delle necessarie spese notarili, diritti ed imposte, **sono, pertanto, precauzionalmente valutati in complessivi € 5.000,00 circa.**

QUESITO 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;*

Per la determinazione del probabile valore di mercato del bene immobiliare sopra descritto, si adotta la stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il metro quadrato, riferito alle superfici lorde complessive, parametro usuale nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto della presente stima.

La determinazione del probabile valore di mercato unitario è desunta con riferimento ai prezzi di mercato correnti nello stesso comprensorio, tenendo conto delle condizioni manutentive e di posizione dell'immobile.

Il probabile prezzo unitario medio di mercato dell'immobile oggetto di stima, è stato appunto ricavato ponderatamente dalla consultazione dei dati offerti nelle libere contrattazioni di immobili simili e rinvenuti presso alcune Agenzie Immobiliari di zona. I valori reperiti sono stati inoltre confrontati con le quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti, tenuto conto della posizione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno determinare il probabile **valore medio unitario di mercato in 1.200,00 €/mq.**

La **Superficie Lorda** complessiva dell'unità immobiliare, comprensiva della superficie utile calpestabile, delle tramezzature interne e delle corrispondenti porzioni di muratura perimetrale, è **computata in complessivi mq 47,00** circa.

L'immobile non è dotato di accessori esterni e pertinenze dirette.

Il valore venale complessivo al comune commercio del LOTTO 2 risulta pertanto pari a:

<u>VALORE VENALE COMPLESSIVO : mq 47,00 x 1.200,00 €/mq</u>	€	<u>56.400,00</u>
---	---	------------------

Il valore determinato deve essere decurtato dei costi complessivi necessari per il riscatto del diritto di superficie esistente e relativo al terreno su cui insite il bene immobile pignorato, computabili complessivamente in € 5.000,00; pertanto, il valore venale all'attualità del LOTTO 2 risulta pari a:

VALORE ATTUALE LOTTO 2 : € 56.400,00 - € 5.000,00 € 51.400,00

Il valore determinato deve essere, inoltre, decurtato dei costi complessivi della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'immobile, computati complessivamente in € 2.600,00; pertanto, il valore venale del LOTTO 2 risulta pari a:

VALORE VENALE LOTTO 2 : € 51.400,00 - € 2.600,00 € 48.800,00

Il valore determinato deve essere, infine, decurtato dei costi complessivi per le spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, computabili complessivamente in € 1.030,40; pertanto, il valore venale del LOTTO 2 risulta, con gli opportuni arrotondamenti, pari a:

VALORE VENALE LOTTO 1 : € 48.800,00 - € 1.030,40 € 47.700,00

VALORE QUOTA 1/2 LOTTO 2 : € 47.700,00 x 1/2 € 23.850,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2: € **23.850,00**

QUESITO 25

***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 www.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;*

La crisi economica degli ultimi anni ha particolarmente interessato il settore immobiliare che ha pesantemente pagato un calo della domanda, tanto da rendere svantaggiosa e alquanto difficile la commercializzazione dei beni.

Da anni, infatti, si è assistito ad un forte decremento delle compravendite e di conseguenza dei relativi valori immobiliari in genere.

Tale congiuntura, nonostante si registri ultimamente un cauto aumento delle compravendite, risulta particolarmente accentuata nella costante contrazione dei valori immobiliari, a causa dei tempi di contrattazione permanentemente prolungati e della perdurante incertezza del mercato.

La valutazione sintetica comparativa a libero mercato costituisce la metodologia corrente nelle valutazioni di beni immobili in genere, riconducibili oltretutto a cespiti commerciali.

Pertanto, tale metodologia estimativa è stata applicata nella valutazione del bene immobiliare oggetto della presente stima, trattandosi peraltro di un locale commerciale, in discreto stato di manutenzione. Il valore unitario medio di mercato dei beni, che costituisce l'elemento fondante del metodo estimativo comparativo, è stato attentamente ricavato, come detto, in relazione ai prezzi di mercato praticati per beni con caratteristiche similari correnti nello stesso territorio e comprensorio, con gli opportuni ragguagli in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione.

A tale scopo, si è proceduto ad effettuare debite indagini di mercato presso l'Agenzia Immobiliare Lazzarini – Sede di Civita Castellana (VT), in cui sono stati rilevati nelle libere contrattazioni, per immobili in normale stato di manutenzione in zone semiperiferiche, valori medi di mercato pari a 1.000,00-1.200,00 €/mq, e presso l'Agenzia Domina Immobiliare – Sede di Civita Castellana (VT), i cui valori sono risultati pari a 1.000,00-1.200,00 €/mq.

La consultazione delle quotazioni OMI della banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ha offerto valori unitari medi di contrattazione immobiliare, per negozi in normale stato conservativo, riferiti alla zona di espansione periferica, oscillanti tra 800,00-1.600,00 €/mq, in relazione alla superficie lorda dei beni in esame.

L'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, invece, con riferimento al Comune di Civita Castellana, fornisce per il Primo Semestre 2020, valori di contrattazione per immobili con tipologia di Negozi compresi tra 1.100,00-1.300,00 €/mq, riferiti alla superficie utile interna.

La determinazione del prezzo unitario di stima, pertanto, è stata effettuata mediante ponderazione dei valori sopra espressi, correlandolo in funzione della condizione attuale del cespite, in stato di discreta manutenzione.

QUESITO 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;*

L'unità oggetto di pignoramento costituisce una discreta proposta immobiliare soprattutto in virtù della peculiare tipologia commerciale, di ridotta dimensione e praticabilità interna, sebbene in contesto di ubicazione destinato prevalentemente al commercio. L'immobile, in considerazione delle caratteristiche generali, trova comunque una limitata destinazione di mercato, probabilmente per una modesta attività economica. Il mercato immobiliare, attualmente, è certamente caratterizzato da una maggiore propensione all'acquisto di immobili per lo più di piccolo e medio taglio, ma, il bene presenta comunque particolari caratteristiche di accessibilità e localizzazione che ne pregiudicano l'appetibilità.

QUESITO 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 bene immobiliare oggetto di pignoramento non risulta sottoposto ad alcun contratto in locazione, ma completamente libero.

La presente relazione si compone di n. 41 pagine dattiloscritte, dei relativi allegati, nonché di apposito foglio a parte, in triplice copia, con la descrizione dei beni oggetto di pignoramento e le relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- visura catastale aggiornata LOTTO 1
- planimetria catastale LOTTO 1
- visura catastale aggiornata LOTTO 2
- planimetria catastale LOTTO 2
- copie delle Concessioni Edilizie
- estratto tav. 4 della variante alla C.E. n. -----
- copia Certificato di Agibilità
- Visura ipocatastale aggiornata
- Copia atto di provenienza
- Verbale di accesso
- certificazione anagrafica
- certificato usi civici
- documentazione fotografica

Viterbo, 14/02/2023(agg. 27/03/2026)

Il Consulente Tecnico d'ufficio

Dott. Arch. Andrea Ricci