

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n°253/2019

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DEFINITIVA

per l'udienza del 10.03.2022

Premesso:

[REDACTED] che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 253/2019, [REDACTED] c/ [REDACTED]

- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio in sostituzione del precedente perito, preso contatto con il Custode Giudiziario si è fissata la data per l'accesso agli immobili pignorati dando inizio così alle operazioni peritali per poter rispondere ai seguenti quesiti postigli:

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

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, 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; -----

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

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

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

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

sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita; -----

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

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

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

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

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per

l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di

idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi; -

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'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; -----

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiale non pagate negli ultimi due anni, anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari

relativi al bene pignorato.

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

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; -----

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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; -----

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà); -----

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

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore al metro quadro e del valore**

complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le

correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; -----

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 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; -----

26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile; -----

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

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento**; -----

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con racc. 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**; -----

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 indicati; -----

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente; -----

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

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

34) Provvedere 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; -----

35) **alleghi** alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----

g. quadro sinottico triplice copia; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. -----

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode dell'esecuzione comunicava alle parti e al sottoscritto che il giorno 19 ottobre 2021 , alle ore 9.30, sarebbe avvenuto l'accesso agli immobili pignorati.

Nella fase di sopralluogo si è potuto verificare lo stato dei luoghi ed eseguire il rilievo dell'intero compendio.

Il verbale, a cura del Custode, è rimesso in allegato (all. n. 1).

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, l'Archivio Notarile e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta degli allegati al fascicolo incluso la documentazione depositata dal precedente CTU e da quanto constatato dal sopralluogo, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Risposta ai quesiti

Quanto al quesito n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 08/11/2019 a cura della dott.ssa [REDACTED] Notaio in [REDACTED], di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Da segnalare che nel titolo dell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione, nell'identificazione del soggetto esecutato, è riportata la partita iva [REDACTED] all'uopo del codice fiscale [REDACTED], di ciò il sottoscritto CTU ha prontamente avvisato il Custode.

Quanto al quesito n. 2

Effettuato l'aggiornamento delle visure catastali si è verificato che gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono corretti rispetto a quelli riportati nell'atto di pignoramento e che altresì sono idonei ai fini della loro esatta identificazione.

Il compendio immobiliare pignorato è composto da n.2 locali commerciali e n.17 appartamenti come appreso meglio identificati.

Quanto al quesito n. 3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliari, nonché dalla relazione notarile agli atti si è potuto stabilire i passaggi di proprietà e le variazioni catastali che hanno interessato gli immobili in oggetto, dal periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al ventennio antecedente:

Passaggi di Proprietà:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. [REDACTED] Notaio in [REDACTED] del [REDACTED] 2007, re [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di [REDACTED] ai nn [REDACTED] di formalità; favore: [REDACTED] sede di [REDACTED], c.f. [REDACTED], per l'intera piena proprietà; contro: [REDACTED] sede di [REDACTED]

- ██████████, c.f.: ██████████ per l'intera piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. ██████████ rep. ██████████, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il ██████████ ai nn. ██████████ di formalità;
favore ██████████ sede di Viterbo, c.f.: ██████████, per l'intera piena proprietà; contro: ██████████ nato a Viterbo il ██████████, c.f.: ██████████, per l'intera piena proprietà.
 - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento per ██████████ del ██████████ pubbl. ██████████ rep. ██████████ racc ██████████ presentata all'Ufficio del Registro di ██████████ il ██████████ al n. ██████████ trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ il ██████████ ai nn. ██████████ di formalità;
favore: ██████████
██████████, per l'intera piena proprietà;
contro: ██████████
per l'intera piena proprietà, ██████████ il ██████████
 - Dichiarazione di Successione, devoluta per testamento per ██████████ del ██████████ pubbl. ██████████ rep ██████████ racc ██████████, presentata all'Ufficio del Registro di ██████████ il ██████████ al n. ██████████ trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ ai nn. ██████████ di formalità;
favore: ██████████
per l'intera piena proprietà;
contro: ██████████
per l'intera piena proprietà, deceduta il ██████████
 - Atto notarile pubblico di Accettazione Espressa Di Eredità a rogito ██████████ rep. ██████████ trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di ██████████ ai nn. ██████████ di formalità;
 - Riunione di usufrutto in morte della ██████████ del ██████████.

Originariamente di proprietà:

c.f.: [redacted], per 1/1 di nuda proprietà, [redacted]

[redacted] per 1/1 di usufrutto in virtù di giusti e legittimi titoli anteriori al 1957.

Per quanto riguarda la provenienza si riporta ulteriormente quanto indicato nell'atto del Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] Rep: [redacted] Racc: [redacted].

"L'area su cui sono stati edificati parte degli immobili in oggetto (trattasi dell'area di un fabbricato diruto a seguito di eventi bellici, sita in Viterbo, Via della Cava, già ai numeri 10,12,14, ricadente sulla particella 197 del foglio 168 della mappa Urbana del Comune di Viterbo) era pervenuta alla predetta [redacted] per donazione del figlio [redacted] con atto a rogito Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] 1964, registrato a [redacted] al n. [redacted] e successivo atto di accettazione ricevuto dal Notaio [redacted] di [redacted] il [redacted], repertorio [redacted], registrato a [redacted] al n. [redacted] Volume [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di [redacted] vol. [redacted] al n. [redacted] del

Registro Generale.

Al predetto signor [redacted] quanto sopra era pervenuto per acquisti fatti con atti a rogito Notaio [redacted] di [redacted] del [redacted] repertorio n. [redacted] e del [redacted], repertorio n. [redacted] entrambi registrati a norma di legge, rispettivamente da

- il fabbricato sito in Viterbo, Via della Cava nn.30, 32, 34, 36, distinto in catasto al foglio 168, particelle nn. 203/1 e 204/1 (piano terra), nn.203/3 e 204/2 (piano primo), nn.203/2 e 204/3 (piano secondo) e n.204/4 (piano primo e secondo), il tutto corrispondente al vecchio cessato catasto alla sezione 32 mappali 1965/2, 1965/1 e 1966, era pervenuta alla predetta [redacted] per divisione della comunione ereditaria con i propri fratelli e sorelle derivante dall'eredità del padre [redacted] (denuncia di successione del 6 dicembre 1947 n.864/9 vol.45 n.307), giusta atto a rogito [redacted], registrato a [redacted], trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di [redacted] al [redacted] del registro generale. L'usufrutto in favore della signora [redacted], vedova del predetto [redacted], gravante pro quota sui beni in oggetto a norma della legge all'epoca vigente, si è estinto in seguito alla sua morte avvenuta il [redacted] (denuncia di successione del [redacted])

A tali atti e alle clausole, condizioni e patti ivi contenuti le parti fanno espresso riferimento, anche ai fini di una migliore identificazione di quanto in oggetto."

Gli atti ultraventennali, che non erano stati ancora acquisiti, ovvero l'atto di accettazione della donazione del [redacted] e l'atto di divisione del [redacted] sono rimessi in allegato, all. n.2.

Variazioni Catastali:

Appartamenti:

Int. 1	foglio 168	p.lla	197/3 e 203/6
Int. 2	foglio 168	p.lla	203/7 e 204/5
Int. 3	foglio 168	p.lla	197/4 e 204/6
Int. 4	foglio 168	p.lla	197/5
Int. 5	foglio 168	p.lla	203/8
Int. 6	foglio 168	p.lla	203/9
Int. 7	foglio 168	p.lla	204/7
Int. 8	foglio 168	p.lla	197/6 e 204/8
Int. 9	foglio 168	p.lla	197/7
Int. 10	foglio 168	p.lla	203/10
Int. 11	foglio 168	p.lla	203/11
Int. 12	foglio 168	p.lla	204/9
Int. 13	foglio 168	p.lla	197/8 e p.lla 204/10
Int. 14	foglio 168	p.lla	197/9
Int. 15	foglio 168	p.lla	203/12
Int. 16	foglio 168	p.lla	203/13 e 204/11
Int. 17	foglio 168	p.lla	197/10 e 204/12

1) Variazione di classamento del 15/04/2019 protocollo n. VT0022236 in atti dal 15/04/2019 variazione di classamento (n. 4191.1/2019);

2) Variazione del 15/05/2018 protocollo n. VT0035244 in atti dal 16/05/2018 frazionamento con cambio di destinazione (n. 7460.1/2018).

Locali Commerciali:

1) Locale Commerciale Via della Cava n. 38 oggi p.lle graffate p.lla 196/13 e 197/2 e 196/13 (ex Fg 168 p.lle graffate 196/9; 197; 203/2 e 204/2)

Variazione di classamento in autotutela del 28/10/2019

protocollo n. VT0055074 in atti dal 28/10/2019 - Rettifica del classamento

Istanza prot. n. VT0053994 del 2019. (n. 10907.1/2019) – l'immobile passa da rendita €6.6477,41 a € 6.125,18.

Variazione nel classamento del 15/04/2019 protocollo n. VT0022235 in atti dal

15/04/2019 Variazione di classamento (n. 4190.1/2019).

- Unità immobiliare soppressa dal 16/05/2018 - Variazione del 15/05/2018 protocollo n. VT0035244 in atti dal 16/05/2018 Frazionamento con cambio di Destinazione (n. 7460.1/2018) immobili variati: foglio 168 particella 203 sub 1; 204 sub 1; 196 sub 9; 197 sub - ; 203 sub 2; 204 sub 2.

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

foglio 168 particella 203 sub. 11; 204 sub. 9; 197 sub. 8; 204 sub. 10; 197 sub. 9; 203 sub. 12; 203 sub. 13; 204 sub. 11; 197 sub. 10; 204 sub. 12 - Mappali Terreni Correlati - Particella 196.

-Variazione del 21/07/2014 protocollo n. VT0077457 in atti dal 21/07/2014 GAF codifica piano incoerente (n.31169.1/2014)

-Variazione del 10/06/1993 in atti dal 22/06/1993 revisione classamento in seguito a stima diretta (n. 17735.1

-Variazione nel reddito in atti dal 17/02/1992 D. M.del 20 gennaio 1990

-Impianto meccanografico del 01/07/1977

2) Locale Commerciale Via della Cava n. 30,32 e 34 oggi p.lle graffate 203/4 e 204/4 (ex Fg 168 p.lle graffate 203/1 e 204/1)

-Variazione di classamento in autotutela del 28/10/2019 protocollo n. VT0055074 in atti dal 28/10/2019 rettifica del classamento istanza prot. n. VT0053994 del 2019. (n. 10907.1/2019) – l'immobile passa da rendita €10.129,78 a € 6.431,44.

-Variazione nel classamento del 15/04/2019 protocollo n. VT0022235 in atti dal 15/04/2019 Variazione di classamento (n. 4190.1/2019)

-Unità immobiliare soppressa dal 16/05/2018 - Variazione del 15/05/2018 protocollo n. VT0035244 in atti dal 16/05/2018 Fraz. con cambio di destinazione (n. 7460.1/2018) immobili variati: foglio 168 particella 203 sub 1; 204 sub 1; 196 sub 9; 197 sub - ; 203 sub 2; 204 sub 2.

-Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

-Variazione di classamento del 07/02/2006 protocollo n. VT0013933 in atti dal 07/02/2006

Variazione di classamento (n. 2228.1/2006)

-Variazione del 16/11/2005 protocollo n. VT0122755 in atti dal 16/11/2005 Ampliamento-

Diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione (n. 41485.1/2005) - L'immobile passa da mq 146 a mq 218

-Variazione del 01/01/1994 Variazione del quadro tariffario

-Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

-Impianto meccanografico del 01/07/1977

Da segnalare che l'intero compendio immobiliare deriva dalla modifica, fusione e soppressione dei seguenti immobili originari precedenti:

- foglio 168 particelle graffate 196 sub 9, 197, 203 sub 2 e 204 sub 2 per l'albergo e il locale commerciale al civico n. 38;

- foglio 168 particella 203 sub 1 - foglio 168 particella 204 sub 1 per il locale commerciale ai civici n. 30, 32 e 34.

Le visure storiche dell' ex albergo e locale commerciale al numero civico 38 e l' ex locale commerciale al civico 30- 32- 34 sono agli atti.

L'aggiornamento delle visure catastali si rimettono in allegato, all.5.

Quanto al quesito n. 4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli aggiornate al 24/12/2021 non hanno subito variazioni rispetto a quelle trascritte nel certificato notarile, l'ispezione ipotecaria è rimessa in allegato, all. n. 6.

Il compendio immobiliare pignorato risulta gravato dalle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria nn. 129/27 del 07/01/2008**

favore: [REDACTED], con sede in Roma, c.f.: [REDACTED], domicilio ipotecario

eletto: [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Roma, c.f.: [REDACTED]; per Euro 2.400.000,00 di cui Euro 1.200.000,00 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito; durata 3 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] Notaio in [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria nn. 13504/1796 del 05/08/2011**

favore: [REDACTED], con sede in Roma, c.f.: [REDACTED], domicilio ipotecario

eletto: [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Roma, c.f.: [REDACTED]; per Euro 3.600.000,00 di cui Euro 1.800.000,00 per Capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 5 anni, come da atto notarile pubblico a rogito [REDACTED] in data [REDACTED] rep. [REDACTED]

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di quietanza e conferma annotata il 02/04/2014 ai nn. 4399/393 di formalità;
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 02/04/2014 ai nn. 4400/394 di formalità.

- **Pignoramento Immobiliare nn. 15550/11928 del 05/11/2019**

favore: [REDACTED] s.p.a. con sede in [REDACTED], c.f.: [REDACTED],

richiedente: avvocato [REDACTED] via [REDACTED], n. [REDACTED]

contro: [REDACTED] con sede in Roma, c.f.: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Roma, in data 22/10/2019 rep. 45693.

Quanto al quesito n. 5

In allegato si rimettono gli elaborati grafici dello stato di fatto con la segnalazione delle irregolarità riscontrate all. n.3.

Invece le mappe censuarie e le planimetrie catastali sono già agli atti.

Quanto al quesito n. 6

Dal Registro delle Imprese si è acquisita la visura camerale che viene rimessa in allegato, all. 4.

Quanto al quesito n. 7

Il compendio immobiliare pignorato è formato da n.19 unità immobiliari che costituiscono un'intera palazzina da cielo a terra. Il fabbricato è posto in pieno centro storico del Comune di Viterbo, in Via della Cava; esso si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre il piano terrazze (quinto) e quello sottostrada.

In passato tutto l'immobile è stato un albergo-ristorante il "Leon D'oro", categoria catastale D2. Nel 2007 con l'acquisto dell'intera palazzina da parte della società Socam srl, soggetto esecutato, si sono ottenuti i titoli abilitativi per un cambio di destinazione urbanistica da albergo a residenziale i piani superiori mentre ad uso commerciale il piano terra. Precisamente n.2 locali commerciali al piano terra e n.17 appartamenti ai piani primo - secondo e terzo, con un unico vano scala e ascensore. I due locali commerciali sono posti ai numeri civici 30- 32- 34 e 38 invece l'ingresso al vano scala degli appartamenti si trova al civico 36.

I lavori di ristrutturazione per il cambio d'uso sono, allo stato attuale, in fase di completamento, più specificamente per quanto riguarda gli appartamenti rimane da realizzare le opere di pavimentazione, battiscopa, sanitari e rubinetterie, caldaia e radiatori, quadro elettrico, frutti e placche dell'impianto elettrico, porte interne e tinteggiatura.

Le parti condominiali degli appartamenti, androne e vano scale, sono praticamente completate inclusa l'installazione dei portoncini per ogni singola unità abitativa.

Invece i locali commerciali sono in uno stato iniziale di ristrutturazione, si sono realizzate solo alcune opere di demolizione e ricostruzione.

Per le parti del sottotetto invece è da fare il rivestimento della scala in ferro che porta al terrazzo.

I serramenti sono in legno con persiane anch'esse di legno, essi seppur di nuova posa necessitano di opere di manutenzione e qualche persiane è anche da sostituire.

Nel complesso si può dire che per gli appartamenti è stata realizzata una ristrutturazione di buon livello.

A seguire una breve descrizione per ogni singola unità immobiliare:

Unità immobiliare 1

Locale commerciale, piano terra e interrato, con accesso principale dal civico 32 identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 203/4 e 204/4, cat C/1 classe 3, consistenza 210 m² totale: 223 mq rendita Euro 6.431,44.

L'immobile è allo stato grezzo, sono stati rimossi i vecchi pavimenti, rivestimenti, intonaci e impianti. E' composto da due vani, negozio di 139,80 mq e retrobottega e servizi di 59 metriquadri.

Il piano interrato è su due livelli, collegati da una scala in roccia, i piani sono di difficile accesso, sono completamente bui, i due ambienti interrati hanno una superficie di 54 mq. Il locale ha tre vetrine su via della Cava. L'altezza è pari a 2,95 mq.

L'immobile confina con Via della Cava, vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 2

Locale commerciale, piano terra e interrato, con accesso principale dal civico 38 e accesso secondario in Via III Reggimento Granattieri di Sardegna identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle 196 sub 13; 197 sub 2; 203 sub 5 graffate cat C/1 classe 3 consistenza 200 m² Totale: 233 m² Euro 6.125,18.

L'immobile è allo stato grezzo, sono stati rimossi i vecchi pavimenti, rivestimenti, intonaci e impianti. E' composto da due vani, negozio di 83,66 mq e retrobottega e servizi di 108,06 metriquadri oltre ad un piccolo scoperto di 8,61 mq.

Da una scala si accede al piano interrato di 54 mq, il locale è completamente al buio e di fatto risulta inaccessibile.

Il locale ha due vetrine su via della Cava. L'altezza è pari a 3,10 mq.

Confina con Via della Cava, vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 3

Appartamento int. 1: piano primo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 197 sub 3; 203 sub 6; cat A/2 classe 2 consistenza 4 vani Euro

444,15 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni per un totale di 69,03 mq utili e 85.13mq di superficie commerciale oltre a due terrazzi a livello comunicanti di cui uno di mq 70.16 e l'altro di mq 8.52 entrambi con affacci interni.

Altezza interna mt 2.95.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 4

Appartamento int. 2: piano primo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 203 sub 7 e 204 sub 5; cat A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani Euro 499,67 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno per un totale di 60,00 mq utili e 69,93 mq di superficie commerciale oltre a terrazzo interno a livello comunicante di mq 26,64 e balcone di mq 4,63.

Altezza interna mt 2.95.

Confina con vano scala condominiale e soc. [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 5

Appartamento int. 3: piano primo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 197 sub 4 e 204 sub 6; cat A/2 classe 2 consistenza 4,0 vani Euro 444,15 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera, uno studio e due bagni per un totale di 52,96 mq utili e 62,90 mq di superficie commerciale oltre a balcone di mq 2,30.

Altezza interna mt 2.80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 6

Appartamento int. 4: piano primo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.la 197 sub 5; cat A/2 classe 2 consistenza 3,0 vani Euro 333,11 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 41,75 mq utili e 48,90 mq di superficie commerciale oltre terrazzo interno a livello comunicante di mq 27,44.

Altezza interna mt 2.80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 7

Appartamento int. 5: piano secondo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.la 203 sub 8; cat A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani Euro 277,60 composto da

soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 40,55 mq utili e 48,80 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2.90.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 8

Appartamento int. 6: piano secondo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 203 sub 9; cat A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani Euro 277,60 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 39,10 mq utili e 45,46 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2.90.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 9

Appartamento int. 7: piano secondo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 204 sub 7; cat A/2 classe 2 consistenza 3,5 vani Euro 388,63 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni per un totale di 60,37 mq utili e 72,66 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2.95.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 10

Appartamento int. 8: piano secondo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 197 sub 6 e 204 sub.8; cat A/2 classe 2 consistenza 4,0 vani Euro 444,15 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera, uno studio e due bagni per un totale di 52,86 mq utili e 65,73 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2.80.

Confina con Vano scala condominiale [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 11

Appartamento int. 9: piano secondo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 197 sub 7; cat A/2 classe 2 consistenza 3,0 vani Euro 333,11 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 43,18 mq utili e 53,32

mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2,80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.



Unità immobiliare 12

Appartamento int. 10: piano terzo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 203 sub 10; cat A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani Euro 277,60 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 43,18 mq utili e 53,32 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 3,00.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 13

Appartamento int. 11: piano terzo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 203 sub 11; cat A/2 classe 2 consistenza 2,5 vani Euro 277,60 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 39,10 mq utili e 45,46 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 3,00.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.



Unità immobiliare 14

Appartamento int. 12: piano terzo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lla 204 sub 9; cat A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani Euro 499,67 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni per un totale di 60,37 mq utili e 72,66 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 3,00.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.



Unità immobiliare 15

Appartamento int. 13: piano terzo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 197 sub 8 e 204 sub.10; cat A/2 classe 2 consistenza 4,0 vani Euro 444,15 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera, uno studio e due bagni per un totale di 58,86 mq utili e 65,73 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2,85.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 16

Appartamento int. 14: piano terzo, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.la 197 sub 9; cat A/2 classe 2 consistenza 3,0 vani Euro 333,11 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e un bagno per un totale di 43,18 mq utili e 53,32 mq di superficie commerciale.

Altezza interna mt 2,85.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Unità immobiliare 17

Appartamento int. 15: piano quarto e quinto, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.la 203 sub 12; cat A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani Euro 610,71 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, tre camere e due bagni per un totale di 74,71 mq utili e 89,23 mq di superficie commerciale oltre a terrazzo al piano superiore comunicante con scala interna di 92,76 mq e torrino di sbarco di 9,09 mq.

Altezza interna mt 2,80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Difficoltà riscontrate: parte di tramezzo tra camera e ingresso in posizione non conforme nè al titolo edilizio né alla scheda catastale.

Per cui è necessaria la presentazione di una CILA per diversa distribuzione spazi interni e successiva variazione catastale.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate macchie di infiltrazioni sotto copertura del torrino scale al piano quinto, necessitano opere di manutenzione della copertura.

Inoltre rimane da realizzare il rivestimento della scala in ferro.

Unità immobiliare 18

Appartamento int. 16: piano quarto e quinto, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 203 sub 13 e 204 sub.11; cat A/2 classe 2 consistenza 4,5 vani Euro 499,67 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, una camera e un bagno per un totale di 39,48 mq utili e 46,99 mq di superficie commerciale oltre a una porzione di tetto non abitabile, anche se con rifinitura da appartamento, comunicante di 33,47 mq utili e di 39,84 mq di superficie commerciale.
Altezza interna mt 2,80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Difficoltà riscontrate:

- Occorre conformare il progetto e l'accatastamento alle condizioni e prescrizioni speciali imposte dal PDC 024/16 (vedi Nota) separando la porzione di sottotetto non abitabile dal resto dell'appartamento.

Si segnala che le finestre a tetto che erano nel progetto non sono state più realizzate.

Per cui è necessaria la presentazione di una CILA per diversa distribuzione spazi interni e relativa variazione catastale.

Unità immobiliare 19

Appartamento int. 17: piano quarto e quinto, accesso vano scala condominiale, identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 168 p.lle graffate 197 sub 10 e 204 sub.12; cat A/2 classe 2 consistenza 7,0 vani Euro 777,27 composto da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni e un ripostiglio per un totale di 85,65 mq utili e 94,63 mq di superficie commerciale oltre a una porzione di sottotetto non abitabile destinata a stenditoio, anche se con rifinitura da appartamento, comunicante con scala interna di 69,75 mq, torrone di sbarco di 3,85 mq e ripostiglio di 4,34 mq.

Altezza interna mt 2,80.

Confina con vano scala condominiale e [REDACTED] su più lati.

Difficoltà riscontrate:

Occorre conformare il progetto e l'accatastamento alle condizioni e prescrizioni speciali imposte dal PDC 024/16 (vedi Nota) separando la porzione di sottotetto non abitabile dal resto dell'appartamento.

Per cui è necessaria la presentazione di una CILA per diversa distribuzione spazi interni e relativa

variazione catastale.

NOTE: Il Permesso di Costruire PDC 024/16 del 11 maggio 2016 è stato rilasciato con le seguenti condizioni e prescrizioni speciali:

- Obbligo del titolare a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati con il Comune, a mente dell'art. 9 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Giusta Atto d'Obbligo ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, rogito dott. Fabrizio Fortini del 25/09/2009 rep. n. 42616 racc. n.25205);
- Esclusione dell'uso abitativo dei locali sottotetto.

Infine ci sono le due seguenti unità immobiliari:

- A) Beni Comuni Non Censibili al Catasto Fabbricati al Fg 168 p.lla 197 sub 1, 203 sub 3 e 204 sub 3 – Sono gli spazi condominiali ad uso comune di cui l'androne, il vano scala e il vano ascensore di poco valore considerato incluso in quota parte in quello di ogni singolo appartamento.
- B) Terreni - Area di Sedime su cui sorge il fabbricato al Catasto Terreni Fg 168 p.lla 203 di sup 220 mq e p.lla 204 di sup 120 mq. Sono le aree di sedime su cui sorge l'intero stabile di poco valore considerato incluso in quello dell'edificio stesso.

Quanto al quesito n.8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.

Quanto al quesito n. 9

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché la difformità tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

A riguardo si segnala negli appartamenti 15-16 e 17 una errata rappresentazione grafica nella planimetria catastale (vedi successivo punto 12).

TITOLI EDILIZI

L'intero immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Per le opere eseguite sull'albergo è stata rilasciata in data [REDACTED] la Concessione Edilizia in Sanatoria n. [REDACTED].

In seguito sono state eseguite opere di prevenzione incendio e manutenzione straordinaria per le quali è stata presentata Denuncia Inizio Attività con raccomandata del 26/11/1998 e successiva comunicazione di fine lavori in data 10/05/1999.

Per le opere abusive sul locale ristorante è stato rilasciato dal Comune di Viterbo Permesso di Costruire in Sanatoria n. 4 in data 12 Novembre 2007 (P.E. 124/C).

In seguito al passaggio di proprietà alla Soc. Socam Srl sono stati dichiarati o rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire PDC [REDACTED] del [REDACTED] - P.E. [REDACTED] -Ristrutturazione e Cambio Destinazione d'Uso
- A.E.L. Attività Edilizia Libera - Variante in corso d'opera per opere interne; [REDACTED] - C.I.L.A. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - Manutenzione Straordinaria prot. R. [REDACTED] del [REDACTED] N° [REDACTED] L.
- Permesso di Costruire PDC [REDACTED] del [REDACTED] - Variante a P.E. [REDACTED] - N. protocollo [REDACTED] Data protocoll. [REDACTED] N. domanda [REDACTED]

Condizioni e Prescrizioni Speciali sul rilascio dei Titoli Edilizi

PDC ~~024/16~~ del ~~11 maggio 2016~~ P.E. ~~000000~~, a pag. 6, Condizioni e Prescrizioni Speciali: "Il presente Permesso di Costruire è altresì rilasciato alle seguenti condizioni e prescrizioni speciali:

- obbligo del titolare a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati con il Comune, a mente dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, rogito Fabrizio Fortini del 25/09/2009 rep n. 42616 racc n. 25205;
- con esclusione dell'uso abitativo dei locali sottotetto;
- gli infissi dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 14 del Regolamento Speciale per l'Ornato Cittadino.

Il Permesso di Costruire PDC 024/16 del 11 maggio 2016 è stato rilasciato con le seguenti condizioni e prescrizioni speciali:

- Obbligo del titolare a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione concordati con il Comune, a mente dell'art. 9 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Giusta Atto d'Obbligo ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, rogito dott. Fabrizio Fortini del 25/09/2009 rep. n. 42616 racc. n.25205);
- esclusione dell'uso abitativo dei locali sottotetto.

Quanto al quesito n. 10

L'identificativo catastale del bene pignorato non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

Quanto al quesito n. 11

Nessuna porzione dell'immobile pignorato è stata ceduta a terzi.

Quanto al quesito n.12

La consistenza e le utilizzazioni sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali e agli elaborati grafici di progetto ad eccezione delle seguenti unità abitative:

App. int. 15 piano Quarto: porzione di tramezzo tra camera e ingresso non conforme dal titolo edilizio e dalla planimetria catastale.

App. int. 16 piano Quarto: va sistemata in termini di destinazione d'uso la porzione di sottotetto rispetto all'appartamento.

App. int. 17 piano Quarto: va sistemata in termini di destinazione d'uso la porzione di sottotetto rispetto all'appartamento.

Per regolarizzare dette difformità occorre presentare una CILA a Sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) ai sensi dell'art. 6 comma 7 del D.P.R. 380/01 per la diversa distribuzione degli spazi interni con relativa ricevuta di pagamento della sanzione di 1.000,00 e successiva variazione catastale.

Per ciascuna suddetta pratica si quantifica il seguente costo onnicomprensivo:

CILA: 500 euro
Variazione catastale: 400 euro
Sanzione: 1.000 euro
Diritti su CILA: 20 euro
Diritti scheda catastale: 50 euro
Totale.....1.970 euro

Pertanto le pratiche edilizie da presentare saranno le seguenti:

- CILA in variante per il completamento delle opere per tutto il fabbricato
- CILA in sanatoria per ciascun appartamento 15-16 e 17



Quanto al quesito n.13

Le destinazioni d'uso degli immobili sono compatibili con quelle previste dal PRG del Comune di Viterbo per la Zona A1 – Centri Storici – art. 5 delle Norme Tecniche.

Quanto al quesito n. 14

Riguardo il Certificato di Agibilità non essendo le opere completate esso sarà richiesto a fine lavori, il costo necessario per ottenere tale certificazione è stato valutato nella stima di ogni singolo lotto.

Quanto al quesito n. 15

Dall'accesso agli atti risulta che non è stata presentata alcuna istanza di condono per sanare l'irregolarità sanabili di cui sopra.

Quanto al quesito n. 16

Riguardo la presenza o meno degli usi civici dalle visure ipotecarie e dalla ricostruzione effettuata si evince, ad oggi, che gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello o uso civico.

E' stata comunque inviata il 15/11/2021 all'Ufficio Patrimoniale del Comune di Viterbo la richiesta di Attestazione della non esistenza di usi civici.

Quanto al quesito n. 17

Non sussistono spese fisse di gestione o di manutenzione né ci sono spese deliberate .

Quanto al quesito n. 18

FORMAZIONE DEI LOTTI

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, ipotizzati sia come entità a se stanti che come assieme al fine di produrre più reddito possibile.

Considerando il grado di redditività, usufruibilità e domanda del mercato, si ritiene opportuno la formazione di n.3 lotti: due lotti distinti per gli immobili commerciali ed un unico lotto per i 17 appartamenti, questo tenuto conto che non essendo completati è bene che la gestione rimanga unitaria.

LOTTO	PROPRIETA'	UBICAZIONE	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA
1	I/1	VIA DELLA CAVA, 32 PIANO S1-T	168	203	4	C/01	3	210
				204	4			
2	I/1	VIA DELLA CAVA, 38 PIANO S1-T	168	196	13	C01	3	200
				197	2			
				197	13			
3	I/1	VIA DELLA CAVA, 36 PIANO 1-2-3-4-5	168	197	3	A/02	2	4
				203	6	A/02	2	4,5
				203	7			
				204	5	A/02	2	4
				197	4			
				204	6	A/02	2	3
				197	5			
				203	8	A/02	2	2,5
				203	9	A/02	2	2,5
				204	7	A/02	2	3,5
				197	6	A/02	2	4
				204	8			
				197	7	A/02	2	3
				203	10	A/02	2	2,5
				203	11	A/02	2	2,5
				204	9	A/02	2	4,5
				197	8	A/02	2	4
				204	10			
				197	9	A/02	2	3
				203	12	A/02	2	5,5
				203	13	A/02	2	4,5
				204	11			
				197	10	A/02	2	7
				204	12			

Quanto al quesito n. 19

L'immobile risulta interamente pignorato ed è già di per se predisposto per la suddivisione in tre lotti.

Quanto al quesito n. 20

Fatta la richiesta all'Agenzia delle Entrate dell'esistenza di eventuali contratti di locazione, antecedenti al pignoramento, sono stati trovati solo dei contratti preliminari della Socam srl non riguardanti gli immobili pignorati.

Quanto al quesito n. 21

Nessuna locazione.

Quanto al quesito n. 22

Nessuna occupazione riscontrata.

Quanto al quesito n. 23

Si è verificato che sull'immobile pignorato non grava l'esistenza di diritti demaniali o usi civici né alcun vincolo artistico né storico alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

Non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

Ma sussistono invece i seguenti vincoli paesaggistici secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale: Vincolo paesaggistico di tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 8 (beni paesaggistici art. 134 col lett. a del Codice D. Lgs. 42/04) e vincolo dei centri storici ai sensi dell'art. 43 (insediamenti urbani storici e territori contermini).

Pertanto per eventuali lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate occorrerà richiedere il nulla osta paesaggistico.

Da ricordare poi il vincolo prescritto nel Permesso di Costruire PDC 024/16 del 11 maggio 2016 che pone le seguenti condizioni e prescrizioni speciali:

- Obbligo del titolare a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione

concordati con il

Comune, a mente dell'art. 9 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. (Giusta Atto
d'Obbligo ai sensi

dell'art. 9 del D.P.R. 380/01, rogito dott. Fabrizio Fortini del 25/09/2009
rep. n. 42616

racc. n. 25205);
- Esclusione dell'uso abitativo dei locali sottotetto.

Quanto al quesito n.24

Tenuto conto che le opere di completamento degli appartamenti sono pressoché le stesse e che i locali commerciali necessitano di una ristrutturazione di tipo pesante si è ritenuto opportuno operare una stima basata sul metodo di trasformazione ovvero stimare i lotti come se fossero ultimati eppoi detrarre il costo necessario per il loro completamento. Il costo per il completamento degli appartamenti è stato attentamente valutato in percentuale sul valore di riferimento di base a cui si sono aggiunti gli oneri aggiuntivi.

Le spese per il completamento sono relative a tutte le opere indicate precedentemente nella descrizione degli immobili e per quanto riguarda gli oneri aggiuntivi essi sono il certificato di agibilità, le tabelle millesimali condominiali e le spese per le pratiche edilizie e variazioni catastali.

Per ogni lotto si è calcolata la superficie utile e la superficie commerciale:

Superficie netta dell'unità, muri interni, tramezzi e muri esterni fino a 50 cm al 100%;

Superficie dei muri a confine fino a 25 cm 50%;

Superficie di Balconi, terrazzi e similari comunicanti con i vani principali e con i vani accessori: 30% (15% se non comunicanti) della superficie fino a 25 mq ; 10% (5% se non comunicanti) per la quota eccedente 25 mq;

Pertinenze comunicanti 50% - non comunicanti 25%

Area scoperta pertinenziale o assimilabile: 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la valutazione analitica di ogni singolo lotto si rimanda all'allegato, all.

8.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA

LOTTO	PROPRIETA'	UBICAZIONE	VALORE IMMOBILE DI RIFERIMENTO €	COSTO DI COMPLETAMENTO €	STIMA VALORE FINALE €
1	1/1	VIA DELLA CAVA, 32 PIANO S1-T	216120,00	100.700,00	115.420,00
2	1/1	VIA DELLA CAVA, 38 PIANO S1-T	184594,80	97.160,00	in c.t. 87.434,00
3	1/1	VIA DELLA CAVA, 36 PIANO 1-2-3- 4-5	1.657.461,54	225.205,38	in c.t. 1.432.256,00

TOTALE VALORE FINALE	1.635.110,00
-------------------------	--------------

Quanto al quesito n. 25

Criterio di Stima

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

le fonti specifiche utilizzate sono state le seguenti:

- indagini di mercato con consultazioni dell'agenzie immobiliari di Viterbo e dei siti "Immobiliare.it, Tecnocasa, Trova casa.it.
- banca dati nazionali e provinciali, agenzia delle entrate (OMI), camera del commercio e borsino immobiliare.

il tutto operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Il dato più recente delle quotazioni immobiliari è quello oltre il borsino immobiliare dell'Agenzia delle entrate che arriva al primo semestre del 2021.

Tenuto conto di tutto sopra esposto il sottoscritto CTU ritiene equo e congruo determinare la valutazione al metroquadro di superficie utile in:

- Appartamenti: 1.400 euro/mq
- Negozi: 1.200 euro/mq

Quanto al quesito n. 26

La collocazione degli immobili tenuto conto delle loro caratteristiche, del contesto e del mercato immobiliare non può che essere quella abitativa o in alternativa studi privati per i piani superiori del fabbricato e una collocazione commerciale per i locali al piano terra.

Quanto al quesito n. 27

Si è verificato tramite interpello all'Agenzia delle Entrate che gli immobili non risultano oggetto di alcun contratto di locazione.

Quanto al punto n. 28

I risultati delle indagini svolte sono stati trascritti nella presente relazione peritale con distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti.

Quanto al punto n. 29

Almeno trenta giorni dall'udienza fissata sarà inviata copia del presente elaborato, priva di allegati, al creditore procedente, al debitore ed al custode assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 10/03/2022 per far pervenire al sottoscritto note di osservazione al proprio elaborato.

Quanto al punto n. 30

Almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata, ex art. 569 c.p.c. per il 10/03/2022, il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, in forma elettronica via processo telematico e altresì in forma cartacea come copia di cortesia da trasmettere in cancelleria.

Quanto al punto n. 31

Il sottoscritto CTU interverrà, in ogni caso, all'udienza fissata ex art.569 al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quanto al punto n. 32

Sarà predisposto, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante alla privacy.

Quanto al punto n. 33

La documentazione fotografica inerente i diversi lotti è rimessa in allegato
(all. n. 7).

Quanto al punto n. 34

Il sottoscritto CTU ha redatto su apposito foglio a parte la relazione di cui ai
precedenti punti 1-6 insieme al quadro sinottico.

Quanto al punto n. 35

Documentazione che si trova già agli atti:

- Titoli edilizi
- Visure catastali storiche
- Estratto di mappa
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Atto di provenienza all'esecutato

Allegati alla presente relazione:

- 1) Verbale di accesso
 - 2) Atti di provenienza ultraventennale
 - 3) Elaborato grafico dello stato di fatto
 - 4) Visura camerale
 - 5) Visure catastali (aggiornamento)
 - 6) Visura ipotecaria (aggiornamento)
 - 7) Documentazione fotografica: lotto 1-2-3
 - 8) Stima dei lotti
- Quadro sinottico + Punti 1-6 della relazione (a parte)
 - Copia relazione in conformità alla direttiva Privacy

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n. 36 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Il tutto sarà trasmesso in modalità telematica PCT, oltre al deposito in cancelleria di una copia di cortesia.

Canepina, lì 30/12/2021

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(ing. Carlo Alberto Boccolini)