

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione FALLIMENTARE**

**RG Fall. 11/2006**

**PERIZIA**

## OPERAZIONI PRELIMINARI

Il perito estimatore veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 03/11/2020 per effettuare il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Tuscania. Nel frattempo il perito provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Tuscania, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Il giorno 03/11/2020 il sottoscritto si recava presso gli immobili siti in Tuscania per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza dell'affittuario dell'immobile ed in tale data è stato possibile visitare gli immobili oggetto del fallimento. In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

**Quesito n. 1** *(Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c);*

In atti non è presente alcuna documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., pertanto il sottoscritto ha provveduto direttamente a produrre l'estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile in oggetto effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del fallimento.

**Quesito n. 2** *(Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile);*

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

- Visure storiche per immobile – N.C.T. Comune di Tuscania foglio 61 p.lle 73 e 76;
- Visure storiche per immobile – N.C.E.U. Comune di Tuscania foglio 61 p.la 73;

- Planimetrie catastali ufficiali – N.C.E.U Comune di Tuscania foglio 61 p.lla 73.

**(All. 1 Documentazione catastale)**

**Quesito n. 3** (Consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti);

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

**IMMOBILI**

- **Comune di Tuscania (VT) Via Tarquinia Km 3,700 e precisamente:**

- N.C.T. del Comune di Tuscania - foglio 61 particella 73 – ente urbano, superficie 17.370,00 mq;

- N.C.T. del Comune di Tuscania - foglio 61 particella 76 – Vigneto uliveto, classe 2, superficie 2.660,00 mq, R.D. Euro 21,98, R.A. Euro 12,36;

- N.C.E.U. del Comune di Tuscania - foglio 61 particella 73 – D/7, rendita Euro 20.141,82.

**Attuale Proprietà:**

- [REDACTED]  
proprietà 1/1.

**STORIA ULTRAVENTENNALE P.LLA 73**

- Con atto di donazione, a rogito Notaio [REDACTED] del 07/02/1973 rep. 19086, la Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 01/05/1890, donava al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 17/07/1913, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 29/03/1916, al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 25/08/1920, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 07/06/1925, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT)

il 24/10/1927 ed al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania il 26/10/1935, il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq.

- Con atto di divisione, a rogito Notaio [REDACTED] del 07/02/1973 rep. 19087, i Sig.ri [REDACTED] come sopra generalizzati, assegnavano per divisione al Sig. [REDACTED] il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 01/09/1983 rep. 168, il Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, vendeva, alla Sig.ra [REDACTED] nata a Viterbo (VT) il 24/02/1960, con C.F. [REDACTED] il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq.
- Con atto di costituzione di fondo patrimoniale, a rogito Notaio [REDACTED] del 16/10/1989 rep. 34809, trascritto in data 20/10/1989 al n. 9462 di formalità, veniva attribuita la proprietà del terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq, alla Sig.ra [REDACTED] come sopra generalizzata ed al coniuge Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 17/07/1953 con C.F. [REDACTED]
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 21/07/1992 rep. 45069, trascritto in data 27/07/1992 al n.8043 di formalità, la Sig.ra [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] come sopra generalizzati, vendevano alla società [REDACTED] il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq.
- In data 12/03/1996, a seguito di tipo mappale n. 886.1/1996, la p.lla 73 è diventata ente urbano.
- In data 03/07/1996, veniva costituito al N.C.E.U. al foglio 61 p.lla 73 cat. D/7.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 23/10/2003 rep. 73888, trascritto in data 30/10/2003 al n.15094 di formalità, la società [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] l'ente urbano distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 cat. D/7.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 28/10/2003 rep. 73900, trascritto in data 05/11/2003 al n.15284 di formalità, la società [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] l'ente urbano distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 cat. D/7.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 24/12/2003 rep. 74257, trascritto in data 30/12/2003 al n.17867 di formalità, la società [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] l'ente urbano distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 di 17.370,00 mq e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 73 cat. D/7.

#### **STORIA ULTRAVENTENNALE P.LLA 76**

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 22/08/1966 rep. 1086, la Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 05/10/1889, la Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 26/11/1912, la Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 26/11/1918, la Sig.ra [REDACTED] nata a Tuscania (VT) il 20/11/1929, vendevano al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 18/02/1923, il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 76 di 2.660,00 mq.
- In forza di successione a [REDACTED] deceduto il 17/01/2003, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 93 Volume 1202 in data 18/04/2003, trascritta a Viterbo il 14/12/2004 al n. 14620 di formalità. Il terreno censito al N.C.T. del comune di Tuscania foglio 61 p.lle 76, è pervenuto al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 29/07/1952, con C.F. [REDACTED] ed al Sig. [REDACTED] nato a Tuscania (VT) il 10/04/1943, con C.F. [REDACTED]
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 12/06/2003 rep. 73269, trascritto in data 09/07/2003 al n.9306 di formalità, il Sig. [REDACTED] e il Sig. [REDACTED] come sopra generalizzati, vendevano alla società [REDACTED] come sopra generalizzata, il

terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 76 di 2.660,00 mq.

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio [REDACTED] del 24/12/2003 rep. 74257, trascritto in data 30/12/2003 al n.17867 di formalità, la società [REDACTED] come sopra generalizzata, vendeva alla società [REDACTED] il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania al foglio 61 p.lla 76 di 2.660,00 mq.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 19/02/2021 per immobile Comune di Tuscania:

- N.C.T. fg. 61 p.lle 73 e 76;
- N.C.E.U. fg. 61 p.la 73.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

***(All. 2 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)***

**Quesito n. 4** *(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli);*

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI  
NEL COMUNE DI TUSCANIA – TERRENO AL FG. 61 P.LLA 73.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 20/10/1989 - Registro Particolare 9462 Registro Generale 12757  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 34809 del 16/10/1989  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 27/07/1992 - Registro Particolare 8043 Registro Generale 10084  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45069 del 21/07/1992  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **ISCRIZIONE** del 02/12/1993 - Registro Particolare 1676 Registro Generale 14141  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 49570 del 01/12/1993

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Annotazione n. 1390 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- 4) **ISCRIZIONE** del 07/12/1993 - Registro Particolare 1713 Registro Generale 14397  
Pubblico ufficiale PRETORE DI VITERBO Repertorio 1726 del 23/10/1993  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Annotazione n. 1391 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 5) **ISCRIZIONE** del 23/02/1994 - Registro Particolare 317 Registro Generale 2752  
Pubblico ufficiale PRETORE DI VITERBO Repertorio 1945 del 02/12/1993  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Annotazione n. 1392 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 6) **TRASCRIZIONE** del 02/08/1996 - Registro Particolare 9403 Registro Generale 11421  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1420 del 04/07/1996  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO  
Annotazione n. 1393 del 12/04/2005 (CANCELLAZIONE)
- 7) **TRASCRIZIONE** del 30/10/2003 - Registro Particolare 15094 Registro Generale 19212  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73888 del 23/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 8) **TRASCRIZIONE** del 05/11/2003 - Registro Particolare 15284 Registro Generale 19499  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73900/26593 del 28/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 9) **TRASCRIZIONE** del 30/12/2003 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 22998  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74257/26802 del 24/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 10) **ISCRIZIONE** del 10/01/2006 - Registro Particolare 55 Registro Generale 453  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78633/29375 del 05/01/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Annotazione n. 236 del 20/02/2007 (EROGAZIONE A SALDO)  
Annotazione n. 1782 del 07/09/2007 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
- 11) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9473 Registro Generale 13689  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007

DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI

- 12) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9474 Registro Generale 13690  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- 13) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9475 Registro Generale 13691  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI  
NEL COMUNE DI TUSCANIA - FABBRICATO AL FG. 61 P.LLA 73.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 30/10/2003 - Registro Particolare 15094 Registro Generale 19212  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73888 del 23/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 05/11/2003 - Registro Particolare 15284 Registro Generale 19499  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73900/26593 del 28/10/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 30/12/2003 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 22998  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74257/26802 del 24/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 4) **ISCRIZIONE** del 21/11/2005 - Registro Particolare 3643 Registro Generale 21432  
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE Repertorio 404/2004 del 11/06/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
Annotazione n. 347 del 06/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5) **ISCRIZIONE** del 10/01/2006 - Registro Particolare 55 Registro Generale 453  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 78633/29375 del 05/01/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO  
Annotazione n. 236 del 20/02/2007 (EROGAZIONE A SALDO)  
Annotazione n. 1782 del 07/09/2007 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)

- 6) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2006 - Registro Particolare 347 Registro Generale 2135  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI VITERBO  
Repertorio 10697/2006 del 03/02/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3643 del 2005
- 7) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9473 Registro Generale 13689  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- 8) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9474 Registro Generale 13690  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- 9) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9475 Registro Generale 13691  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- 10) **ISCRIZIONE** del 02/07/2009 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 11638  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 124837/97 del  
23/06/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR  
602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI  
NEL COMUNE DI TUSCANIA - TERRENO AL FG. 61 P.LLA 76.**

- 1) **TRASCRIZIONE** del 09/07/2003 - Registro Particolare 9306 Registro Generale 11868  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 73269/26249 del 12/06/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 30/12/2003 - Registro Particolare 17867 Registro Generale 22998  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 74257/26802 del 24/12/2003  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 04/12/2004 - Registro Particolare 14620 Registro Generale 20317  
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 93/1202 del  
18/04/2003  
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESIONE

- 4) **ISCRIZIONE** del 21/11/2005 - Registro Particolare 3643 Registro Generale 21432  
Pubblico ufficiale COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE Repertorio 404/2004 del 11/06/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da PROVVEDIMENTO DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE  
Annotazione n. 347 del 06/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5) **ANNOTAZIONE** del 06/02/2006 - Registro Particolare 347 Registro Generale 2135  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE UFFICIO DI VITERBO Repertorio 10697/2006 del 03/02/2006  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3643 del 2005
- 6) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9473 Registro Generale 13689  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- 7) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9474 Registro Generale 13690  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI
- 8) **TRASCRIZIONE** del 21/07/2007 - Registro Particolare 9475 Registro Generale 13691  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE Repertorio 131 del 18/07/2007  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
- 9) **ISCRIZIONE** del 02/07/2009 - Registro Particolare 2204 Registro Generale 11638  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 124837/97 del 23/06/2009  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01

**Quesito n. 5** (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene);

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Tuscania, relativi al foglio 61 p.lle 73 e 76.

**(All. 3 Estratto di mappa catastale)**

**Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile o camera di commercio);

La società esecutata non è presente nel registro della camera di commercio.

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato);

L'immobile è ubicato nella periferia di Tuscania oggi zona industriale ad una distanza circa di 3.600 km dal centro urbano. Il capannone ha una struttura rettangolare di dimensioni circa 74,90 m. x 60,70 mq. per una superficie coperta complessiva lorda di circa 4540,00 mq. per una altezza di circa 8m., una porzione del capannone con una superficie di circa 390 è soppalcata con altezza di circa 4m. completa la proprietà un'area esterna di circa 10.000 mq.

La struttura portante è in pilastri e travi prefabbricate la copertura e in tegoli prefabbricati con interposto lucernario le pareti verticali sono in pannelli prefabbricati con uno spessore di circa 20cm. la pavimentazione è in cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio e le porte in ferro.

Le condizioni generali dell'immobile e lo stato di conservazione sono mediocri.

L'area esterna è completamente invasa da erbacce infestanti che hanno divelto completamente la porzione cementizia che un tempo fungeva da piazzale. La pavimentazione interna presenta varie lesioni con contestuale distacco del cemento, anche perché sono evidenti fuoriuscite delle acque meteoriche dagli scarichi interni. In alcuni pilastri sono visibili i ferri dell'armatura in quanto il cemento che li ricopriva si è distaccato. Gli infissi carrabili sono in ferro e in cattivo stato di conservazione, lo stesso si può dire per gli infissi in alluminio, con diverse rotture dei vetri.

Non sono presenti servizi igienici funzionanti, e non vi è nessun allaccio alle utenze, di acqua, luce e gas. Gli scarichi delle acque meteoriche sono parzialmente a dispersione.

Esiste un pozzo sull'area esterna attualmente non funzionante.

Adiacente al capannone con area esterna, è presente il terreno di circa 2.660,00 mq di qualità Vigneto uliveto.

**(All. 4 Documentazione fotografica)**

**Quesito n. 8** (Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene "indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini" e quella contenuta nel pignoramento);

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che dati contenuti nel pignoramento, sono corretti, pertanto consentono l'univoca identificazione del bene.

**Quesito n. 9** (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale);

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio, ha constatato che c'è corrispondenza tra le planimetrie depositate in catasto e l'attuale stato dei luoghi.

**Quesito n. 10** (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali non comprendono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

**Quesito n. 11** (Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);

Si rileva che i ben staggiti con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria

**Quesito n. 12** (Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);

Come meglio precisato nel quesito n. 9, non risultano difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

**Quesito n. 13** (Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);

Il fabbricato ed i terreni ove si trovano le unità immobiliari oggetto di perizia, sono individuati nella zona D, sottozona D2 – Zona industriale e artigianale di nuovo impianto di P.R.G.

**(All. 5 CDU)**

**Quesito n. 14** (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);

Gli immobili del presente pignoramento, sono stati regolarizzati con Condono Edilizio in Sanatoria n° 93/95, rilasciato il 09/01/2002 al n. 222 e con Condono Edilizio in Sanatoria n° 92/95, rilasciato il 20/10/2003 al n. 12562.

Sulla base dei documenti sopra citati, gli immobili risultano essere urbanisticamente conformi a quanto trovato sul posto in fase di sopralluogo.

***(All. 6 Pratiche edilizie)***

**Quesito n. 15** *(verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);*

All'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania sono state presentate le sopra citate pratiche di Condono Edilizio.

**Quesito n. 16** *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);*

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non sono gravati da usi civici e da nessun altro tipo di vincolo.

***(All. 7 Usi civici)***

**Quesito n. 17** *(indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione);*

Gli immobili oggetto di pignoramento, non sono parte di un condominio.

**Quesito n. 18** *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti);*

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un capannone circondato dall'area esterna ed è evidente l'impossibilità di frazionarli.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno formare un unico LOTTO, più precisamente composto da:

- **Capannone** al piano terra; distinto al N.C.E.U. del Comune di Tuscania (VT) al foglio 61 particella 73 e relativa area esterna **Ente urbano**, distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania (VT) al foglio 61 particella 73.
- **Terreno** qualità vigneto – uliveto, distinto al N.C.T. del Comune di Tuscania (VT) al foglio 61 particella 76.

**Quesito n. 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);

Come già descritto in precedenza gli immobili della procedura, risultano pignorati nella sua interezza. Gli stessi, come da quesito precedente, sono stati divisi in due lotti.

**Quesito n. 20** (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene);

Da quanto appreso sul posto durante il sopralluogo, gli immobili risultano essere occupati.

**Quesito n. 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);

Gli immobili non risultano essere occupati per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, ma per attività lavorative.

**Quesito n. 22** (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale);

Gli immobili non risultano essere occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

**Quesito n. 23** (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale);

Gli immobili oggetto del presente pignoramento, non risultano essere gravati da vincoli.

**Quesito n. 24** (Determini il valore dell'immobile):

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

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

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 300,00 al mq. (compresa l'area esterna) come più probabile valore di mercato.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato del capannone è dato dal seguente calcolo:

$$4.540,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ € /mq} = \text{€ } 1.362.000,00$$

Tenendo conto dello stato di conservazione e manutenzione dei beni e la presenza di impianti datati, il sottoscritto CTU ritiene opportuno applicare a tale valore un deprezzamento del 20%, per cui:

$$\text{€ } 1.362.000,00 - 20\% = 1.362.000,00 - 272.400,00 = \text{€ } 1.089.600,00$$

Quindi il valore al comune commercio è pari a:

***in cifra tonda € 1.090.000,00 (Euro unmilionenovantamilaeuro/00)***

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

**Quesito n. 25** (indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dalla C.T.U. quello più attendibile. Sono state effettuate delle ricerche di mercato su beni con simili caratteristiche nella medesima zona.

**Quesito n. 26** (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);

Considerando l'ubicazione, le caratteristiche, la consistenza degli immobili e l'andamento del mercato immobiliare, si ritiene che ci siano discrete prospettive di utile collocamento del bene sul mercato.

**Quesito n. 27** (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

E' presente un contratto di locazione.

**(All. 9 Contratto di locazione)**

## **CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante , n° 10 allegati

Allegati:

All. 1 – Documentazione catastale

All. 2 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 3 – Estratto di mappa catastale

All. 4 – Documentazione fotografica

All. 5 – C.d.u.

All. 6 – Pratiche edilizie

All. 7 – Usi civici

All. 8 –Contratto di locazione

All. 9 – Quadro sinottico

Il C.T.U.

Arch. Giovanni Cardarelli

## **QUADRO SINOTTICO LOTTO UNICO:**

**DIRITTO E QUOTA PIGNORATI:** Piena proprietà 1/1.

**IMMOBILE PIGNORATO:** - N.C.E.U. Comune di Tuscania (VT) – Fg. 61 P.lla 73, cat. D/7, Rendita € 20.141,82 – N.C.T. Comune di Tuscania (VT) – Fg. 61 p.lla 73, ente urbano, 17.370,00 mq. - N.C.T. Comune di Tuscania (VT) – Fg. 61 p.lla 76, Vigneto uliveto, classe 2, superficie 2.660,00 mq, R.D. € 21,98, R.A. € 12,36.

**UBICAZIONE:** Via Tarquinia Km 3,700 (VT).

**DESCRIZIONE:** L'immobile è ubicato nella periferia di Tuscania oggi zona industriale ad una distanza circa di 3.600 km dal centro urbano. Il capannone ha una struttura rettangolare di dimensioni circa 74,90 m. x 60,70 mq. per una superficie coperta complessiva lorda di circa 4540,00 mq. per una altezza di circa 8m., una porzione del capannone con una superficie di circa 390 è soppalcata con altezza di circa 4m. completa la proprietà un'area esterna di circa 10.000 mq.

La struttura portante è in pilastri e travi prefabbricate la copertura e in tegoli prefabbricati con interposto lucernario le pareti verticali sono in pannelli prefabbricati con uno spessore di circa 20cm. la pavimentazione è in cemento. Gli infissi esterni sono in alluminio e le porte in ferro.

Le condizioni generali dell'immobile e lo stato di conservazione sono mediocri.

L'area esterna è completamente invasa da erbacce infestanti che hanno divelto completamente la porzione cementizia che un tempo fungeva da piazzale. La pavimentazione interna presenta varie lesioni con contestuale distacco del cemento, anche perché sono evidenti fuoriuscite delle acque meteoriche dagli scarichi interni. In alcuni pilastri sono visibili i ferri dell'armatura in quanto il cemento che li ricopriva si è distaccato. Gli infissi carrabili sono in ferro e in cattivo stato di conservazione, lo stesso si può dire per gli infissi in alluminio, con diverse rotture dei vetri.

Non sono presenti servizi igienici funzionanti, e non vi è nessun allaccio alle utenze, di acqua, luce e gas. Gli scarichi delle acque meteoriche sono parzialmente a dispersione. Esiste un pozzo sull'area esterna attualmente non funzionante.

**CONFINI:** L'immobile confina con la strada di accesso e con le particelle 58, 72, 74, 75, 77, 79, 168 e 171.

**TITOLI ABILITATIVI:** Gli immobili del presente pignoramento, sono stati regolarizzati con Condono Edilizio in Sanatoria n° 93/95, rilasciato il 09/01/2002 al n. 222 e con Condono Edilizio in Sanatoria n° 92/95, rilasciato il 20/10/2003 al n. 12562.

**DIFORMITA'**: non sono presenti delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto depositato presso gli uffici comunali e catastali.

**VINCOLI**: L'immobile in oggetto non è gravato da vincoli.

**VALORE DELL'IMMOBILE**: € 1.090.000,00 (*Euro unmilionenovantamila/00*)