

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014

Promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Ronciglione

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Nell'udienza del giorno 16 Luglio 2015, il G.E. Dott.ssa..... convocava, per il giuramento inerente l'esecuzione immobiliare in epigrafe ed il conferimento dell'incarico, il sottoscritto Ing....., iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Viterbo con il n....

Il CTU, dopo aver ricevuto la lettera di avviso dal custode con la quale si specificava il giorno per l'accesso all'interno dell'immobile, fissato per la data del 21 Settembre 2015, si è recato sul posto dove erano presenti: il Dott. custode giudiziario dell'immobile, i Sig.ri,, che compare per nome e per conto del Sig. amministratore della conduttrice dell'immobile esecutato in forza del contratto n.....del

Risposta ai quesiti

Quesito n.1

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° c.p.c..

Il sottoscritto ha proseguito nell'incarico affidatogli;

Quesito n.2

Il Ctu in data 19/09/2015 e 01/12/2015 ha effettuato visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, si sottolinea la presenza di una divergenza nei dati di ubicazione del bene: nei dati catastali l'indirizzo dei beni è Ronciglione via ex Ospedale n.11 e via ex Ospedale n.9; mentre nell'atto di pignoramento viene riportato per lo stesso immobile Ronciglione via Ex Ospedale Civico n.11, di fatto il bene risulta in **Via dell'Ospedale Consorziale** n. 9 e 11. (Allegato n1).

Quesito n.3

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 sono i seguenti:

Abitazione: Foglio 16 Particelle 172 sub 6, 173 sub 4 e 736;

Locale negozio: Foglio 16 Particelle 172 sub 5, 173 sub 3, 735;

Terreno: Foglio 16 Particelle 572 e 569:

-Alla data del 05/01/2015 l'immobile ed i terreni sono di proprietà 1/1 della

Particelle originarie 172/3 e 173/1 foglio 16:

-Donazione e compravendita a rogito notaio in data 13/10/1965 rep. 5389 e del 12/10/1965 rep.5331 trascritti a Viterbo con formalità 5742 e 5743/1965:

-Divisione a Rogito notaio in data 5/10/1990 rep. 36788 trascritto a Viterbo con formalità 9823/1990 rettificato con formalità 6170/1991:

-Compravendita a rogito Notaio in data 07/05/1991 Rep. 20548 trascritta a Viterbo con formalità 6171/1991:..... (Allegato n. 2)

-compravendita a rogito Notaio in data 23/01/1998 Rep. 51115 a favore della (trasformata in data 08/08/2013 Rep. 30679 in sede Ronciglione). (Allegato n.3)

Particelle originarie 172/4 173/2 del foglio 16 e 569 e 572 del foglio 16:

-Donazione e compravendita a rogito notaio il 13/10/1965 Rep. 5389 e del 12/10/1965 Rep.5331 trascritti a Viterbo con formalità 5742 e 5743/1965:

.....

-Divisione a rogito notaio in data 05/10/1990 Rep. 36788 trascritto a Viterbo con formalità 9823/1990 rettificato con formalità 6170/1991:

(Allegato n.4)

-Compravendita a rogito Notaio in data 16/01/2001 Rep.121625 trascritta a Viterbo con formalità 640/2001: (trasformata in data 08/08/2013 Rep. 30679 trascritta a Viterbo con formalità 8330/2013 in). (Allegato n. 5)

Quesito n.4

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 05/01/2015 (Allegato n. 6):

-Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritto a Viterbo con formalità 6263/1998 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo repertorio 19780 del 15/07/1998 a favore di contro

-Ipoteca formalità 97/01 a favore Banca Dell'Umbria, ipoteca di Lire 1.300.000.000, capitale Lire 650.000.000, durata anni 28, Notaio in data 16/01/2001 rep. 121626;

-Ipoteca formalità 2600/2005 a rogito Notaio in data 16/08/2005 repertorio 451988, ipoteca di euro 1.000.000,00 capitale euro 500.000,00 durata anni 15 a favore Banca di Credito cooperativo;

-Ipoteca formalità 999/09 Equitalia in data 26/03/2009 repertorio 111418 totale euro 145746,14 capitale euro 72.873,07 a favore Equitalia Polis SpA;

-Ipoteca formalità 857/11 ipoteca legale equitalia in data 24/04/2011 repertorio 1250070, ipoteca euro 100.067,96 capitale euro 50.033,98 a favore equitalia Gerit Spa;

-Ipoteca legale formalità 916/14 equitalia in data 01/07/2014 repertorio 158/12514, ipoteca euro 92.098,38 capitale euro 46.049,19 a favore equitalia sud Spa

-Verbale di pignoramento immobili trascritto a Viterbo con formalità 9898/14, ufficiale giudiziario in data 28/08/2014 repertorio 1123 a favore banca di credito cooperativo di Ronciglione;

-Servitù di passaggio trascritta a Viterbo con formalità 9824/1990 a rogito notaio in data 05/10/1990 rep. 36788.

Quesito n.5

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili pignorati (Allegato n.7). In base alla documentazione acquisita presso il comune di Ronciglione si evince che gli immobili ricadono nella zona B1 del PRG.

Quesito n.6

Da un indagine presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo (Documento estratto dal Registro Imprese il 21/12/2015 - archivio ufficiale della CCIAA) risulta che la

Indirizzo della sede Legale:

Data atto di costituzione:

Data iscrizione Registro delle imprese:

Amministratori:

Stato attività : attiva

Data inizio attività:

Attività esercitata: Attività dei servizi di ristorazione.

Si allega la visura camerale della società (Allegato n.8).

Quesito n.7

L'immobile pignorato consiste in uno stabile adibito a locale commerciale composto da un piano terra con annessa veranda, piano sottotetto ad uso magazzino e terreno pertinenziale, inoltre il pignoramento comprende un abitazione adiacente al locale commerciale composta da un piano terra e primo di 5 vani ed un'area pertinenziale, il tutto in via dell' ospedale Consorziale n.11 e n.9 nel comune di Ronciglione (Vt). Si precisa che nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali viene riportata un errata via di ubicazione per

l'immobile oggetto di pignoramento e rispettivamente risultano le vie: dell'ospedale civico n.11 e dell'ex ospedale n.9-11.

L'entrata del locale commerciale è al civico n.9, ma si può accedere anche dall'adiacente cancello al civico n.11 e quindi da un entrata secondaria.

Entrando dal portone principale si trovano sulla sinistra n.2 stanze destinate a servizi igienici ed a destra una scala a chiocciola che porta ad un locale sottotetto destinato a magazzino-ripostiglio. Salendo una piccola rampa di n.3 gradini si accede al locale bar, subito sulla sinistra si trova un ulteriore ingresso attraverso il quale è possibile accedere all'area esterna.

Il locale bar è dotato di n.3 finestre che danno sulla veranda esterna coperta ed una porta d'ingresso attraverso la quale è possibile accedere alla stessa veranda. Proseguendo si entra nel locale ristorante, anche in questa zona, sul lato sinistro vi sono n.2 finestre che danno sulla veranda ed un punto di accesso alla veranda stessa. Esiste poi un accesso al cortile esterno non utilizzato. Sulla sinistra vi è una zona con forno a legna.

Il soffitto del locale bar e locale ristorante è stato realizzato con delle capriate in legno di buona fattura.

Dal locale ristorante si accede alla cucina che comprende una zona di disimpegno, un antibagno, n.2 servizi igienici, una piccola rampa che conduce ad un sottoscala utilizzato come magazzino, ed un punto di accesso ad un cortile esterno, anche in questo caso in disuso da tempo.

Nella cucina vera e propria sono presenti sul lato sinistro (entrando frontalmente) n.2 finestre e una porta di accesso all'area esterna.

La veranda coperta è accessibile sia dai locali interni che esternamente attraverso il cancello del civico n.11 passando attraverso il cortile. La copertura della stessa è stata realizzata in legno.

Complessivamente il locale commerciale si trova in un discreto stato di manutenzione.

Proseguendo lungo il cortile, in gran parte in stato di abbandono, si giunge ad una abitazione: composta da un piano terreno e primo. L'intera struttura è in evidente stato di degrado. Al piano terra vi è una zona ripostiglio dotato di accesso indipendente e di una finestra, attualmente ad uso del locale commerciale. Le scale che portano al piano primo (dove è dislocato l'intero appartamento) sono difficilmente praticabili sia per l'enorme quantità di oggetti depositati (sedie, legname vario...) sia perché risultano rovinate in più punti; si nota anche l'esistenza di un importante cedimento in un angolo del soffitto di circa 1 mq. L'appartamento, allo stato di fatto, non dispone delle caratteristiche minime per l'abitabilità, la pavimentazione è mancante in molte parti ed in ogni stanza vi sono accumuli

di oggetti di vario tipo e origine (sedie, divani, vecchi frigoriferi, forni elettrici, elementi in ferro e in legno di varia origine...). In alcuni punti delle pareti e del soffitto si nota anche la presenza di muffa, gli infissi non sono presenti in tutte le stanze ed anche se presenti sono molto vecchi e non più funzionali. Il soffitto è stato realizzato in travi e travetti di legno a vista, che necessitano di manutenzione.

Si precisa che è stato possibile visionare la veranda dell'appartamento solo attraverso una finestra interna all'abitazione stessa, ed è apparsa fatiscente e pericolante. L'accesso alla veranda dall'esterno è stato impossibilitato a causa della presenza di grosso cumulo di legna accatastata in corrispondenza delle scale di accesso. Inoltre si sottolinea il fatto che l'unico modo per accedere all'appartamento è attraverso il civico n.11 di via dell' Ospedale consorziale pertanto passando attraverso l'area esterna del locale commerciale.

La superficie del locale commerciale è così ripartita :

- Locale bar comprensivo di n. 3 servizi igienici, ingresso e ripostiglio: 104,23 mq
- Magazzino sottotetto del locale bar: 26.67 mq
- Locale ristorante: 64.80 mq
- Locale forno a legna ristorante: 12,48 mq
- Cucina: 36 mq
- Disimpegno cucina, antibagno n.2 servizi igienici: 44 mq
- Cortile: 11,70 mq
- Ripostiglio sottotetto del locale cucina: 13.64 mq
- Veranda esterna: 84,60 mq

La superficie dell'abitazione è così ripartita:

- Piano terra (scala di accesso al piano primo): 18.30mq
- Ripostiglio piano terra: 8mq
- Piano primo (bagno, cucina, n.3 camere, pianerottolo): 100 mq
- Tettoia esterna: 22,95 mq

Area pertinenziale:

Seminativo F.16 p.lla 569 : 120 mq

Seminativo F. 16 p.lla 572: 102 mq

Quesito n.8

Da riscontri effettuati si evidenzia una difformità nell'attuale indirizzo del bene e quello riportato nell'atto di pignoramento. Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono situati nel comune di Ronciglione in dell'Ospedale consorziale n.9 e 11 e non come viene riportato nell'atto di pignoramento in via dell'ex Ospedale civico n. 11. **Nonostante l'imprecisione sul nome della via, i dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene.**

Quesito n.9

Conformità Catastale : Dal confronto effettuato dalla planimetria fornita dall'agenzia del territorio di Viterbo, sezione catasto urbano, ed i rilievi effettuati durante il sopralluogo, non e stata riscontrata nessuna difformità.

Quesito n.10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate. Nonostante sia presente in mappa un piccolo manufatto graffato con la particella 736 facente parte dell'abitazione (F.16 p.lla172 sub.6 173 sub.4) non è stato possibile accedervi, per i motivi descritti al quesito 7.

Quesito n.11

L'immobile pignorato è costituito da due corpi: il fabbricato di civile abitazione posto al piano terra e primo e il locale commerciale (comprensivo di veranda) posto al piano terra, e le aree pertinenziali. L'immobile pignorato è della stessa consistenza originaria pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n.12

Non sono necessari aggiornamenti catastali.

Quesito n.13

L'immobile al F.16 p.lle 172/5 173/3 e 735 ricade nella categoria C/1 negozi e botteghe. L'immobile al F.16 p.lle 172/6 173/4 736 ricade nella categoria A/4 a abitazione di tipo popolare . I terreni pertinenziali al foglio 16 p.lle 572 e 569 ricadono nella classe catastale dei seminativi.

Quesito n.14

Conformità urbanistica. Mediante un accesso agli atti presso il Comune di Ronciglione è stata acquisita la seguente documentazione :

- Estatto di Mappa ed approvazione del Frazionamento n.984 del 1991
- Concessione edilizia n.97 del 2001 alla società per la fusione, il cambio di destinazione d'uso e ampliamento di n. 2 unità immobiliari da adibire ristorante site in via dell'ospedale consorziale n.9 e n.11 e distinte in catasto al F.16 p.lle 172 e 173. (Allegato n.9)
- Certificato di agibilità dei locali commerciali, cucina, bagni, ripostigli rilasciata dal comune di Ronciglione il 23/07/2002 in seguito ai lavori di ampliamento del locale ristorante (Allegato n.10).
- Progetti ed elaborati grafici relativi ai lavori di fusione cambio destinazione d'uso ampliamento di due unità immobiliari site in via dell'ospedale, n9 e 11 da adibire a ristorante.

Quesito n.15

Il CTU ritiene che il bene pignorato costituisce un unico lotto. Vista la continuità strutturale e la particolare conformazione dell'unità abitativa e di quella commerciale.

Quesito n.16

Il bene è di proprietà pari a 1000/1000 della Società

Quesito n. 17

Il locale commerciale risulta essere affittato alla ditta con contratto di affitto n.6772 del 04/07/2012. (Allegato 11)

Mentre l'unità abitativa risulta essere libera.

Quesito n.18

Il valore locativo annuo del bene affittato € 15.00,00 (quindicimilaseicentoeuro/00) oltre iva. Lo scrivente ritiene congruo tale canone annuo ai valori di mercato.

Per quanto riguarda l'unità abitativa non è possibile quantificare il valore locativo poiché non possiede le caratteristiche minime per l'abitabilità.

Quesito n.19

Gli immobili non risultano occupati dai coniugi dei debitori

Quesito n.20

Dagli accessi agli atti e dalla documentazione fornita dal comune di Ronciglione non emerge l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità di indivisibilità, non esistono vincoli di natura condominiale.

Quesito n.21

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'area in tutta la sua potenzialità ai fini della vendita, attribuendo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo di stima che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico comparativo, attraverso una media aritmetica dei prezzi riscontrati sul mercato per beni analoghi o simili (aventi caratteristiche di finitura, di conservazione, di ubicazione, analoghe a quelle in possesso dell'immobile oggetto della presente valutazione), attingendo alle seguenti fonti per la determinazione del più probabile valore di mercato:

1. i valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici, agenzie immobiliari);
2. i valori dichiarati negli atti di compravendita degli immobili nel periodo intercorrente tra il 2012 – 2015, suddivisi per zone omogenee di P.R.G. e zone territoriali di ubicazione;

Dall'analisi dei suddetti valori, utilizzando il detto criterio di stima sintetica comparativa sono effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici, di seguito elencati:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del sistema immobiliare
- andamento generale dell'economia
- livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

- stato di conservazione e manutenzione

- dimensione ed estensione dell'area
- destinazione residenziale
- disponibilità accessorie ed oneri gestionali

Il valore del fabbricato, viene valutato complessivamente, sommando le superfici utili di tutti i vani componenti il piano. La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata resa omogenea attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi:

superficie interna comprensiva dei muri perimetrali:

- Locale ristorante 64.80 mq
- Forno a legna 12.48 mq
- Cucina 36 mq
- Disimpegno cucina, n.2 servizi igienici 44mq
- Cortile $11,70\text{mq} \times 0.1 = 1.70$ mq di superficie omogeneizzata
- Magazzini sottotetto $=26.67 \text{ mq} +13.64 \text{ mq}= 40.31 \text{ mq} \times 0.5= 20.15$ mq superficie omogeneizzata
- Veranda esterna 84.60 di cui $(25\text{mq} \times 0.3) + (59.60 \times 0.1)=13.19$ mq superficie omogeneizzata

Totale della superficie omogeneizzata del locale ristorante: 192.32 mq

Piano Terra abitazione 18.30 mq

Piano Primo abitazione 100 mq

Ripostiglio piano Terra $8\text{mq} \times 0.5= 4\text{mq}$ superficie omogeneizzata

Tettoia esterna $22.95 \text{ mq} \times 0.3= 6.89\text{mq}$ superficie omogeneizzata

Totale della superficie omogeneizzata dell'abitazione: 129.19 mq

Aree pertinenziali esterne totale 222 mq valutabili globalmente in € 3.000,00 (tremila euro/00)

Per il locale commerciale e le condizioni riscontrate possiamo considerare con buona approssimazione € 1.100,00 al mq.

Per l'abitazione nelle condizioni di degrado riscontrate possiamo considerare € 600,00 al mq.

Pertanto preso atto che la superficie resa omogenea del locale commerciale è di 192,32 mq il valore è € 211.552,00(euro duecentoundicimilacinquecentocinquantadue/00)

La superficie resa omogenea dell'abitazione è di mq. 129,19 l'unità immobiliare è stimata in € **77.514,00** (euro settantasettemilacinquecentoquattordici/00).

Pertanto L'importo da porre a base in datae d'asta è € 292.066,00 che si può approssimare ad € **292.000,00**(euro Duecentonovantaduemila/00).

Quesito n.22

Si precisa che esiste un accordo tra le parti e datato 25/08/2015 (allegato n.12) per una riduzione del canone annuo di affitto, che passa da 15.600,00 € oltre iva annui ad 4.800,00 € oltre iva annui. Si precisa che tale riduzione, oltre ad avvenire in data successiva al pignoramento del bene, risulta essere inadeguata al valore corrente e che pertanto si debba far riferimento al contratto di affitto stipulato in data 04/12/2012 n. 6772 che fissa il canone annuo a 15.600,00 €.

Quesito n.23

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.

Quesito n.24

Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete 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 quarantacinque 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;

Quesito n.25

Depositare, 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, 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;

Quesito n.26

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.

Quesito n.27

Vedi allegato n. 13 (elaborato senza indicazione delle generalità)

Quesito n.28

Vedi allegato n.14(documentazione fotografica).

Quesito n.29

Allegato 15 – Adeguata e dettagliata descrizione del bene, contenente gli elementi di cui ai punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al Decreto di trasferimento;

Quesito n.30

Allegati

- a. La visura catastale (Allegato n.1).
- b. Richiesta atto del 07/05/1991 rep.20548 Notaio (Allegato n.2)
- c. Richiesta atto del 23/01/1998 rep.51115 NotaioAllegato n. 3)
- d. Richiesta atto del 05/10/1990 rep.36788 Notaio (Allegato n. 4)
- e. Atto del 16/01/2001 rep. 121625 Notaio (Allegato n.5)
- f. Visura ipotecaria aggiornata, trascrizioni + iscrizioni (Allegato n.6)
- g. Planimetrie degli immobili (Allegati n.7)
- h. Visura società (Allegato n. 8)
- i. Concessione edilizia comune di Ronciglione n.97/2001 (Allegato n.9)
- j. Certificato di agibilità locale commerciale del 23/07/2002 (Allegato n.10)
- k. Contratto d'affitto (allegato n.11)
- l. Scrittura privata (Allegato n.12)
- m. Quesito 27 elaborato senza generalità (Allegato n.13)

- n. Quesito 28 elaborato fotografico (Allegato n.14)
- o. Quesito 29 descrizione del bene, punti da 1-6, in triplice copia (Allegato n.15)
- p. Quadro sinottico in triplice copia (Allegato n. 16)

Fabrica di Roma, 21/12/2015

CTU
Ing.

Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 48
01034 Fabrica di Roma, VT
Cell.3381644974

Quesito n.29

Allegato n.15

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014

Promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Ronciglione

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nell'udienza del giorno 16 Luglio 2015, il G.E. Dott.ssa Chiara Serafini convocava, per il giuramento inerente l'esecuzione immobiliare in epigrafe ed il conferimento dell'incarico, il sottoscritto Ing. Mirko Vigi, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Viterbo con il n. 670.

Il CTU, dopo aver ricevuto la lettera di avviso dal custode con la quale si specificava il giorno per l'accesso all'interno dell'immobile, fissato per la data del 21 Settembre 2015, si è recato sul posto dove erano presenti: il Dott. Roberto Migliorati custode giudiziario dell'immobile, [REDACTED] [REDACTED] che compare per nome e per conto del Sig. [REDACTED] amministratore della [REDACTED] conduttrice dell'immobile esecutato in forza del contratto n.6772 del 04/07/2012.

in [REDACTED] srl). (Allegato n. 5)

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli al 05/01/2015 (Allegato n. 6):

-Ordinanza di Sequestro Conservativo trascritto a Viterbo con formalità 6263/1998 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo repertorio 19780 del 15/07/1998 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

-Ipoteca formalità 97/01 a favore Banca Dell'Umbria, ipoteca di Lire 1.300.000.000, capitale Lire 650.000.000, durata anni 28, Notaio Sbroli in data 16/01/2001 rep. 121626;

-Ipoteca formalità 2600/2005 a rogito Notaio D'Alessandro in data 16/08/2005 repertorio 451988, ipoteca di euro 1.000.000,00 capitale euro 500.000,00 durata anni 15 a favore Banca di Credito cooperativo;

-Ipoteca formalità 999/09 Equitalia in data 26/03/2009 repertorio 111418 totale euro 145746,14 capitale euro 72.873,07 a favore Equitalia Polis SpA;

-Ipoteca formalità 857/11 ipoteca legale equitalia in data 24/04/2011 repertorio 1250070, ipoteca euro 100.067,96 capitale euro 50.033,98 a favore equitalia Gerit Spa;

-Ipoteca legale formalità 916/14 equitalia in data 01/07/2014 repertorio 158/12514, ipoteca euro 92.098,38 capitale euro 46.049,19 a favore equitalia sud Spa

-Verbale di pignoramento immobili trascritto a Viterbo con formalità 9898/14, ufficiale giudiziario in data 28/08/2014 repertorio 1123 a favore banca di credito cooperativo di Ronciglione;

-Servitù di passaggio trascritta a Viterbo con formalità 9824/1990 a rogito notaio Barani in data 05/10/1990 rep. 36788.

Si allegano le planimetrie catastali degli immobili pignorati (Allegato n.7). In base alla documentazione acquisita presso il comune di Ronciglione si evince che gli immobili ricadono nella zona B1 del PRG.

Verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° c.p.c..

Il sottoscritto ha proseguito nell'incarico affidatogli;

Il Ctu in data 19/09/2015 e 01/12/2015 ha effettuato visure aggiornate presso l'ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, si sottolinea la presenza di una divergenza nei dati di ubicazione del bene: nei dati catastali l'indirizzo dei beni è Ronciglione via ex Ospedale n.11 e via ex Ospedale n.9; mentre nell'atto di pignoramento viene riportato per lo stesso immobile Ronciglione via Ex Ospedale Civico n.11, di fatto il bene risulta in **Via dell'Ospedale Consorziale** n. 9 e 11. (Allegato n1).

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 sono i seguenti:

Abitazione: Foglio 16 Particelle 172 sub 6, 173 sub 4 e 736;

Locale negozio: Foglio 16 Particelle 172 sub 5, 173 sub 3, 735;

Terreno: Foglio 16 Particelle 572 e 569:

-Alla data del 05/01/2015 l'immobile ed i terreni sono di proprietà 1/1 della [REDACTED]

Particelle originarie 172/3 e 173/1 foglio 16:

-compravendita a rogito Notaio Dominici in data 07/05/1991 Rep. 20548 trascritta a Viterbo con formalità 6171/1991: [REDACTED] (Allegato n. 2)

-compravendita a rogito Notaio Benigni in data 23/01/1998 Rep. 51115 a favore della [REDACTED] (trasformata in data 08/08/2013 Rep. 30679 in [REDACTED]. (Allegato n.3)

Particelle originarie 172/4 173/2 del foglio 16 e 569 e 572 del foglio 16:

-Donazione e compravendita a rogito notaio De Martino il 13/10/1965 Rep. 5389 e del 12/10/1965 Rep.5331 trascritti a Viterbo con formalità 5742 e 5743/1965: [REDACTED]

[REDACTED]

-Divisione a rogito notaio Baroni in data 05/10/1990 Rep. 36788 trascritto a Viterbo con formalità 9823/1990 rettificato con formalità 6170/1991: [REDACTED] (Allegato n.4)

-Compravendita a rogito Notaio Sbroli in data 16/01/2001 Rep.121625 trascritta a viterbo con formalità 640/2001: [REDACTED] (trasformata in data 08/08/2013 Rep. 30679 trascritta a Viterbo con formalità 8330/2013

Da un'indagine presso la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo (Documento estratto dal Registro Imprese il 21/12/2015 - archivio ufficiale della CCIAA) risulta che la [REDACTED]

Indirizzo della sede Legale: [REDACTED]

Data atto di costituzione: 07/12/1988

Data iscrizione Registro delle imprese: 19/02/1996

Amministratori: [REDACTED]

Stato attività : attiva

Data inizio attività: 22/03/1989

Attività esercitata: Attività dei servizi di ristorazione.

Si allega la visura camerale della società (Allegato n.8).

L'immobile pignorato consiste in uno stabile adibito a locale commerciale composto da un piano terra con annessa veranda, piano sottotetto ad uso magazzino e terreno pertinenziale, inoltre il pignoramento comprende un'abitazione adiacente al locale commerciale composta da un piano terra e primo di 5 vani ed un'area pertinenziale, il tutto in via dell'ospedale Consorziale n.11 e n.9 nel comune di Ronciglione (Vt). Si precisa che nell'atto di pignoramento e nelle visure catastali viene riportata un'errata via di ubicazione per l'immobile oggetto di pignoramento e rispettivamente risultano le vie: dell'ospedale civico n.11 e dell'ex ospedale n.9-11.

L'entrata del locale commerciale è al civico n.9, ma si può accedere anche dall'adiacente cancello al civico n.11 e quindi da un'entrata secondaria.

Entrando dal portone principale si trovano sulla sinistra n.2 stanze destinate a servizi igienici ed a destra una scala a chiocciola che porta ad un locale sottotetto destinato a magazzino-ripostiglio. Salendo una piccola rampa di n.3 gradini si accede al locale bar, subito sulla sinistra si trova un ulteriore ingresso attraverso il quale è possibile accedere all'area esterna.

Il locale bar è dotato di n.3 finestre che danno sulla veranda esterna coperta ed una porta d'ingresso attraverso la quale è possibile accedere alla stessa veranda. Proseguendo si entra nel locale ristorante, anche in questa zona, sul lato sinistro vi sono n.2 finestre che danno sulla veranda ed un punto di accesso alla veranda stessa. Esiste poi un accesso al cortile esterno non utilizzato. Sulla sinistra vi è una zona con forno a legna.

Il soffitto del locale bar e locale ristorante è stato realizzato con delle capriate in legno di buona fattura.

Dal locale ristorante si accede alla cucina che comprende una zona di disimpegno, un antibagno, n.2 servizi igienici, una piccola rampa che conduce ad un sottoscala utilizzato come magazzino, ed un punto di accesso ad un cortile esterno, anche in questo caso in disuso da tempo.

Nella cucina vera e propria sono presenti sul lato sinistro (entrando frontalmente) n.2 finestre e una porta di accesso all'area esterna.

La veranda coperta è accessibile sia dai locali interni che esternamente attraverso il cancello del civico n.11 passando attraverso il cortile. La copertura della stessa è stata realizzata in legno.

Complessivamente il locale commerciale si trova in un discreto stato di manutenzione.

Proseguendo lungo il cortile, in gran parte in stato di abbandono, si giunge ad una abitazione: composta da un piano terreno e primo. L'intera struttura è in evidente stato di degrado. Al piano terra vi è una zona ripostiglio dotato di accesso indipendente e di una finestra, attualmente ad uso del locale commerciale. Le scale che portano al piano primo (dove è dislocato l'intero appartamento) sono difficilmente praticabili sia per l'enorme quantità di oggetti depositati (sedie, legname vario...) sia perché risultano rovinare in più punti; si nota anche l'esistenza di un importante cedimento in un angolo del soffitto di circa 1 mq. L'appartamento, allo stato di fatto, non dispone delle caratteristiche minime per l'abitabilità, la pavimentazione è mancante in molte parti ed in ogni stanza vi sono accumuli di oggetti di vario tipo e origine (sedie, divani, vecchi frigoriferi, forni elettrici, elementi in ferro e in legno di varia origine...). In alcuni punti delle pareti e del soffitto si nota anche la presenza di muffa, gli infissi non sono presenti in tutte le stanze ed anche se presenti sono molto vecchi e non più funzionali. Il soffitto è stato realizzato in travi e travetti di legno a vista, che necessitano di manutenzione.

Si precisa che è stato possibile visionare la veranda dell'appartamento solo attraverso una finestra interna all'abitazione stessa, ed è apparsa fatiscente e pericolante. L'accesso alla veranda dall'esterno è stato impossibilitato a causa della presenza di grosso cumulo di legna accatastata in corrispondenza delle scale di accesso. Inoltre si sottolinea il fatto che l'unico modo per accedere all'appartamento è attraverso il civico n.11 di via dell' Ospedale consorziale pertanto passando attraverso l'area esterna del locale commerciale.

La superficie del locale commerciale è così ripartita :

- Locale bar comprensivo di n. 3 servizi igienici, ingresso e ripostiglio: 104,23 mq
- Magazzino sottotetto del locale bar: 26.67 mq

- Locale ristorante: 64.80 mq
- Locale forno a legna ristorante: 12,48 mq
- Cucina: 36 mq
- Disimpegno cucina, antibagno n.2 servizi igienici: 44 mq
- Cortile: 11,70 mq
- Ripostiglio sottotetto del locale cucina: 13.64 mq
- Veranda esterna: 84,60 mq

La superficie dell'abitazione è così ripartita:

- Piano terra (scala di accesso al piano primo): 18.30mq
- Ripostiglio piano terra: 8mq
- Piano primo (bagno, cucina, n.3 camere, pianerottolo): 100 mq
- Tettoia esterna: 22,95 mq

Area pertinenziale:

- Seminativo F.16 p.lla 569 : 120 mq
- Seminativo F. 16 p.lla 572: 102 mq

Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 62
01034 Fabrica di Roma, VT
Tel.0761568376 – Cell.3381644974

NOTA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/14

Promossa dalla **Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione** contro **M.P. s.r.l.**

Oggetto: Es. N. 252/2014. Integrazioni, precisazioni e rettifiche alla CTU depositata.

Il sottoscritto Ing. Mirko Vigi, CTU dell'esecuzione immobiliare in epigrafe, su invito del Giudice, Dott.ssa Serafini, ad eseguire una chiara ricostruzione dei titoli di provenienza dei compendi pignorati anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, dopo aver svolto alcuni ulteriori controlli in merito al compendio esecutato intende fornire alcuni chiarimenti e precisazioni.

Da controlli effettuati è emerso che la particella identificata catastalmente al **foglio 16 p.lla 734**, derivante da un frazionamento del 10/06/1991 (n.27829.1/1991,) pur essendo tra gli immobili presenti nell'atto di compravendita dello studio notai associati Dr. Fulvio Sbroli e Dr Paolo Cirilli, del 16/01/2001 Rep 121625 raccolta 19604 (allegato alla CTU), con cui [redacted] e [redacted] vendono alla [redacted] la suddetta particella non risulta presente sull'atto di pignoramento.

La particella n. 734 al F.16, [redacted] consiste in una piccola particella di terreno interclusa tra i beni pignorati.

Dopo un confronto con i tecnici del catasto è emerso che presumibilmente l'errore nasce da un errato allineamento delle mappe catastali. Tale particella essendo stata inquadrata come "Ente Urbano" non è stato possibile assegnarla al legittimo proprietario la [redacted] come peraltro risulta dall'atto suindicato.

Al fine di regolarizzare la situazione, i passi da seguire sono i seguenti:

- 1) Richiesta in catasto di una rettifica della qualità mediante il "modello unico d'istanza" da ente urbano a seminativo.
- 2) Voltura catastale della particella, non appena avvenuto il ripristino della qualità.

3) Inserimento nel quadro dei beni pignorati della particella n.734 al F.16.

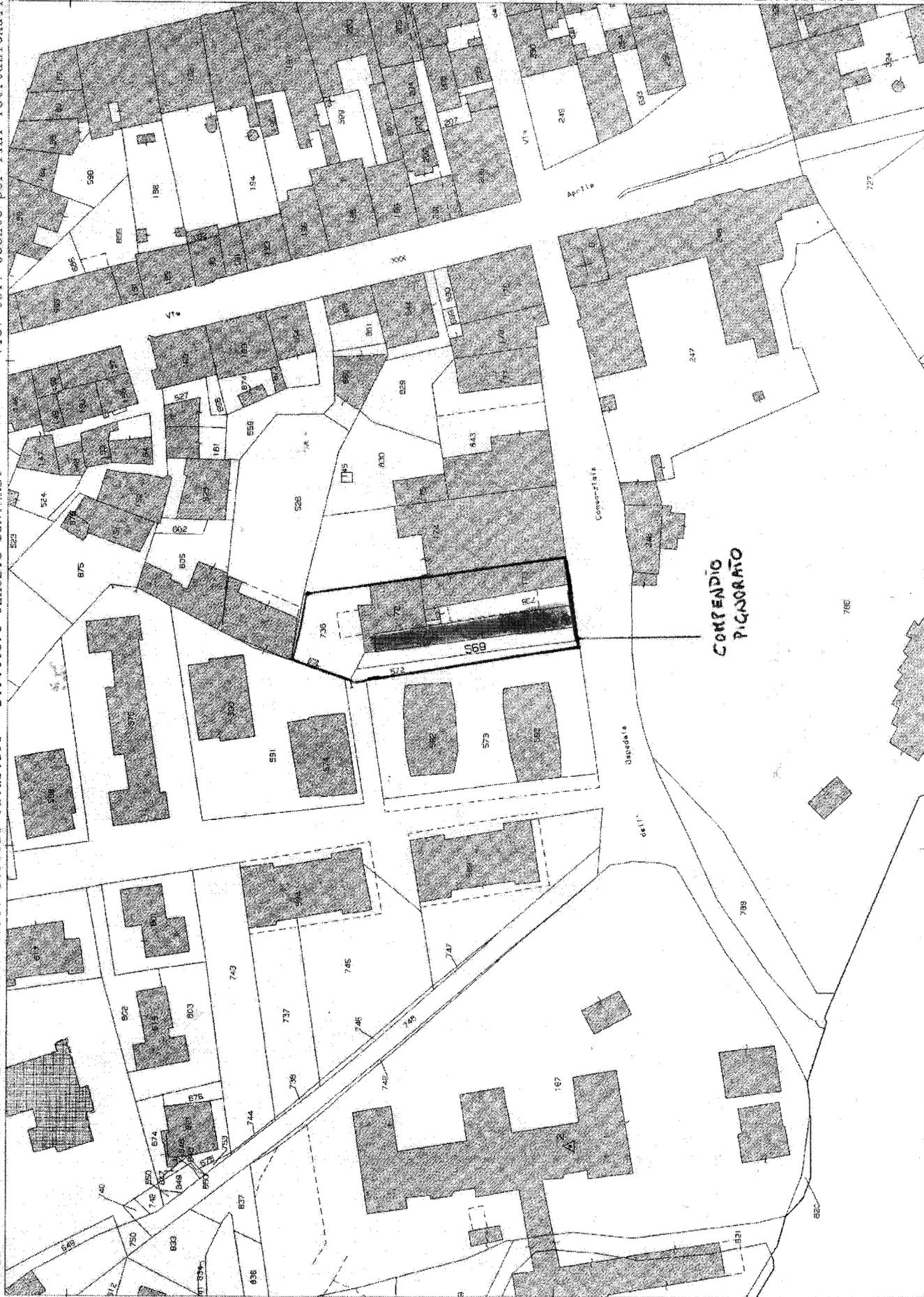
Allegati:

Allegato n.1 – Planimetria catastale .

Allegato n.2 – Ricostruzione degli atti anteriore al ventennio.

Fabrica di Roma, 31/10/2016





COMPENDIO
PICINORTO

Schema della situazione dei Beni pignorati da oggi al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento

Situazione al 2016 - Proprietà [REDACTED]

Abitazione	Locale commerciale	terreno
F 16 p.lla 172 sub.6	F 16 p.lla 172 sub.5	F 16 p.lla 572
F. 16 p.lla 173 sub.4	F. 16 p.lla 173 sub.3	F. 16 p.lla 569
F.16 p.lla 736	F.16 p.lla 735	

Anno 2002 (Ampliamento frazionamento e fusione)

Soppressi : F. 16 p.lla 172 sub.4
 F. 16 p.lla 173 sub.2
 F. 16 p.lla 172 sub.3
 F. 16 p.lla 173 sub.1

Abitazione	Locale commerciale	terreno
F 16 p.lla 172 sub.4	F 16 p.lla 172 sub.3	F 16 p.lla 572
F. 16 p.lla 173 sub.2	F. 16 p.lla 173 sub.1	F. 16 p.lla 569
F.16 p.lla 736	F.16 p.lla 735	

Anno 2001- (Atto Notai associati Sbrolli/ Cirilli) Rep. 121625 Raccolta 19604

[REDACTED] e [REDACTED] vendono a [REDACTED] i seguenti beni:

Abitazione	terreno
F 16 p.lla 172 sub.4	F.16 p.lla 736 - 734 -735
F. 16 p.lla 173 sub.2	F 16 p.lla 572
	F. 16 p.lla 569

Anno 1998 - (Atto Notaio Benigni) Rep. 14832 Raccolta 96

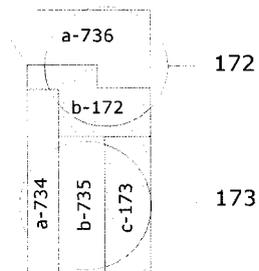
Società [REDACTED] vende a [REDACTED] i seguenti beni

Locale commerciale
F 16 p.lla 172 sub.3
F. 16 p.lla 173 sub.1

Anno 1991 - Frazionamento

F.16 p.lla 173 genera F.16 p.lla 734 -735-173(fab.)

F.16 p.lla 172 genera F.16 p.lla 736 -172(fab.)



Anno 1991 - (Atto Notaio Dominici) Rep. 20548 Raccolta 6563

██████████ e ██████████ vendono a ██████████ i seguenti immobili

Locale commerciale
F 16 p.lla 172 sub.3
F. 16 p.lla 173 sub.1

Anno 1990 (Atto Notaio Baroni) Rep. 36788 Raccolta 13271

████████████████████████████████████████ - divisione dei beni

████████████████████████████████████████	████████████████████████████████████████
Locale commerciale	Abitazione
F 16 p.lla 172 sub.3	F.16 p.lla 172 sub.4
F. 16 p.lla 173 sub.1	F 16 p.lla 173 sub.2
	F.16 p.lla 569
	F.16 p.lla 572

Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 62
01034 Fabrica di Roma, VT
Tel.0761568376 – Cell.3381644974

NOTA TECNICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/14

Promossa dalla **Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione** contro [REDACTED]

Oggetto: Es. N. 252/2014. Integrazioni, precisazioni e rettifiche alla CTU depositata

Il sottoscritto ing. Mirko Vigi nominato CTU per l'esecuzione immobiliare in oggetto redige la presente nota tecnica, in aggiunta alla nota già presentata in data 31/10/2016, per chiarire ulteriormente la situazione relativa alla particella identificata catastalmente la **F. 16 p.lla 734**.

La suddetta particella nasce dal frazionamento avvenuto in data 10/06/1991 (n.27829.1/1991). Il predetto frazionamento genera le particelle n. 734-735-173 dalla p.lla 173.

Successivamente nell'anno 2001, con atto dello Studio notai associati Sbroli Cirilli Rep. 121625 raccolta 19604 (allegato alla CTU), la particella n.734 viene venduta da [REDACTED] ed [REDACTED] alla [REDACTED] sull'atto è giustamente ed espressamente citata la particella in questione (F.16 p.lla 734).

Nel anno 2002 in seguito ad un ampliamento, frazionamento e fusione avvengono alcune variazioni catastali che andranno poi ad identificare il compendio dei beni sottoposti a pignoramento, **la particella 734 rimane però ad ente urbano**, in tal modo eseguendo una visura catastale la particella non risulta intestata alla società [REDACTED] che invece a tutti gli effetti ne è la legittima proprietaria come si evince chiaramente dall'atto sopracitato.

Essendo tale particella, un piccolissimo appezzamento di terreno intercluso tra quelli di proprietà della società [REDACTED] a parere dello scrivente **la mancata inclusione nel compendio dei beni sottoposti a pignoramento è dovuta esclusivamente al fatto che la stessa trovandosi ad ente urbano non ha intestatari.**

[REDACTED]

[REDACTED]

Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 48
01034 Fabrica di Roma, VT
Cell.3381644974

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014

Promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Ronciglione

contro

[REDACTED]

Oggetto: ES. n. 252/2014. Aggiornamento della relazione di stima.

Facendo seguito alle disposizioni del G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini, giunte via pec in data 13 Aprile 2018, che stabiliscono di aggiornare la relazione di stima ed il quadro sinottico escludendo il cespite catastalmente indicato al Foglio 16 p.lla 734 nel Comune di Ronciglione, in quanto non sottoposto a pignoramento. Il sottoscritto Ing. Mirko Vigi rende noto che nella relazione di stima e nel quadro sinottico non viene presa in considerazione la suddetta particella, pertanto rimane confermata la relazione di stima datata 21/12/2015, mentre si trasmette il nuovo quadro sinottico in sostituzione di quello allegato alla relazione di stima in quanto, pur non valutando la particella in questione, presenta un errore di refuso da correggere.

Allegati:

- Quadro sinottico (Allegato n. 16).

Fabrica di Roma, 11/05/2018

CTU
Ing. Mirko Vigi



Ing. Mirko Vigi
Via Ligabue, 26
01034 Fabrica di Roma (VT)
cell. 3381644974

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014
NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Facendo seguito alle richieste del G.E. formulate all'udienza del 12/11/2018 il sottoscritto CTU, redige la presente relazione al fine di chiarire le problematiche relative all'accesso al fabbricato identificato catastalmente al f. 16 p.lla 172 sub 6 e p.lla 173 sub 4, facente parte del compendio pignorato nell'esecuzione imm.re n.252 del 2014.

Come già evidenziato, sia nella relazione integrativa del 31/10/2016 che nell'aggiornamento della relazione di stima del 11/05/2018 la porzione di terreno identificata catastalmente al foglio 16 p.lla 734, derivante dal frazionamento del 10/06/1991, non risulta presente tra i beni pignorati. Considerato che l'accesso all'unità immobiliare identificata F.16 p.lla 172 sub 6 e p.lla 173 sub 4 facente parte del compendio pignorato, avviene dalla particella suddetta e vista la particolare conformazione del compendio posto in vendita in cui il piccolo appezzamento di terreno (ossia la p.lla 734) è intercluso tra i beni pignorati, appare chiaro che il mancato inserimento della suddetta particella all'interno dei beni sottoposti a pignoramento risulta essere una dimenticanza. Allo stato attuale al fine di una futura vendita risulta necessario costituire una servitù di passaggio, i cui costi vanno detratti al valore del compendio posto in vendita.

Secondo una valutazione basata sugli attuali parametri di mercato l'indennità a favore del proprietario del fondo servente, proporzionata al danno causato dal passaggio e tenendo in considerazione non solo il valore della superficie di terreno assoggettata a servitù, ma ogni altro pregiudizio subito dal fondo servente in relazione alla sua destinazione a causa del transito di persone, può essere stimato in un indennizzo risarcitorio di euro 8.000,00;

Pertanto in base alle considerazioni suddette l'immobile sarà posto in vendita ad euro 284.000,00 (diconsi duecentoottantaquattromilaeuro/00), ottenuto sottraendo all'iniziale valore assegnato al

compendio pignorato la somma stimata per la costituzione di un servitù di passaggio in favore dell'aggiudicatario del bene pignorato.

Allegati

- 1) Quadro sinottico aggiornato.

Fabrica di Roma, 11/12/2018

II CTU

Ing. Mirko Vigi



Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 48
01034 Fabrica di Roma, VT
Cell.3381644974

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014

Promossa dalla
BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Ronciglione
contro

[REDACTED]

Oggetto: ES. n. 252/2014. Relazione integrativa.

Facendo seguito alle disposizioni del G.E. all'udienza del giorno 11.03.2019, che dispongono di effettuare una relazione integrativa in modo da chiarire se esistono eventuali usi civici sull'immobile oggetto di pignoramento. il sottoscritto CTU, al fine di chiarire il suddetto punto, allega l'attestazione da parte del Comune di Ronciglione sull'inesistenza di diritti di usi civici per gli immobili oggetto di pignoramento.

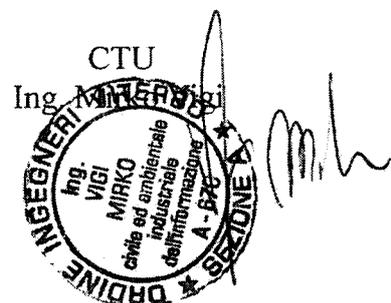
In riferimento all'esistenza di eventuali vincoli sui beni pignorati, Il sottoscritto coglie l'occasione per aggiungere ed integrare il punto 20 della CTU, specificando che il compendio oggetto di pignoramento ricade all'interno della fascia di rispetto dei 150 metri degli insediamenti urbani storici (art.43 comma 4 delle norme tecniche del PTPR).

Allegati:

- Attestazione inesistenza diritti di usi civici.

Fabrica di Roma, 18/06/2019

CTU
Ing. Mirko Vigi



INGEGNERI
Ing. MIRKO VIGI
chiva ed ambientale industriale dell'informazione A. P.P.C.
SEZIONE

COMUNE DI RONCIGLIONE

PROVINCIA DI VITERBO

AREA TECNICA

Prot. 10096 del

30/05/2019

All' Ing. Mirko Vigi
in qualità di C.T.U.
Tribunale di VITERBO

Vista la nota prot. 8262 del 27/04/2019 con la quale la S.V., in qualità di CTU del Tribunale di Viterbo, richiede :

attestazione relativa all'esistenza o meno del diritto di Usi Civici negli immobili in via Ospedale Consorziale n. 9 – 11, e precisamente :

- abitazione con area pertinenziale distinta in catasto al foglio 16 part. 172/6 – 173/4 – 736;
- locale ad uso negozio con area pertinenziale distinto in catasto al foglio 16 part. 172/5 – 173/3 – 735;
- terreno disinto in catasto al foglio 16 particelle 569 e 572;
- Vista l'analisi territoriale del 28.07.2005 approvata dalla Regione Lazio con nota prot. 146361 del 17.10.2007.
- Visti gli atti in possesso dell' ufficio tecnico comunale;

Comunica

- che i suddetti immobili e precisamente :
 - abitazione con area pertinenziale distinta in catasto al foglio 16 part. 172/6 – 173/4 – 736,
 - locale ad uso negozio con area pertinenziale distinto in catasto al foglio 16 part. 172/5 – 173/3 – 735,
 - terreno distinto in catasto al foglio 16 particelle 569 e 572,
- non risultano interessati da diritti di Usi Civici.

Distinti saluti

IL RESPONSABILE EDILIZIA URBANISTICA
Geom. Mauro Custodi



Ing. Mirko Vigi
Via Roma, 48
01034 Fabrica di Roma, VT
Cell.3381644974

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.252/2014

Promossa dalla

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO di Ronciglione

contro

[REDACTED]

Oggetto: ES. n. 252/2014. Aggiornamento della relazione di stima.

Facendo seguito alle disposizioni dell'udienza del 12.12.2019 da parte del G.E., trasmesse via pec in data 18 Dicembre 2019 dal custode dell'esecuzione Dott. Migliorati, in cui viene richiesto un aggiornamento del valore del compendio pignorato alla luce dell'esistenza di un contratto di locazione atto a poter incidere sul valore di stima. Accertato che gli immobili locati in genere scontano una riduzione del valore causa la non disponibilità del possesso del bene ed il tipo di contratto di locazione riveste una particolare importanza al fine di determinare i coefficienti da applicare a tale riduzione.

Considerato che dalla scrittura privata registrata il 21.09.2015 al n.2312 presso l'agenzia delle Entrate ufficio di Viterbo, si rileva che il contratto di locazione è stato stipulato in data 27.06.2012 e registrato presso l'agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Viterbo il 04/07/2012 al n.6772.

Preso atto che i contratti di locazione a uso diverso dall'abitativo, sono disciplinati dalla legge 392/1978, in base alla quale i contratti di locali commerciali hanno durata minima di sei anni, e che l'articolo 28 della Legge sull'equo canone dispone che i contratti di locazione commerciale una volta scaduti si rinnovano tacitamente di sei anni, a meno che il locatore non comunichi la disdetta, con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 12 mesi prima della scadenza dell'accordo.

Alla luce di quanto sopra e di una dettagliata indagine di mercato presso agenzie immobiliari, è plausibile ipotizzare, tenuto conto di tutte le peculiarità del caso in esame e soprattutto del fatto che il contratto di locazione sta andando verso la sua naturale scadenza (6+6), una riduzione del valore dell'immobile del 5% del valore stimato in fase di CTU.

Pertanto considerando che l'importo del compendio è stato stimato in € 284.000,00 di cui € 211.000,00 per il locale commerciale, sottraendo un 5% (pari a 10.500,00 arrotondato per difetto ad € 10.000,00) per lo stato locativo dell'immobile commerciale, ad oggi avremo un valore complessivo da porre a base d'asta di € 274.000,00.

Si trasmette il nuovo quadro sinottico in sostituzione di quello precedente con il nuovo valore del compendio pignorato.

Allegati:

- Quadro sinottico (Allegato n. 16).

Fabrica di Roma, 11/06/2020

CTU
Ing. Mirko Vigi



ORDINE INGEGNERI VITERBO
Ing. VIGI MIRKO
Civile ed ambientale industriale dell'informazione
A-870
SEZIONE A



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2015 - Ora: 11.20.27 Fine
Visura n.: T118978 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2015

Dati della richiesta Comune di RONCIGLIONE (Codice: H534)
Catasto Terreni Provincia di VITERBO
 Foglio: 16 Particella: 569

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTIDA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito	
1	16	569	-	SEMINATIVO	I	ha are ca 01 - 20			
Domicile		Agrario		Euro 0,31		L. 1.920		Impianto meccanografico del 01/10/1971	
L. 600									

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 8330.1/2013 in atti dal 09/08.2013 Repertorio n.: 30679 Rogante: TEDESCHI PORCEDDU FEDERIC Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2015 - Ora: 11.21.05 Fine
Visura n.: T119537 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2015

Dati della richiesta

Comune di **RONCIGLIONE** (Codice: H534)

Provincia di **VITERBO**

Foglio: **16** Particella: **572**

Catasto Terreni

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	
1	16	572	-	SEMINATIVO 1	ha arc ca 01 02	Dominicale Euro 0,84 L. 1.632	Agrario Euro 0,26 L. 510 Impianto meccanografico del 01/10/1971

Notifica

INTESTATO

N.

DATI ANAGRAFICI

1

CODICE FISCALE

DIRITTI E ONERI REALI

DATI DERIVANTI DA

(U) Proprieta' per U/I

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 8330.1/2013 in atti dal 09/08/2013 Repertorio n.: 30679 Rogante: **TEDESCHI PORCEDDU FEDERIC** Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 01/12/2015 - Ora: 11.18.15 Fine
Visura n.: T117032 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2015

Dati della richiesta Comune di RONCIGLIONE (Codice: H534)
Catasto Fabbricati Provincia di VITERBO
Unità immobiliare Foglio: 16 Particella: 173 Sub.: 3

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	16	172	5	Cens.	Zona	C/1	3	278 m ²	Catastale Totale: 327 m ²	Euro 6.073,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Via EX OSPEDALE n. 9 piano. T-1.												
Notifica 88379/2003												
INTESTATO												
N. [REDACTED] Partita Mod.58												

DATI ANAGRAFICI DIRITTI E ONERI REALI
 [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED]
 (1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 8330.1/2013 in atti dal 09/08/2013 Repertorio n.: 30679 Rogante: TEDESCHI PORCEDDU
 FEDERIC Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

Unità immobiliari n. 1
 Visura telematica esente per fini istituzionali
 * Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Data: 19/09/2015 - Ora: 11.04.22 Segue

Visura n.: T15084 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2015

Dati della richiesta

Comune di RONCIGLIONE (Codice: H534)

Provincia di VITERBO

Foglio: 16 Particella: 172 Sub.: 6

Catasto Fabbricati

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1

Unità immobiliare dal 30/01/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Class	Consistenza			
1	Urbana	16	172	6	Zona	A/4	3	5 vani	Euro 322,79	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/01/2004 n. 5607.1/2004 in atti dal 30/01/2004 (protocollo n. VT0016510) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

Indirizzo
Notifica

88379/2003
VIA EX OSPEDALE n. 11 piano: T-1.

Partita

Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro	Class	Consistenza			
1	Urbana	16	172	6	Zona	A/4	3	5 vani	Euro 322,79	VARIAZIONE del 20/05/2003 n. 2293.1/2003 in atti dal 20/05/2003 (protocollo n. 77223) CONTROLLO DOGFA

Indirizzo
Notifica

88379/2003
VIA OSPEDALE n. 11 piano: T-1.

Partita

Mod.58



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/09/2015 - Ora: 11.04.22 Fine
Visura n.: T15084 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/09/2015

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Categoria	Classe Consistenza		Rendita
1	16	172	6	6	A/4	3	6 vani	Euro 387,34	VARIAZIONE del 20/05/2002 n. 2716.1/2002 in atti dal 20/05/2002 (protocollo n. 80738) AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE
Indirizzo: VIA OSPEDALE n. 11 piano: T-1;									
Annotazioni: classamento proposto (D.M. 701/94)									

Situazione degli intestati dal 08/08/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/08/2013 Nota presentata con Modello Unico n. 8330.1/2013 in atti dal 09/08/2013 Repertorio n. 30679 Rogante: TEDESCHI PORCEDDU FEDERIC Sede: CIVITA CASTELLANA Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			

Situazione degli intestati dal 20/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/1 fino al 08/08/2013
VARIAZIONE del 20/05/2002 n. 2716.1/2002 in atti dal 20/05/2002 (protocollo n. 80738) Registrazione: AMPLIAMENTO-FRAZIONAMENTO E FUSIONE			

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 16 particella 172 subalerno 4
- foglio 16 particella 173 subalerno 2
- foglio 16 particella 172 subalerno 3
- foglio 16 particella 173 subalerno 1

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria