

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

\*\*\*\*\*

Esecuzione Immobiliare n°237/2019

promossa da

-----

Contro

-----

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE PER  
L'UDIENZA DEL 17.06.2021**

\*\*\*\*\*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 237/2019 promossa da ----- contro -----;

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geom. Massimo Marcosano con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito gli ha affidato i seguenti quesiti.

QUESITI

*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 d'ufficio;**

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

**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'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;



**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'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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 condominiali 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 congruagli 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli**



*atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

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

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

*29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta***



giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

**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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. 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 rilevare 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) alleggi** 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) alleggi** 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

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario, Avv. Maria Luisa Capoccioni, in data 29/07/2020 alle ore 10:00 eseguiva il sopralluogo in Vetralla, presso gli immobili pignorati (*Vedere verbale di sopralluogo – allegato n.1*). Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, il Comune di Vetralla e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato e da quanto disposto dal Giudice all'udienza del 08.10.2020 il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli .

#### 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. La valutazione



inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare.

#### FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione dei lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

La composizione del bene pignorato rende possibile la formazione di una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

***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 d'ufficio;***

Da un esame della certificazione ipotecaria e catastale lo scrivente ha riscontrato che la stessa è completa della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c..

***2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto***



*di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Il sottoscritto ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto ed ha verificato quanto segue. Il pignoramento grava su: Capannone industriale , Cat. D/7 sito nel Comune di Vetralla, Provincia di Viterbo, Via Cassia Botte km. 69 piani Terra e Primo, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 21, particella 1 ( compresa anche l'area di pertinenza censita in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 1 , Ente Urbano di ettari 1.14.90). Intestato a :  
“-----  
-----, con sede in  
-----, Capitale di € -----, iscritta al Registro delle  
Imprese di -----, C.F. ----- . (*Vedere allegato n.2*). La nota di trascrizione non corrisponde nella intestazione della Società (-----) con quanto descritto nel titolo. (*Vedere allegato n.3*).

Si precisa che l'area di pertinenza censita alla Sezione Terreni come ente urbano non è stata pignorata ma che segue, in caso di vendita, l'immobile censito alla Sezione Fabbricati con lo stesso foglio 21 e la stessa particella 1. Si fa presente che sia nella scheda catastale e sia nella consistenza dell'immobile censito alla categoria D/7, l'area pertinenziale viene indicata, descritta e valutata nella attribuzione della rendita catastale.

***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;*

Sulla base dei documenti in atti e dalle visure esperite lo scrivente ha individuato 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 insiste il manufatto subastato.

Ha inoltre elencato le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli che interessano il compendio immobiliare pignorato.

Descrizione degli immobili:

Fabbricato ubicato nel Comune di Vetralla (VT)

Capannone Industriale sito nel Comune di Vetralla (VT), Via Cassia Botte km. 69 , censito in Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 1 , Categoria D/7, piani T-1, Rendita catastale € 13.812,00; Intestata a :

“-----  
-----, con sede in -----  
n. , Capitale di € -----, iscritta al Registro delle Imprese di -----, C.F. -----.



**Visura ipotecaria storica:**

- Alla  
-----  
----- è pervenuto in virtù di Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Viterbo in data 24/04/2018, repertorio n. 99, trascritto in data 25/05/2018 al n. 5161 di formalità, contro la Società ----- con sede in -----, C.F. ----- . (*Vedere allegato n.4*).
- Alla Società “ -----” con sede in -----, C.F. -----, l'immobile è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 26/02/2007, rep. n. 10542, a rogito del Notaio Maria Ceresi di Orte , con il quale la società ----- acquista dalla Società ----- con sede in -----, C.F. ----- (*Vedere allegato n.5*).
- Alla Società “-----” con sede in -----, C.F. -----, l'immobile è pervenuto in virtù di Atto di Compravendita del 13/06/2006, rep. n. 106855/35915, a rogito del Notaio Cordasco Pasquale di Roma, con il quale la Società ----- acquista dalla Società ----- Con sede in -----, C.F. ----- . (*Vedere allegato n.6*).
- Alla sopracitata società il fabbricato è pervenuto in virtù di atto di conferimento in società a Rogito del Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo in data 27/06/1997 rep. 41633/21598, trascritto in data 19/07/1997 al n. 6566 di formalità, dai signori ----- . (*Vedere allegato n.7*).



Ricerca presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Servizio del Catasto.

Da una visura storica catastale è stato possibile individuare gli identificativi catastali originari dell'intero compendio immobiliare con annesse variazioni subite nel corso degli anni:

- il fabbricato è censito al Comune di Vetralla foglio 21, particella 1, Categoria D/7, rendita € 13.812,00, Via Cassia Botte Km. 69 piano Terra e Primo intestato alla ----- con sede in ----- c.f. ----- per la quota di 1/1 della piena proprietà. (*Vedere allegato n.8*). Occorre rettificare l'intestazione catastale . Per completezza della visura lo scrivente ha eseguito una ispezione anche al catasto terreni (*Vedere allegato n.9*).

*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);*

ISCRIZIONI E PREGIUDIZIEVOLI

- Verbale di Pignoramento Immobiliare emesso dal Tribunale di Viterbo in data 19/09/2019 rep. 1533 , trascritto a Viterbo in data 22/10/2019 al n. 11278 di formalità , gravante sull'immobile sito nel Comune di Vetralla, censito in Catasto Fabbricati al foglio 21, particella 1, Categoria D/7, Via Cassia Botte Km. 69, piani T-1 (l'area di pertinenza censita in Catasto Terreni al Foglio 21, Particella 1 , Ente Urbano di ettari 1.14.90 non è stato pignorato ma segue il capannone in caso di trasferimento)), A favore della ----- con sede in -----, contro la soc. “-----” per la quota di 1/1 della piena proprietà.



**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;

Lo scrivente ha inoltre acquisito l'estratto di mappa censuario (vedere allegato n.10), la scheda catastale dell'unità immobiliare urbana (vedere allegato n.11).

**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);

Trattasi di una società. Si allega all'allegato n. 12 la visura camerale.

**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;

Trattasi di un Capannone industriale con annessa area di pertinenza (Foglio 21, Particella 1 , Ente Urbano di ettari 1.14.90) sito nel



Comune di Vetralla (VT), Strada Cassia Km. 69, a circa un km. dall'abitato di Vetralla. L'accesso avviene attraverso uno stradello tracciato sulla particella 1077 di proprietà di terzi il cui costo presuntivo per la costituzione della servitù di passaggio viene quantificata in €4.000 circa. L'ingresso è dotato di un cancello scorrevole in ferro. L'area di pertinenza del fabbricato (11490 mq.) sulla quale la società esecutata ha titolo di proprietà è unicamente la particella n. 1. I confini catastali sia a nord e sud sono stati materializzati dal confinante ed in alcuni punti sembra che gli stessi ricadono in piccola parte sui piani di carico del fabbricato nella parte a Nord mentre non permettono un facile accesso alla parte di area pertinenziale retrostante l'edificio nella porzione Sud. Andrebbe eseguita una azione di confinazione per verificare l'esatta delimitazione del lotto con un costo presuntivo di €1.500,00.

Il fabbricato è composto da un capannone principale a doppia campata costruito negli anni 1969/1970 e da corpi accessori in aderenza. Esternamente si presenta in mediocri condizioni manutentive ( *vedere documentazione fotografica – allegato n.13* ). Gli ingressi principali sono dotati di porte in ferro o serrande avvolgibili in ferro. La copertura è a volta e le tamponature in muratura di blocchetti di tufo, mentre la struttura portante è in cemento armato. Internamente il capannone principale si articola su un solo piano controsoffittato all'altezza di ml. 4,75 circa. La zona uffici interna al capannone, si sviluppa su due piani di altezza utile rispettivamente di ml. 2.80 circa per il piano terra e ml.2.70 circa per il piano primo. La pavimentazione è di tipo industriale per quanto riguarda il fabbricato principale, mentre è di battuto di cemento lisciato per alcuni corpi accessori. Diversi corpi accessori



sono accessibili sia dall'esterno che dall'interno e sono costituiti da magazzini in muratura di tufo, tettoie di ferro ed una struttura che ospita la cella frigorifera.

Sul prospetto ovest sono stati realizzati n. 13 piani caricatori per il carico e lo scarico delle merci, anche loro in mediocre stato manutentivo.

Si fa presente che durante il sopralluogo sono state ricavate le superfici degli ambienti che costituiscono il compendio immobiliare pignorato.

Le superfici utili sono le seguenti: Piano terra : locale principale mq. 1.710, cella frigorifera mq. 135,25, magazzino n.1 mq. 52,00, magazzino n. 2 mq. 37,40, magazzino n. 3 mq. 154,95, magazzino n. 4 mq. 13,50, magazzino n. 5 mq. 13,00, tettoia mq. 394,50, area piani caricatori e tettoia mq. 240,55, corridoio mq. 11,00 , ufficio n. 1 mq. 14,25, ufficio n. 2 mq. 14,25, ufficio n. 3 mq. 11,90, bagni e disimpegno mq. 4,95 in totale; Piano primo : ufficio n.1 mq. 23,35, ufficio n. 2 mq. 23,85. Area di pertinenza esterna mq. 8700,00 circa. I confini sono Strada Cassia, Strada Comunale della Giustizia, particella 1077, 568,569 1073, salvo altri.

Durante il sopralluogo il conduttore ha riferito che sia i componenti della cella frigorifera e sia le sponde idrauliche risultano di proprietà di terzi. Ad oggi la circostanza non è stata accertata; qualora fosse veritiera non ci sarebbero comunque apprezzabili risvolti rispetto al valore di stima del compendio

**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'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

**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;

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

Lo stato attuale dei luoghi è difforme rispetto alla scheda catastale, per opere di modesta entità ,sanabili tramite una C.I.L.A..Per la



verifica delle modeste opere abusive interne confrontare la planimetria dello stato dei luoghi (*allegato n.16*) con la planimetria della scheda catastale (*allegato n.11*).

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

L'identificazione catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

**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;

Il compendio immobiliare staggito non è stato frazionato e/o ceduto a terzi.

**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;



Per l'aggiornamento della planimetria catastale dovrà essere preventivamente richiesta una C.I.L.A. a sanatoria con un costo presuntivo di €.3.500,00 circa

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

Il fabbricato ha come categoria catastale D/7 , la sua utilizzazione è di Capannone Industriale. Attualmente il capannone è utilizzato come magazzino.

**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;***

L'immobile risulta essere stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.3348 rilasciata dal Comune di Vetralla in data 06/08/1969.

In data 26/04/1994 il Comune di Vetralla ha concesso l'agibilità relativamente al piano terra dello stabilimento industriale.

In data 05/05/1997, prot. n. 5231 ( pratica n. 5525) è stata rilasciata dal Comune di Vetralla la Concessione per ristrutturazione e ampliamento tettoia, lavori iniziati in data 26/06/1997, come da comunicazione presentata allo stesso Comune in data 03/07/1997, prot. n. 8745.

In data 28/10/2004, prot. n. 17770, è stata presentata al Comune di Vetralla (VT) la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per la realizzazione di n. 13 piani caricatori per lo scarico ed il carico



delle merci; sempre in data 28/10/2004, prot. 17771, è stata presentata al Comune di Vetralla (VT) la “ Richiesta di parere per opere su aree sottoposte a vincolo paesaggistico” ai sensi del D.L. vo. N. 490/99, art. 146, lett. c ( Ex legge 431, art. 1 ,lett. c);

In data 02/01/2006, Prot. n. 2, è stata presentata al Comune di Vetralla (VT) la Denuncia di Inizio Attività ( D.I.A.) per la realizzazione di opere interne riguardo una diversa distribuzione dei vani (opere non comportanti ristrutturazione integrale o demolizione e ricostruzione ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche);

In data 03/05/2006, Prot. n. 6737, è stato presentato al Comune di Vetralla (VT) il Certificato di Collaudo Finale.

Sempre in data 03/05/2006, prot. n. 6742, è stata presentata al Comune di Vetralla (VT), Istanza per il rilascio del certificato di agibilità.

**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'art. 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'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;**

Non sono state presentate Istanze di Condono.



**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;**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico. Vedere allegato n.21.

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

Non ci sono spese fisse di gestione o di manutenzione.

***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;***

Il bene è alienabile in un unico lotto.

***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;*

Il bene è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

In data 10 aprile 2020 lo scrivente ha richiesto notizie all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Viterbo di atti di locazione registrati da “-----” p.Iva -----.

Sulla base dell'Anagrafe Tributaria non è risultato presso l'Ufficio Territoriale di Viterbo atti di locazione registrati dalla Soc. ----- relativi all'immobile oggetto del pignoramento.

Durante il sopralluogo era presente sull'immobile il Sig. -----, legale rappresentante della -----, con sede in -----, società che ha in uso il cespite oggetto



di esecuzione, in forza di contratto di locazione non registrato.  
(*Vedere verbale di sopralluogo allegato n.1*).

In sede di udienza il Giudice ha disposto come di seguito:  
“considerato che, dalle verifiche effettuate dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate, non risulta che il contratto di locazione invocato da ----- sia stato registrato (cfr all.6 alla relazione del custode in atti) e che, inoltre la scansione della pec ricevuta dal custode giudiziario non è idonea ad attribuire la necessaria data certa anteriore al pignoramento al menzionato accordo, non potendo, per altro, questo giudice dell'esecuzione compiere accertamenti sul punto, in mancanza dei necessari poteri di cognizione, invita il C.T.U. a completare la relazione di stima, tenuto conto di quanto precede e, tuttavia, facendo menzione della circostanza invocata dalla predetta società per esigenze di informativa ai potenziale acquirenti”.

Per cui il contratto di locazione non è opponibile alla procedura esecutiva ma di fatto la -----occupa l'immobile.

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

Il bene non è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare ma come già



descritto al quesito precedente è occupato dalla ----- per uso magazzino.

Il contratto di locazione è stato considerato inopponibile alla procedura esecutiva ma contestualmente il Giudice ha disposto al Custode Giudiziario di procedere all'incasso della indennità di occupazione dalla ----- demandando lo scrivente al calcolo della Indennità di occupazione.

Calcolo Indennità di occupazione:

Da una indagine eseguita all'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari sul Comune di Vetralla fascia extraurbana codice di zona R1 microzona catastale 6 destinazione produttiva per capannoni tipici con uno stato conservativo normale i valori locativi (€/mq. x mese) variano da un minimo di €1,30 ad un massimo di €1,90 per superficie netta (utile).

Dal rilievo eseguito in loco lo scrivente ha ricavato le seguenti superfici utili.

Piano terra :

locale principale mq.  $1.710 \times 1,00 =$  mq.1.710,00

cella frigorifera mq.  $135,25 \times 0,50 =$  mq.67,62

magazzino n.1 mq.  $52,00 \times 0,50 =$  mq.26,00

magazzino n. 2 mq.  $37,40 \times 0,50 =$  mq. 18,70

magazzino n. 3 mq.  $154,95 \times 0,50 =$  mq.77,47

magazzino n. 4 mq.  $13,50 \times 0,50 =$  mq.6,75

magazzino n. 5 mq.  $13,00 \times 0,50 =$  mq.6,50

tettoia mq.  $394,50 \times 0,30 =$  mq. 118,35



area piani caricatori mq.33,00 x 0,30 = mq.9,90

area di carico mq.172 x 0,10 = mq.17,20

corridoio mq. 11,00 , ufficio n. 1 mq. 14,25, ufficio n. 2 mq. 14,25,  
ufficio n. 3 mq. 11,90, bagni e disimpegno mq. 4,95 = sommano  
mq.56,35 x 1,50 = mq. 84,52

Piano primo :

ufficio n.1 mq. 23,35, ufficio n. 2 mq. 23,75 = sommano mq.47,10  
x 1,50 = mq.70,65.

Area di pertinenza esterna mq. 8.700,00 circa x 0,01 = mq.87

Sommano in cifra tonda mq.2.300.

Considerate le caratteristiche costruttive del capannone (epoca di realizzazione assai datata), la elevata superficie, lo stato manutentivo (scadente e non normale) e le problematiche descritte in perizia, la crisi del mercato immobiliare si ritiene di calcolare l'indennità di occupazione pari ad €1,00 €/mq di superficie utile.

Per cui mq.2.300 di superficie netta x €/mq.1,00 = €2.300,00 (duemilatrecento/00) mensili.

€2.300,00 x 12 = €27.600,00 (ventisettemilaseicento/00) annui.

*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 fosse una nuda proprietà);*

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

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

Non esistono sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono stati accertati vincoli o oneri di natura condominiale; non esistono diritti demaniali, o usi civici.

**24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e**



**gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**

**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. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare. Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico ( al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce “Superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di : superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali; superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo ( terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze ( cantine, posti auto, box, ecc.). Il metodo proposto dal D.P.R. 138/1998, utilizzato nella presente perizia, individua la superficie commerciale come somma di: 100% della superficie coperta calpestabile; 100% delle murature interne ( fino allo spessore massimo di 50 cm.; 50% dei muri perimetrali esterni in condivisione con altre unità immobiliari o con parti comuni ( fino allo spessore massimo di 25 cm.); 50% della



superficie di garage; 40% per logge e portici; 30% per balconi e terrazze comunicanti con l'unità principale ( entro i 25 mq.); 10% per i balconi e le terrazze comunicanti per la parte eccedente i 25 mq.; 50% per le cantine, soffitte e annessi comunicanti con l'unità principale; 25% per cantine, soffitte e annessi non comunicanti con l'unità principale; 10% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini fino a 25 mq; 2% per giardini ed aree di pertinenza di ville e villini eccedenza oltre i 25 mq.

#### STIMA DELL'IMMOBILE

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo ; Comune di Vetralla ;

Fascia/Zona : Extraurbana/Agricola

Codice di zona: R/1

Microzona catastale n. : 6

Tipologia prevalente : Capannoni industriali

Destinazione : Produttiva

Valori mercato (€/mq): min. € 300,00 max. € 400,00

Superficie (L/N): L ( Superficie lorda)

Considerato lo stato conservativo mediocre , lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq. 300,00 (al metro quadrato di superficie lorda).

Calcolo del valore dell'unità immobiliare:

Locale principale: superficie 1746 mq. x coefficiente di ragguglio (1), x 300,00 €/mq. = **€.523.800,00**

Magazzino n.1: Superficie 55 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = **€.8.250,00**

Magazzino n.2: Superficie 43 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = **€. 6.450,00**



Magazzino n.3: Superficie 166 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = €.**24.900,00**

Magazzino n.4: Superficie 15 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = €.**2.250,00**

Magazzino n.5: Superficie 15,00 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = €.**2.250,00**

Cella Frigorifera : Superficie 155 mq. x coefficiente di ragguglio (0,5), x 300,00 €/mq. = €. **23.250,00**

Tettoia n.1: Superficie 395 mq. x coefficiente di ragguglio (0,3), x 300,00 €/mq.= €. **35.550,00**

Tettoia n. 2: Superficie 33 mq. x coefficiente di ragguglio (0,3), x 300,00 €/mq.= €. **2.970,00**

Uffici Piano Terra: Superficie tot. 41 mq. x coefficiente di ragguglio (1,5), x 300,00 €/mq. = €. **18.450,00**

Uffici Piano Primo: Superficie tot. 48 mq. x coefficiente di ragguglio (1,5), x 300,00 €/mq. = €. **21.600,00**

Corridoio Piano Terra : Superficie 11,00 mq. x coefficiente di ragguglio (1,50), x 300,00 €/mq.= €. **4.950,00**

Bagni e antibagno piano terra: Superficie tot. 5,00 mq. x coefficiente di ragguglio (1,5), x 300,00 €/mq.= €.**2.250,00**

Area di Carico e Scarico merci: Superficie tot. 172 mq. x coefficiente di ragguglio (0,1), x 300,00 €/mq. = €.**5.160,00**

Area di Pertinenza : Superficie 8700 mq. x coefficiente di ragguglio (0,02), x 300,00 €/mq. = €.**52.200,00**

**Valore totale del Lotto unico pari ad € 734.280,00 che si arrotonda ad € 734.000,00 .**

**Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 15% .**



Per cui €.734.000,00 - €.110.000,00 (15% di €.734.000,00) = €.624.000,00

A detrarre le spese necessarie per la riconfinazione del lotto (€.1.500 circa) la sistemazione urbanistica e catastale (€.3.500 circa) il costo per la servitù di passaggio gravante sulla particella 1.077 (€.4.000 circa).

Valore del lotto €.615.000,00 (Euro seicentoquindicimila/00).

Si fa presente che la riduzione di valore eseguita intende coprire altre eventuali spese non quantificate dal C.T.U.

*25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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;*

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. La valutazione inoltre ha tenuto conto dei prezzi medi di mercato indicati dall'osservatorio immobiliare che sono i seguenti.

Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e più precisamente: Provincia di Viterbo ; Comune di Vetralla ;

Fascia/Zona : Extraurbana/Agricola

Codice di zona: R/1

Microzona catastale n. : 6

Tipologia prevalente : Capannoni industriali

Destinazione : Produttiva

Valori mercato (€/mq): min. € 300,00 max. € 400,00

Superficie (L/N): L ( Superficie lorda)

Considerato lo stato conservativo mediocre , lo scrivente ritiene di adottare il valore medio di mercato in €/mq. 300,00 (al metro quadrato di superficie lorda).

**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;***

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato sono medie / basse.

**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;***

Non esistono contratti di locazione registrati.



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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

E' stato fornita compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti.

*29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;***

In data 13.05.2021 lo scrivente ha inviato per pec copia del proprio elaborato al creditore procedente, agli intervenuti, al legale del debitore ed al custode. (vedere allegato n.22).



*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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 rilevare 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) *alleggi 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;*

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo;
- 2) Pignoramento immobiliare;
- 3) Nota di trascrizione del pignoramento;
- 4) Decreto di trasferimento immobili del 24.04.2018 Rep.99;
- 5) Atto Notaio Maria Ceresi del 26.02.2007 Rep.10542;
- 6) Nota Trascr. Atto Notaio Cordasco Pasquale Rep.106855;
- 7) Nota Trascr. Atto Notaio Annibaldi L. del 27.06.1997  
Rep.41633;
- 8) Visura catastale;
- 9) Visura catastale;
- 10) Estratto di mappa censuario;
- 11) Scheda catastale;
- 12) Visura camerale;
- 13) Documentazione fotografica;
- 14) Nota Agenzia Entrate;
- 15) Planimetria come da scheda catastale;
- 16) Planimetria stato dei luoghi;
- 17) Planimetria area esterna;
- 18) Planimetria con i coni di osservazione delle fotografie;
- 19) Elaborato tecnico allegato alla DIA del 02.01.2006;
- 20) Visura ipotecaria aggiornata;
- 21) Comune di Vetralla – usi civici;
- 22) Pec invio relazione preliminare.

Viterbo, li 04.06.2021

Il C.T.U.



(Geom. Massimo Marcosano)

