

TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 140/2019 Rev.1/2019

PROMOSSA DA:

CREDITO FONDIARIO S.P.A.

C/



UDIENZA DEL 23.04.2020

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE GIUDIZIARIO

Dott. Paolo Nespica

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

rilevare, si è reso necessario programmare **un secondo accesso per il giorno 22 novembre alle ore 9:30.**

I giorni prefissati, alla presenza del sig. [REDACTED] unitamente al custode giudiziario Dott. Paolo Nespica, è stato possibile accedere agli immobili oggetto della presente relazione (*Cfr. All. 1 – Verbale di accesso*) per prendere visione dello stato dei luoghi, al fine di valutarne la consistenza, le peculiarità ed effettuare le relative misurazioni.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune di Montefiascone (VT) e l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 17.10.2019 e successivo giuramento in data 31.10.2019, il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto arch. Massimo Moretti Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare N. 140/2019 Rev. 1/2019, ponendo i seguenti 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;*

Risposta al quesito n°1

La **documentazione** depositata, **contiene la Certificazione Notarile** attestante le risultanze delle visure catastali dei registri immobiliari e copre i venti anni anteriori alla

trascrizione del pignoramento; Tale documentazione, sulla scorta dell'ausilio tecnico-giuridico fornito dal Custode, si ritiene completa ai fini dello svolgimento dell'incarico.

- 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 dell'esatta identificazione;*

Risposta al quesito n°2

Attraverso visure aggiornate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali, è stato possibile accertare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati. (Cfr. **All. 2 - Visura storica per immobile**).

Si riporta di seguito la trascrizione dei dati catastali relativo all'identificativo del bene in parola.

COMUNE MONTEFIACONE (VT) - Catasto Fabbricati – Foglio 68 Part.IIa 185

INTESTATO *

- 1) [REDACTED] SEDE MONTEFIASCONE ;

(1) Proprietà

Unità Immobiliare dal 10/01/2017

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 68 , part.IIa 185;

DATI DI CLASSAMENTO

- Categoria D/8, Rendita Euro 9.038,00

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/01/2017 protocollo n. [REDACTED] in atti dal 10/01/2017 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. [REDACTED] Indirizzo [REDACTED] piano: T – 1;

Mappali terreni Correlati:

Codice Comune F499 – Sezione - Foglio 68 - Particella 185

(*) Si evidenziano delle inesattezze e delle lacune nella scheda di Visura nella sezione "INTESTATO" come: Il nominativo, non è riportato il [REDACTED] davanti a [REDACTED] La quota di proprietà; Il Cod. Fiscale.

COMUNE MONTEFIACONE (VT) - Catasto Terreni – Foglio 68 Part.IIa 231

INTESTATO

2) [REDACTED] CON SEDE IN MONTEFIASCONE;
Cod. Fisc. [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliare dal 16/03/1995

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio 68 , part.IIa 231;

DATI DI CLASSAMENTO

– Qualità-Classe: Seminativo 3; Superficie (m²): ha 0 - are 26 - ca 60;
Reddito: Dominicale Euro 10,30 L. 19.950; Agrario Euro 4,12 L. 7.980;

DATI DERIVANTI DA

FRAZIONAMENTO del 16/03/1995 in atti dal 22/03/1995 TM.727/95
[REDACTED]; Partita [REDACTED]

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: -foglio 68 particella 3

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 68 particella 232

COMUNE MONTEFIACONE (VT) - Catasto Terreni – Foglio 68 Part.IIa 234

INTESTATO

3) [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE;
Cod. Fisc. [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliare dal 16/03/1995

DATI IDENTIFICATIVI

– Foglio 68 , part.IIa 234;

DATI DI CLASSAMENTO

- Qualità-Classe: ULIV VIGNET 2; Superficie (m²): ha 0 - are 14 - ca 80;
Reddito: Dominicale Euro 5,73 L. 11.100; Agrario Euro 4,20 L. 8.140;

DATI DERIVANTI DA

FRAZIONAMENTO del 16/03/1995 in atti dal 22/03/1995 TM.727/95 (n.727.1/1995); Partita 15289

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:-foglio 68 particella 16

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 68 particella 233

COMUNE MONTEFIACONE (VT) - Catasto Terreni – Foglio 68 Part.IIa 81

INTESTATO

- 4) [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE;
Cod. Fisc. [REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000

Unità Immobiliare dal 08/11/1991

DATI IDENTIFICATIVI

- Foglio 68 , part.IIa 81;

DATI DI CLASSAMENTO

- Qualità-Classe: SEMINATIVO 3; Superficie (m²): ha 0 - are 22 - ca 40;
Reddito: Dominicale Euro 8,68 L. 16.800; Agrario Euro 3,47 L. 6.720;

DATI DERIVANTI DA

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/11/1991 Trascrizione in atti dal 29/05/1992 Repertorio n. [REDACTED] Rogante DOMINICI GIUSEPPE Sede: RONCIGLIONE Registrazione: (n. [REDACTED]).

- 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;

Risposta al quesito n°3

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell’Agenzia delle Entrate - Ufficio di Pubblicità Immobiliare – e dai documenti depositati nel fascicolo telematico, è stato possibile verificare gli atti iscritti e trascritti anteriormente al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento ed indicare tutti i passaggi di proprietà

Di seguito sono indicati i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati (*Cfr. All. 3 - Titoli di Proprietà*).

STORIA ULTRA VENTENNALE DEI BENI

Relativamente ai beni individuati al Catasto Terreni/Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Fg. 68 Part.IIe 185, 81, 231, e 234, i suddetti immobili pervengono alla [REDACTED] con sede in Montefiascone (VT) [REDACTED] nel seguente modo:

- Atto di compravendita notar DOMINICI Giuseppe del 08/11/1991, n. [REDACTED] di rep., trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 26/11/1991 ai nn. [REDACTED] per la piena proprietà pari a 1/1 degli **Immobili riportati al N.C.E.U. al Fg. 68 part.IIa 211 e part.IIa 16** e per **quelli riportati al N.C.T. al Fg. 68 part.IIa 16** di are 57.90, **part.IIa 81** di are 22.40 e **part.IIa 182** di are 42.78 sui cui insistono gli immobili sopra indicati al Catasto Edilizio e che costituiscono la loro area pertinenziale;

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] nata a Viterbo il 29/06/1935;

- Atto di compravendita notar GIARDINO Furio del 04/10/1989 n. [REDACTED] di rep., trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 25/10/1989 ai nn. [REDACTED]

per la piena proprietà pari a 1/1 degli **Immobili riportati al Catasto Terreni al Fg. 68 part.IIa 3** di are 27.00, **part.IIa 5** di are 23.90;

A Favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED] nata a Montefiascone (VT) il [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] nato a Montefiascone (VT) il [REDACTED]

Frazionamenti e Variazioni Catastali

- **Part.IIa 185 Fg 68 - Ente Urbano - ha 1, are 18, ca 40**

Dal 16/03/1995 - Comprende le **Part.IIe n. 182-5-233-232-210-211** che per questo sono state soppresse;

- **Part.IIa 231 Fg 68 - are 26, ca 60**

Dal 16/03/1995 - Nella variazione è stata soppressa **la Part.IIa n. 3** e variata la **Part.IIa n. 232**

- **Part.IIa 234 Fg 68 - are 14, ca 80**

Dal 16/03/1995 - Nella variazione è stata soppressa **la Part.IIa n. 16** e variata la **Part.IIa n. 233**

Dal 16/03/1995 - **Part.IIa n. 16** are 44, ca 80 Variazione Part.IIa 210;

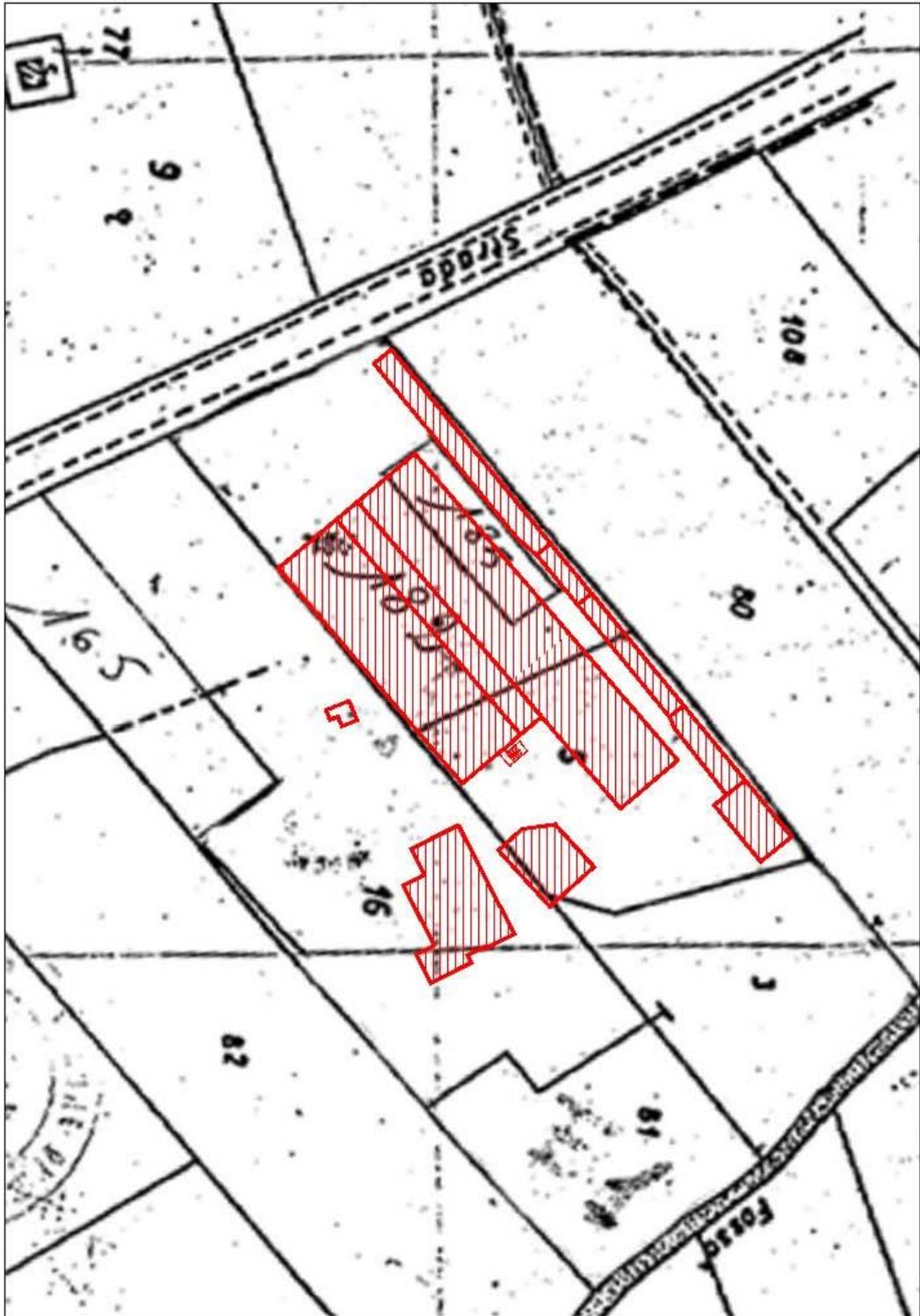
Dal 29/12/1976 - **Part.IIa n. 16** are 57, ca 90 Variazione Part.IIa 165;

Dal 01/10/1971 - **Part.IIa n. 16** are 87, ca 90.

- **Part.IIa 81 Fg 68 - are 22, ca 40**

Dal 01/10/1971 - Non presenta variazioni e/o frazionamenti.

Di seguito si riporta la posizione dei manufatti subastati rispetto alle ex particelle



Precedente nomenclatura delle particelle con inserimento dei manufatti subastati

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

Risposta al quesito n°4

Dai documenti depositati nel fascicolo telematico, si evince che i beni immobili nel ventennio preso in esame, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- “ - **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 12/07/2019 ai nn. [REDACTED] emesso dal Tribunale di Viterbo e notificato il 31/05/2019 contro [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE a favore ARAGORN NPL 2018 SRL con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso Conservatoria di Viterbo il 16/01/2009 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico di notar GIARDINO FURIO (MONTEFIASCONE) del 12/01/2009, rep. [REDACTED] per EURO 260.000,00 a garanzia di mutuo di EURO 130.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE a favore BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SCRL con sede in MONTEFIASCONE, elettivamente domiciliata in Montefiascone alla via Cardinal Salotti nr. 6, gravante sugli immobili in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 16/01/2009 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico per notar GIARDINO FURIO (MONTEFIASCONE) del 12/01/2009, rep. [REDACTED] per 400.000,00 a garanzia di mutuo di EURO 200.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE, elettivamente domiciliata a Montefiascone alla via Cardinal Salotti nr. 6, gravante sugli immobili in oggetto.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Viterbo il 13/09/2003 ai nn. [REDACTED] atto notarile pubblico notar CASTALDI ADRIANO (TUSCANIA) del 09/09/2003, rep. [REDACTED] per EURO 1.250.000,00 a garanzia di mutuo di EURO 500.000,00 contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in MONTEFIASCONE a favore BANCA COOPERATIVA CATTOLICA SCRL

regime di separazione dei beni (Cfr. **All. 7** – Estratto atto di matrimonio con annotazione marginali).

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.) corredandola relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

Il compendio pignorato è costituito da quattro distinte particelle catastali che ricadono secondo la Variante Generale al PRG, in Zona "D2" – Zona Industriale – Commerciale ubicate in località Pian di Monetto al [REDACTED] della S.S. Cassia nel Comune Di Montefiascone (VT) (Cfr. **All. 8** – Certificato di destinazione urbanistica).

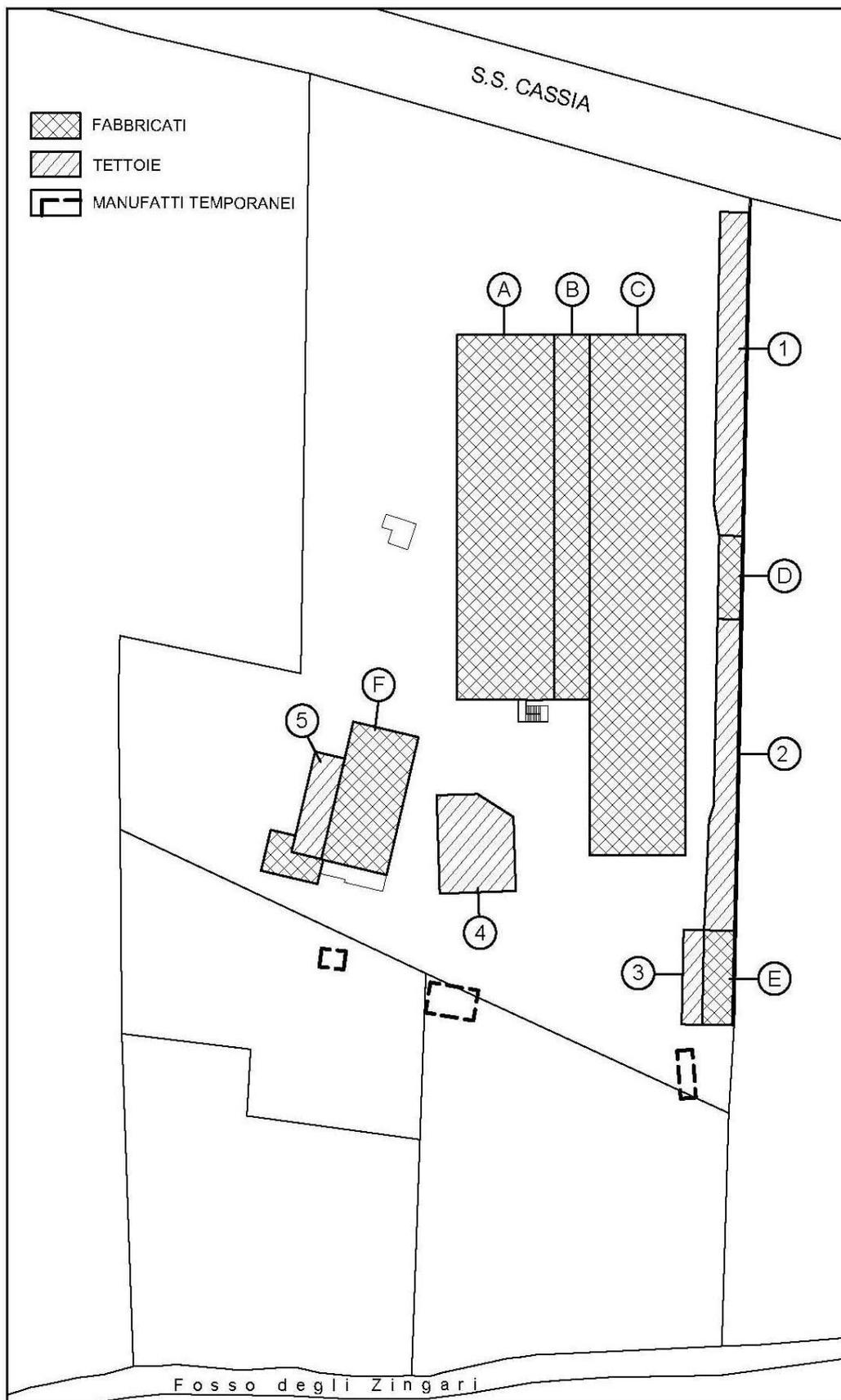
L'accesso al compendio pignorato avviene direttamente dalla statale per mezzo di un cancello carrabile che immette in un ampio piazzale asfaltato.

Le costruzioni del compendio pignorato insistono sulla part.lla 185. L'intero compendio si presenta senza soluzione di continuità e non esiste nessuna limitazione tra particelle contigue. Il resto della superficie è in parte seminativo e in parte è occupata da ulivi. Si evidenzia la presenza di qualche manufatto a carattere temporaneo adibito al ricovero di ovini e animali da cortile.

L'intera superficie catastale comprendente le quattro particelle pignorate, è pari a **ha 1 are 82 ca 20**.

Le volumetrie presenti sull'area sono formate da laboratori artigianali/uffici e da tettoie in struttura metallica con copertura in lamiera grecata aventi funzioni diverse, parcheggi auto, stoccaggi, magazzini e depositi.

Nella descrizione delle peculiarità degli edifici oggetto della procedura, sarà utilizzata la nomenclatura identificativa di seguito riportata:



EDIFICIO (A)

La statica dell'edificio è affidata ad una struttura portante costituita da pilastri, travi e tegoli in c.a. del tipo prefabbricato con tamponature perimetrali in calcestruzzo armato in anch'esse prefabbricate. I serramenti esterni sono realizzati in profilati in alluminio con vetro camera, mentre i portoni sezionali, in posizione contrapposta sono in pannelli in acciaio coibentato.

La copertura piana dell'edificio ha permesso l'installazione di un impianto costituito da pannelli fotovoltaici da 50 KW realizzato da almeno 10 anni anche se di questo non è stata presentata alcuna documentazione attestante le caratteristiche dell'impianto.

L'edificio in questione è costituito da un piano terra con altezza utile interna di 5.35 m e da un primo piano di altezza pari a 3,75 m.

Il piano terra è utilizzato come laboratorio per attività artigiane. Strutturato in un unico ambiente di grandi dimensioni, presenta al suo interno due locali contrapposti, utilizzati come ufficio e spogliatoi/wc, sormontati nel piano ammezzato da due depositi raggiungibili per mezzo di scale metalliche a 2 rampe.

Il grado di finitura interna è in linea con le caratteristiche funzionali: quindi pavimentazione industriale in cemento, con pareti e soffitto fondo cassero tinteggiati. L'ambiente è dotato di impianto elettrico e di illuminazione costituito rispettivamente da prese interbloccate con impianto a vista e da blindosbarra con plafoniere stagne.

Una scala interna permette l'accesso al primo piano che ricalca per dimensioni il piano sottostante, dove sono ubicati gli uffici, una zona espositiva e una zona a destinazione residenziale.

Funzionalmente la superficie è suddivisa in tre aree funzionali: La prima, in prossimità della scala, è occupata da una zona uffici realizzati mediante partiture mobili vetrate/cieche con controsoffitto in fibra minerale con plafoniere incassate, con tanto di servizio igienico annesso. La seconda, posta in continuità con gli uffici, è una sala mostra per l'esposizione campionaria dei prodotti. La terza posta nella parte terminale in corrispondenza della scala antincendio, è occupata da due distinti alloggi.

Gli alloggi, entrambi strutturati con un soggiorno/pranzo con angolo cottura, due camere da letto di cui una matrimoniale e relativo servizio igienico, presentano gradi finitura di tipo corrente, con pavimenti e rivestimenti in monocottura ceramica, porte in legno tamburato, con pareti e soffitti tinteggiati con pittura lavabile e dotati di impianti del gas (serbatoio esterno GPL), elettrico, idrico (pozzo artesiano) e fognario, questi afferenti all'intero complesso industriale.

La superficie utile complessiva di detto immobile è di 1.823,00 Mq

Lo stato di conservazione generale dell'impianto è buono.

EDIFICIO (B)

Tale ambiente, della larghezza di 6,00 m con altezza media pari a 5,50 m, si configura come un unico spazio di 342,00 mq utili disposti su di un solo livello posto in comunicazione con gli edifici attigui nel quale si svolgono attività di lavorazione e di assemblaggio di serramenti. E' dotato di portoni sezionali in pannelli di acciaio coibentati disposti in posizione contrapposta sul lato corto dello stabile. Questa volumetria nasce dalla copertura del distacco tra due capannoni attigui attraverso l'utilizzo di travi metalliche sormontate da pannelli in lamiera grecata coibentata. Il grado di finitura dell'ambiente è minimo: Le pareti perimetrali sono le stesse dei due edifici che determinano lo spazio, una in muratura di blocchetti a faccia a vista, l'altra in pannelli prefabbricati di calcestruzzo; Il pavimento industriale è in cemento elicotterato; L'impianto elettrico è il solo ad essere presente in tale ambiente. Costituito da prese interbloccate per l'alimentazione delle attrezzature e da blindosbarre per l'illuminazione composta da plafoniere stagne.

Lo stato di conservazione generale dell'impianto è buono.

EDIFICIO (C)

Distribuito su un unico livello si configura come un unico ambiente con pavimentazione industriale, avente al suo interno un piccolo locale uso ufficio con wc e sovrastante mezzanino raggiungibile per mezzo di una scala metallica a 2 rampe. E' il più grande tra gli edifici con una superficie utile di 1.309,00 Mq ed è il frutto di un ampliamento dell'organismo originario, questo è evidenziato dalle differenti tecniche

costruttive. La prima parte della costruzione, realizzata in struttura metallica con tamponatura di blocchetti di tufo intonacati e copertura in lastre di fibro-cemento, la seconda utilizza tamponature in pannelli sandwich in alluminio coibentati e copertura con lamiera grecata a doppia parete con interposta lana di roccia/schiuma poliuretana. Il tutto per un'altezza utile valutata alla catena di 7,10 m.

Il locale presenta due carri ponte per la movimentazione delle lastre di cristallo che vengono lavorate in tale spazio. Anche in questo caso l'impianto elettrico è il solo ad essere presente costituito da prese interbloccate per l'alimentazione delle attrezzature e da lampade a sospensione agli ioduri metallici necessarie per l'illuminazione del locale.

Lo stato di conservazione generale dell'impianto è buono.

EDIFICIO (D)

Si tratta in questo caso di un edificio realizzato in muratura di blocchetti a faccia a vista organizzato al piano terra in un unico ambiente con copertura inclinata di altezza media pari a m. 3,26. Il locale, di 46,00 Mq utili, posto sulla linea di confine risulta privo di qualsiasi finitura interna ed impiantistica ed è utilizzato come deposito.

Lo stato di conservazione generale dell'impianto è mediocre.

EDIFICIO (E)

Locale realizzato in muratura di blocchetti di tufo intonacati, dotato di portico esterno in legno è posto sulla linea di confine con altra proprietà. Lo stabile, di 65,00 Mq utili, è organizzato al piano terra in un unico ambiente con annesso servizio igienico. L'ambiente si presenta controsoffittato con pannelli sandwich un'altezza pari a m. 2.75 e pavimentato con piastrelle di ceramica smaltata. Le pareti risultano intonacate e tinteggiate. E' dotato di impianto elettrico idrico fognante ed è utilizzato come locale mensa per gli addetti allo stabilimento. Si presenta in buone condizioni di manutenzione.

EDIFICIO (F)

La struttura in questo caso è un organismo isolato frutto di un aggregazione per parti sviluppatasi nel corso degli anni di complessivi 264,00 Mq utili. L'edificio è

strutturato al solo piano terra in più spazi posti in continuità tra loro. La statica è affidata ad una muratura di blocchetti di tufo a faccia a vista e travature in legno per una copertura a due falde (H_{\min} 2.80 – H_{\max} 3.80) di sostegno alle lastre in fibro-cemento.

Non presenta alcun elemento di finitura interna, né tantomeno risulta dotato di un'impiantistica a norma. È in condizioni di conservazione mediocri in totale dismissione funzionale.

- Superfici

Come indicato nel rilievo metrico, la superficie utile complessiva dei locali è pari a **3.850,00 Mq**; Mentre **la superficie commerciale** del compendio pignorato, dopo gli opportuni ragguagli, risulta di Mq **6.313,75¹** (Cfr. **All. 9 – Rilievo - Superfici_ All. 10 Superficie commerciale-Superficie utile/Valore di stima**).

1. Confini

Il compendio pignorato confina da un lato con la S.S. Cassia, da cui trae accesso, sul fronte opposto con il Fosso degli Zingari; Sul fronte N-W con la particella 80 mentre a S-E con me particelle 17 e 165.

2. Dati catastali

Dall' esame condotto presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, gli attuali dati catastali che identificano il compendio immobiliare in parola risultano i seguenti:

Comune di Montefiascone - Catasto Fabbricati

- Foglio 68, part.IIa 185; Cat. D/8;
- Rendita Euro 9.038,00;
- Indirizzo: [REDACTED] piano: T-1

Comune di Montefiascone - Catasto Terreni

- Foglio 68, part.IIa 185;
- Qualità/Classe ENTE URBANO - Superficie mq: ha 1 are 18 ca 40.

¹ Tali superfici contengono al loro interno quelle derivanti dalla quota parte dalla superficie esterna, ragguagliate attraverso opportuni coefficienti di omogenizzazione.

Comune di Montefiascone - Catasto Terreni

- Foglio 68, part.IIa 231;
- Qualità/Classe SEMINATIVO 3 - Superficie mq: ha - are 26 ca 60; Reddito: Dominicale: Euro 10,30; Agrario: Euro 4,12.

Comune di Montefiascone - Catasto Terreni

- Foglio 68, part.IIa 234;
- Qualità/Classe ULIV VIGNET 2 - Superficie mq: ha - are 14 ca 80; Reddito: Dominicale: Euro 5,37; Agrario: Euro 4,20.

Comune di Montefiascone - Catasto Terreni

- Foglio 68, part.IIa 81;
- Qualità/Classe SEMINATIVO 3- Superficie mq: ha - are 22 ca 40; Reddito: Dominicale: Euro 8,68; Agrario: Euro 3,47.

3. Pertinenze

Le pertinenze del bene sono costituite dalle aree sui cui insistono i fabbricati.

-
- 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;*

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, dati catastali etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del compendio pignorato. (Cfr. **All. 11- Atto di Pignoramento –Trascrizione pignoramento – Ispezione ipotecaria** _ **All. 2- Visura storica per immobile**).

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 possono 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;*

Risposta al quesito n°9

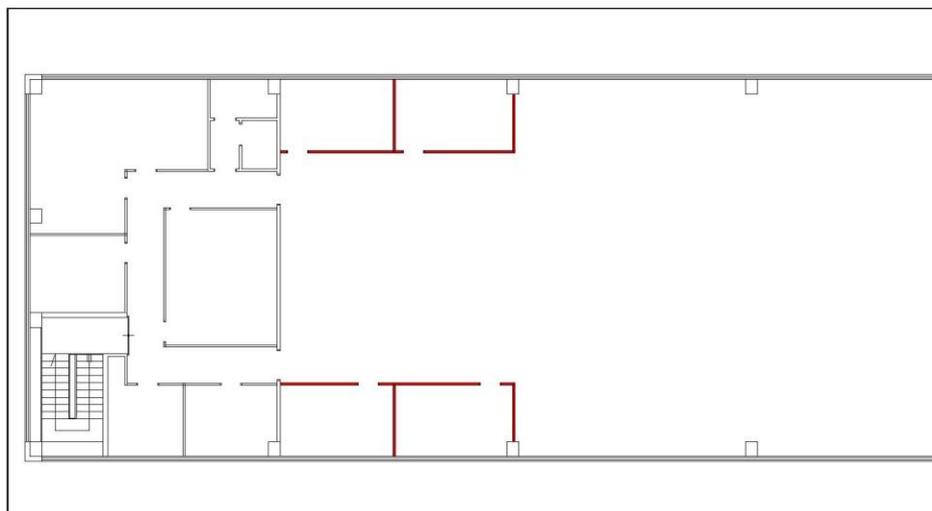
Relativamente alla descrizione del cespite pervenuto alla ditta [REDACTED] [REDACTED] con atto notaio DOMINICI Giuseppe del 08/11/1991 n. [REDACTED] di rep., la descrizione riportata indica sommariamente [...] *Capannoni ad uso artigianale con circostante terreno pertinenziale [...] con annesso pozzo [...]*(Cfr. **All. 3- Titolo di proprietà**) il bene è individuato prevalentemente attraverso le particelle catastali. Quello che può essere comparato sono pertanto le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi.

La struttura evidenziata sotto la lettera (A) catastalmente differisce dallo stato dei luoghi per la presenza al primo piano di aree funzionali aggiuntive destinate ad uffici/archivio e per una seconda unità abitativa attigua a quella di concessione. Si aggiunga a ciò che quanto indicato sotto la lettera (B) è oggetto di sanatoria e pertanto non è individuato catastalmente, lo stesso dicasi per dell'immobile indicato sotto la lettera (E) di dimensioni contenute che allo stato di fatto risultano raddoppiate (Cfr. **All. 9 – Rilievo - Superfici**) - (Cfr. **All. 12- Titoli edilizi**).

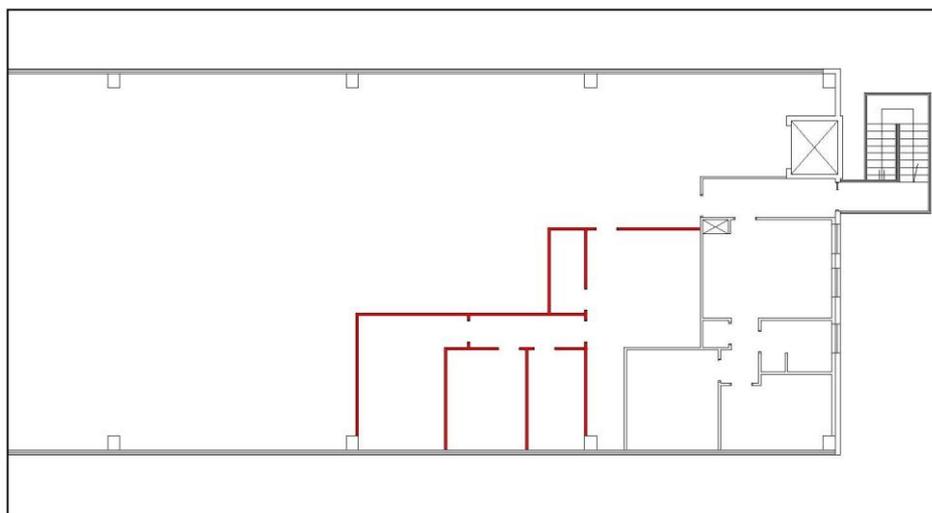
Non si riscontrano sconfinamenti dei manufatti, né invasioni di aree condominiali o comunque non pignorate.

Se per le strutture sotto le lettere (B) (D) (E) (F) tettoie incluse (1-2-3-4-5), è stato istruito un condono edilizio per sanare le difformità presenti, altrettanto non è stato fatto per le differenze riscontrate al primo piano dell'edificio contraddistinto sotto

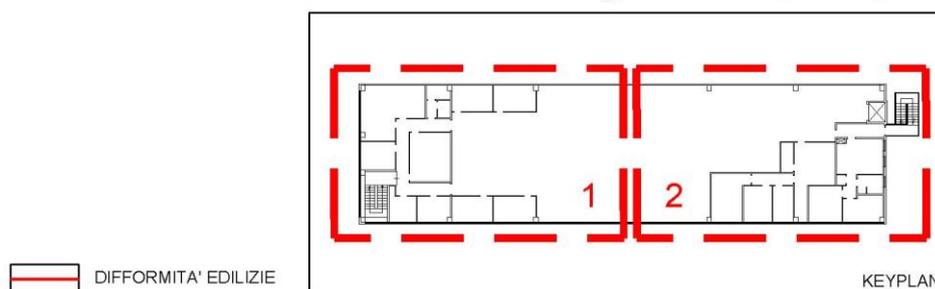
la lettera **A**. Si rileva la presenza di ulteriori spazi ad ufficio realizzati con pareti mobili ma soprattutto di un alloggio aggiuntivo rispetto a quello di concessione.



Edificio **A** PIANO PRIMO - Regione 1 - Rapp. 1:200



Edificio **A** PIANO PRIMO - Regione 2 - Rapp. 1:200



Il Piano Particolareggiato per le attività Industriale ed artigianali in Località [REDACTED] [REDACTED] consente di inserire un'unità abitativa per il custode avente superficie massima netta di 95,00 Mq (Cfr. **All. 13- NTA. P.P. Pian di Monetto – NTA P.R.G.**).

L'alloggio realizzato in forza della Variante alla Concessione Edilizia n° [REDACTED] risulta di circa 70,00 Mq utili, quindi entro il limite massimo consentito. Il secondo alloggio di 80,00 Mq utili, non può essere sanato e quindi si rende necessaria la sua demolizione.

Dal confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, emerge che per tali difformità non si può procedere alla regolarizzazione urbanistica e quindi **dovrà essere ripristinato lo status quo ante** mediante lo **smontaggio di pareti mobili**, ma soprattutto attraverso la **demolizione di tutte le componenti** (Civili ed Impiantistiche) **costituenti il secondo alloggio**, nonché di tutte le costruzioni a carattere temporaneo disseminate all'interno delle particelle oggetto della presente procedura, utilizzate per il ricovero di ovini ed animali da cortile.

Si posso prudenzialmente stimare **i costi di ripristino in € 12.000,00** comprendenti le spese generali e tecniche, gli smontaggi, le demolizioni, i trasporti a discarica ed i relativi oneri di discarica.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi catastali dei beni contenuti nell'atto di pignoramento **non includono porzioni aliene 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;*

Risposta al quesito n°11

Il bene staggito **non deriva** da un'unica e maggiore consistenza, ma è il risultato di un'aggregazione di più unità come nel caso della part.Ila 185.

- 12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

La richiesta di **aggiornamento della planimetria catastale**, per la difformità descritte, **potrà essere presentata solo dopo aver completato iter autorizzativo che allo stato di fatto consiste nel pagamento delle oblazioni e degli oneri concessori previsti di legge.**

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

Risposta al quesito n°13

L'utilizzo previsto dal vigente strumento urbanistico per il bene pignorato è di **capannoni ad uso industriale-commerciale "Zona D2"**.

- 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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Risposta al quesito n°14

Le strutture che insistono sulla particella 185, sono il frutto di un processo aggregativo. La **concessione edilizia n. [REDACTED] e successiva Variante n. [REDACTED]** autorizza la realizzazione di un primo capannone; Con la **concessione edilizia n. [REDACTED] e**

successiva variante [REDACTED] viene autorizzata la costruzione di un capannone artigianale e l'ampliamento di quello esistente. (Cfr. **All. 12** – *Titoli edilizi*).

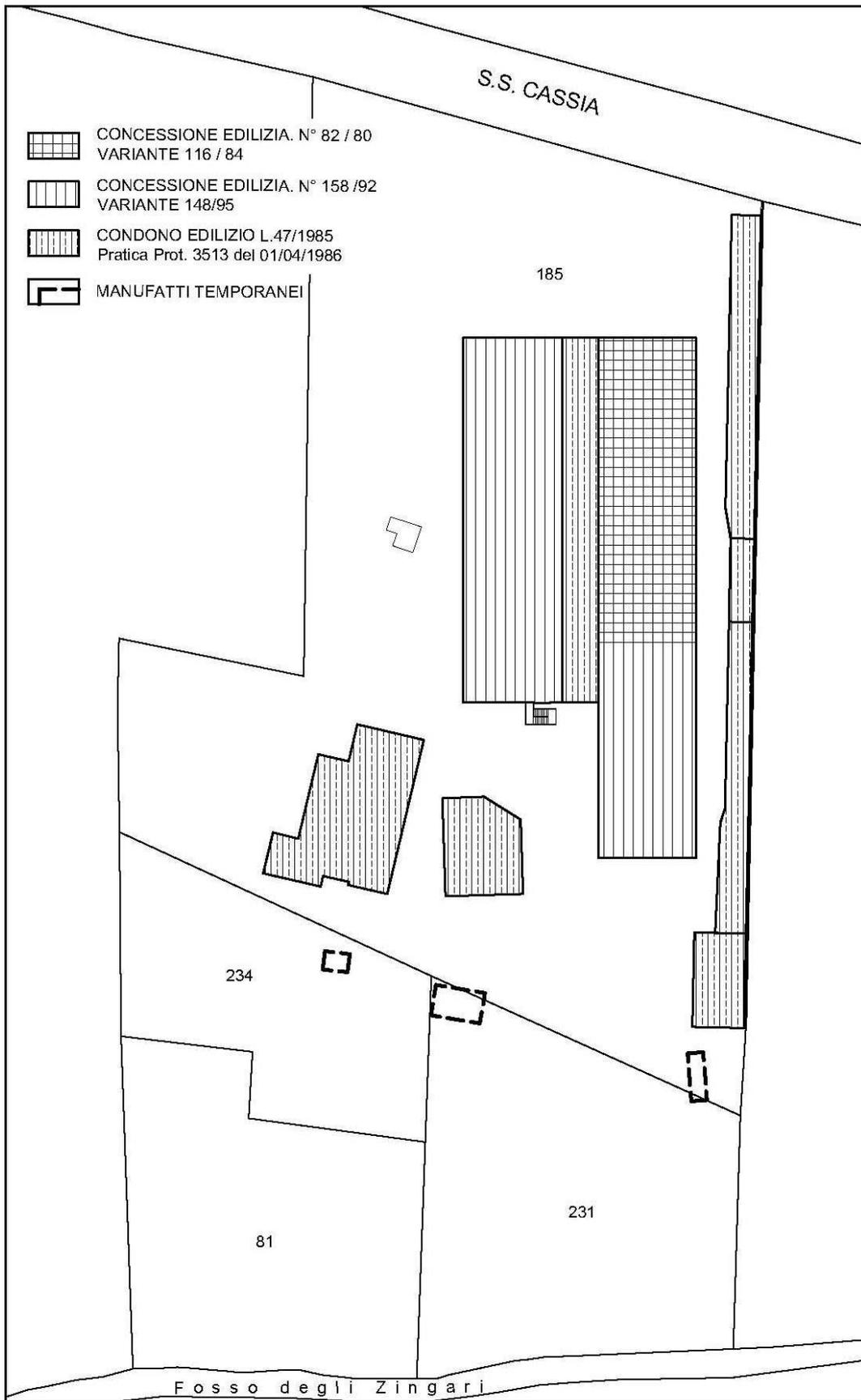
Gli altri manufatti (Volumetrie/Tettoie), costituiscono un illecito urbanistico non ancora sanato, che non interessa quelli a carattere temporaneo (Cfr. *Scema planimetrico delle autorizzazioni edilizie*).

Come indicato nella risposta al quesito n. 9, sarà necessario ripristinare lo *status quo ante* per le seguenti parti perché non formano oggetto di sanatoria:

- Il secondo alloggio presente al primo piano dell'edificio (A) in quanto lo strumento urbanistico non consente la realizzazione due alloggi di pertinenza del custode. Si dovrà per tanto operare la **demolizione di tutte le componenti** (Civili ed Impiantistiche);
- I manufatti a carattere temporaneo utilizzati per il ricovero di ovini ed animali da cortile, insistenti sulle particelle attigue alla 185.

Dovrà essere richiesto un **nuovo Certificato di Agibilità** in quanto quello rilasciato si riferisce alle opere realizzate precedentemente alla richiesta di condono, il cui costo prudenzialmente **stimato in € 10.000,00** comprendente collaudi statici, conformità impiantistica ed antisismica ecc.

Di seguito si riporta uno schema planimetrico per un'immediata visualizzazione delle autorizzazioni edilizie.



Schema delle Autorizzazioni edilizie

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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero 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;

Come anticipato nel precedente quesito, per **le opere abusive esiste presentata istanza di condono** dalla sig.ra [REDACTED] (precedente proprietaria) in data 27/03/1986 ai sensi della **Legge n. 47 del 28 febbraio 1985**. E rilasciata al sig. [REDACTED] [REDACTED] (in qualità di rappresentante della [REDACTED] in data 25/06/2015

In merito all'istanza di condono presentata, il Comune di Montefiascone ha espresso il proprio **Nulla Osta al Rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria** per i manufatti realizzati senza alcuna autorizzazione edilizia, posti a servizio dell'attività artigianale insistenti sulla particella 185 al Fg 68, a condizione vengano effettuati **versamenti a conguaglio per un importo complessivo di € 15.729,54** (Cfr. **All. 12 – Titoli edilizi-Pratica 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;

Risposta al quesito n°16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico (Cfr. **All. 8 – Certificato di destinazione urbanistica - All. 2 – Visura storica per immobile**).

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o 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;

Risposta al quesito n°17

In relazione al bene oggetto di perizia e a quanto comunicato dall'esecutato, non è stato possibile desumere una cifra attendibile per le spese di gestione e manutenzione. Dall'indagine condotta è inoltre emerso che l'intero compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o simili ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;

Risposta al quesito n°18

Per la conformazione volumetrica di quanto insistente sulla particella 185 e per la funzionalità dell'intero organismo, non risulta possibile la formazione di più lotti.

Le restanti particelle (81 – 231 – 234) oggetto della procedura, sono ubicate in posizione contrapposta rispetto alla via Cassia e quindi poco appetibili da un punto di vista commerciale; Le particelle in parola, presentano inoltre pendenze notevoli in direzione del Fosso degli Zingari con cui confinano. Oltre a ciò, quota parte della superficie di dette particelle, costituisce superficie di calcolo per il Permesso di Costruire in Sanatoria in corso di rilascio.

Per quanto sopra, la vendita dovrà avvenire come **lotto unico**.

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo quota parte, 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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

Il compendio di proprietà esclusiva della [REDACTED] **risulta pignorato per l'intero** (Cfr. **All. 11** – Atto di pignoramento immobiliare-Trascrizione pignoramento – Ispezione ipotecaria).

Come illustrato nel precedente quesito, si ritiene opportuno confermare un unico lotto di vendita.

20) *Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data 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 alle 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;*

Risposta al quesito n°20

L'immobile **risulta occupato dalla** [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività artigianale.

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta al quesito n°21

Come indicato nella risposta al precedente quesito, il bene, libero da contratti di locazione, **risulta occupato dalla** [REDACTED] per lo svolgimento dell'attività artigianale.

Il valore locativo dell'immobile viene determinato attraverso i valori medi indicati dall'Agenzia delle Entrate per il mercato di Montefiascone, operando le dovute distinzioni a seconda delle diverse categorie di destinazione del bene (Produttiva; Commerciale; Residenziale).

Da ciò, il valore locativo del compendio pignorato risulta prudenzialmente di **8.000,00² €/mese** (Cfr. **All. 10** – *Superficie commerciale-Superficie utile/Valore di stima*).

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

Risposta al quesito n° 22

I beni **non risultano occupati da nessuna delle figure indicate** nel presente quesito.

23) *Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di*

² Importo arrotondato per difetto

diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta al quesito n°23

Il compendio non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non presenta oneri di natura condominiale. Non è soggetto a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici (Cfr. **All. 8** – *Certificato di destinazione urbanistica* - **All. 2** – *Visura storica per immobile*).

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 alienabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute;*

Risposta al quesito n°24

Come risulta dall'elaborato grafico ed indicato nella tabella della "Superficie Utile Lorda", (Cfr. **All. 9** - *Rilievo - Superfici* _ **All. 10**- *Superficie commerciale – Superficie utile/Valore di stima*), cioè **la superficie commerciale** degli immobili staggiati, operati gli opportuni raggugli³, risulta complessivamente di **Mq 6.313,75**.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato, si è ritenuto opportuno procedere, considerata l'eterogeneità della struttura, in maniera analitica, individuando prezzi unitari diversificati da applicare alla superficie commerciale secondo le destinazioni d'uso dei locali. L'utilizzo predominante della superficie oggetto di stima è di tipo **Produttivo**, a ciò si aggiunge una parte destinata ad

³ Cfr. AGENZIA DEL TERRITORIO, "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", Allegato 2, OMI, Luglio 2009.

Uffici/Espositivo, un ambito **Residenziale**, Tettoie per lo **Stazionamento/Stoccaggio** e una superficie di **Resede Pertinenziale**.

Il Valore commerciale al Mq delle singole destinazioni varia da:

- **Produttivo 450,00 €/Mq;**
- **Uffici/Espositivo 600,00 €/Mq;**
- **Residenziale 950,00 €/Mq;**
- **Stazionamento/Stoccaggio 80,00 €/Mq;**

Mentre la superficie di **Resede Pertinenziale** viene ragguagliata, secondo le indicazioni fornite sul Manuale della Banca Dati Quotazioni Immobiliari (Cfr. Agenzia delle Entrate) ed assegnato il valore **450,00 €/Mq** sulla scorta della Destinazione Urbanistica assegnata dal PRG.

Il prodotto tra il prezzo unitario e la superficie commerciale è poi soggetto a coefficienti di correzione specifici (Vetustà, Conservazione, Garanzia vizi, ecc.) atti a definire il valore di stima in € 2.043.517,65 (Cfr. **Art. 10 - Superficie commerciale – Superficie utile/Valore di stima**).

Il valore di stima così ricavato, detratto dei costi derivanti dalle demolizione e degli smaltimenti indicati nel quesito n.9, dagli oneri concessori e di oblazione per la regolarizzazione edilizia indicati al quesito n. 15, nonché degli oneri stimati per l'acquisizione del nuovo Certificato di Agibilità e per l'aggiornamento catastale si avrà:

• Valore di Stima.....	€ 2.043.517,65
• Demolizioni e smaltimento opere assentite.....	€ 12.000,00 -
• Oneri concessori ed oblazione regolarizzazione edilizia	€ 15.729,54 -
• Certificato di Agibilità.....	€ 10.000,00 -
• Aggiornamento Catastale.....	€ 2.000,00 =
	<hr/>
Restano	€ 2.003.788,11

che arrotondato per difetto ad **€ 2.000.000,00** (diconsi euro duemilioni/00) costituisce il **più probabile valore di mercato del compendio pignorato da porre a base d'asta**.

Il compendio non risulta gravato da oneri condominiali insoluti.

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 per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 di pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

Criterio e Metodologia di Stima

La determinazione del valore di stima del bene, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo scopo di poter determinare un valore al Mq congruo, quanto più prossimo al probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei "Comparabili".

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola. Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico-Comparativo.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale www.astegiudiziali.it⁴, che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare⁵, è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito Vx ⁶, utilizzando la seguente equazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

dove:

$\sum_n Pi$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

DETERMINAZIONE DEL VALORE AL MQ

- PRODUTTIVO**

Comparabili:

$$Vx = \frac{\text{€} (890.000 + 3.366.000 + 390.000 + 1.150.000)}{Mq(2.000 + 7.112 + 1.500 + 2.330)} = \frac{\text{€} 5.796.000}{Mq12.942} = 464 \text{ €}/Mq$$

Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VITERBO
 Comune: MONTEFIASCONE
 Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA
 Codice di zona: R1
 Microzona catastale n.: 4
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

Prezzo medio di stima 450,00 €/Mq

⁴ TRIBUNALE DI VITERBO, *Esecuzioni Immobiliari*: n. 278/2014 RGE; n. 199/2015 RGE; n. 118/2018 RGE.

⁵ Cfr. CASA.IT: *Codice annuncio: 38500305 – Rif. Im. gdn00b - Dic. 2019; Codice annuncio: 36864114 – Rif. Imm. 6553 - Dic. 2019; Codice annuncio: 37991194 – Rif. Imm. QuartaccioVCG - Set. 2019; Codice annuncio: 35947338 – Rif. Imm. 1935652 (54884846) - Dic. 2019; Codice annuncio: 38537560 – Rif. Imm. VT1281862 - Gen. 2020; IMMOBILIARE.IT: Rif. Ann. Ss191 – Nov. 2018; Rif. Ann. A892B – Dic. 2016; Rif. Ann. 40192218 – Set. 2019; Rif. Ann. 40192236 – Set. 2019; Rif. Ann. 40208159 – Set. 2019; Rif. Ann. 85 – Nov. 2019;*

⁶ Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag. 152 e sgg.

- **RESIDENZIALE**

Comparabili:

$$V_x = \frac{\text{€} (68.000 + 98.000 + 95.000 + 115.000)}{Mq(83 + 95 + 100 + 110)} = \frac{\text{€} 376.000}{Mq 388} = 969 \text{ €}/Mq$$

Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L			

Prezzo medio di stima 950,00 €/Mq

- **COMMERCIALE/UFFICI**

Comparabili:

$$V_x = \frac{\text{€} (132.000 + 120.000 + 350.000 + 238.500)}{Mq(190 + 152 + 676 + 450)} = \frac{\text{€} 840.500}{Mq 1468} = 572 \text{ €}/Mq$$

Osservatorio Valori Immobiliari Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE : LOC. BUCAROZZA, LOC. GRAZIE VALLONE, ETC.

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	N
Negozi	NORMALE	800	1600	L	4,5	9	N

Prezzo medio di stima 600,00 €/Mq

- **STAZIONAMENTO/STOCCAGGIO**

Per le tettoie utilizzate sia come ambiti di stoccaggio e di stazionamento veicoli si è assunto come prezzo medio di stima, quello derivante dal costo di costruzione.

Prezzo medio di stima 80,00 €/Mq

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;*

Risposta al quesito n°26

Il mercato immobiliare vive oggi una fase di eccesso di offerta ed il percorso per arrivare alla vendita non è immediato. Per questo c'è maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto.

Considerata la consistenza del bene, le e sue peculiarità, le reali prospettive di collocamento sul mercato sono a parere del sottoscritto limitate.

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;*

Risposta al quesito n°27

L'immobile in parola non è dato in locazione.

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 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);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

29) *Inviò a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **Al. 15** - Ricevute Trasmissione PEC_Raccomandata A/R).

30) *Depositò, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

- 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;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

- 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 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;*

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

- 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 confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 14** - Documentazione fotografica).

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;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

35) *Alleghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 in triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 – Verbale di accesso
- All. 2 – Visura storica per immobile
- All. 3 – Titolo di proprietà
- All. 4 – Relazione notarile
- All. 5 – Estratto di mappa_Planimetrie catastali
- All. 6 – Visura Camerale
- All. 7 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio_Stato civile
- All. 8 – Certificato di destinazione urbanistica
- All. 9 – Rilievo_Superfici
- All. 10 – Superfici commerciali_Superfici utili/Valore di stima
- All. 11 – Atto di Pignoramento_Trascrizione pignoramento_Ispezione ipotecaria
- All. 12 – Titoli edilizi
- All. 13 – NTA P.P. Pian di Monetto – NTA P.R.G.
- All. 14 – Documentazione fotografica
- All. 15 – Ricevute trasmissione PEC/ Raccomandata A/R

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO