

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°193/18

promossa da

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER L'UDIENZA DEL 21.04.2022

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n°193/18 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) verificati 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 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di*



assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:

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

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

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

*29) **invii**, a mezzo di servizio postale con 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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a 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;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Lo scrivente Geom. Massimo Marcosano unitamente al Custode Giudiziario, Dott. Fabrizio Rosa, in data 02 febbraio 2019 eseguiva gli accessi in -----, presso gli immobili pignorati. Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, il Comune di Acquapendente, l'Agenzia delle Entrate, l'Archivio Notarile e sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, 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. Quesito

*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.Quesito

*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 accertando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. *Vedere allegato n.2 visure catastali. Vedere allegato n.3- 4 pignoramento - nota di trascrizione del pignoramento.*



3.Quesito

*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 insistono i manufatti subastati.

Descrizione degli immobili – dati catastali:

Comune di Acquapendente:

- Fabbricato Foglio 90, particella 55, Categoria D/8, Rendita € 22.207,65, località Campo Morino Snc ,Piano T-1-2.

L’immobile risulta essere intestato in Conservatoria a:
-----, con sede in ----- codice



fiscale: ----- per averlo edificato su terreno
(attualmente distinto al Catasto Terreni al foglio 90 particella 55,
Ente Urbano di are 65.00, comprendente le particelle soppresse:
96,238,243,87,182 e 240) acquistate con i seguenti atti:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio
-----di ----- in data 25/05/1993 rep.
37796, trascritto a Viterbo il 21/06/1993 al n. 6300, dove la
Società ----- compra dal
sig. -----, nato a -----
il----- (C.F. -----) il terreno in
Acquapendente distinto al foglio 90, particelle : 240, 55.;
(Vedere allegato n.5)
- Atto di conferimento in società autenticato dal Notaio
-----, con sede in -----, del 25/05/1993
rep. N. 37795, trascritto in data 21/06/1993 al n. 6299, dove
la ----- con sede in
-----, C.F.-----, acquista da
-----, nato a----- il ----- C.F. -----
----- terreno in Acquapendente distinto al foglio 90,
particelle: 96, 238, 243, 87, 182 *(Vedere allegato n.6).*

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

Da una visura storica catastale è stato riscontrato quanto segue:

Comune di Acquapendente Sezione Fabbricati Foglio 90, particella
55, Categoria D/8, Rendita € 22.207,65, località Campo Morino Snc
,Piano T-1-2 intestato a ----- con sede in -----
codice fiscale: ----- per la piena proprietà.



L'area di sedime e di pertinenza è censita nel Comune di Acquapendente sezione Terreni Foglio 90 particella 55 E.U. Di mq.6.500.

Alla "-----" con sede in ----- (----) codice fiscale: ----- per atto di precisazione catastale del 18 aprile 2008 Rep.41242 Raccolta n.10053 registrato a Roma il 21.04.2008 al n.16441 serie 1T dalla "-----" con sede in ----- codice fiscale: ----- per la piena proprietà.

Alla "-----" con sede in -----(----) codice fiscale: ----- per atto di precisazione catastale del 18 aprile 2008 Rep.41242 Raccolta n.10053 registrato a Roma il 21.04.2008 al n.16441 serie 1T dalla "-----" con sede in ----- codice fiscale: ----- per la piena proprietà.

NOTE E PRECISAZIONI

Nell'atto di precisazione catastale a rogito del Notaio ----- del 18 aprile 2008 Rep.41242 Racc.10053 si specifica quanto segue:

“Premesso

- *Che con atto autentificato nelle firme dal Notaio ----- di Acquapendente in data 10 aprile 2000, rep. N. 54715/14212, registrato all'Ufficio delle Entrate di Viterbo in data 2 maggio 2000 al n. 533, I signori -----, nato a ----- il ----- e ----- nato ad ----- il -----, soci della “-----” hanno mutato la ragione*



sociale della società in “
-----”;

- Che la “-----” con atto a rogito del Notaio ----- in data 09/06/2004, rep.n. 36645/7549, registrato all’Ufficio delle Entrate di Roma I in data 25/06/2004 al n. 101285 Serie 1 ,si è trasformata in “-----”
- Che in detti atti non venne indicata la descrizione catastale dell’immobile censito in Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 90, particella 55, cat. D/8, rendita € 22.207,65, insistente sul terreno, anch’esso di proprietà della società , sito nel Comune di Acquapendente, Località Campomorino S.N.C. , ad essa pervenuto con atto di compravendita a rogito Notaio ----- di ----- in data 26/05/1993, rep. n. 37796/8993 debitamente registrato e trascritto;
- Che il Signor ----- nella sua spiegata qualità, intende con il presente atto dare atto che la “-----” divenuta quindi “ -----” ora “-----” è intestataria dell’immobile censito al Catasto Fabbricati di Acquapendente al Foglio 90 particella 55.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, il comparente stipula quanto segue:

- Il Signor -----, nella sua qualità di Amministratore Unico della “-----” precisa che nel patrimonio della società era, ed è attualmente compreso il fabbricato



sito nel Comune di Acquapendente, località Campomorino censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 90, particella 55, Località Campo Morino S.n.c., P. T-1-2, Cat. D/8, rendita € 22.207,65.”(vedere allegato n.7).

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

1) Iscrizione del 18/11/2015 al n. 1948 di formalità per ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, in rinnovazione dell'ipoteca del 20/11/1995 al n. 1699 di formalità, capitale € 211.747,33, totale € 309.874,14, a favore di ----- con sede in -----, C.F. -----, domicilio ipotecario eletto, -----, -----, contro ----- con sede in -----, C.F. -----, grava sui terreni distinti al foglio 90, particelle. 96; 238; 243; 87; 182; 240; 55;

2) Iscrizione del 23/11/2015 al n. 1993 di formalità per ipoteca volontaria per concessione a garanzia di cambiali, in rinnovazione dell'ipoteca del 22/11/1995 al n. 1716 di formalità, capitale € 154.937,07, totale € 232.405,60, a favore di ----- con sede in -----, C.F. -----, contro -----, con sede in -----, C.F. -----, Grava su terreni distinti al foglio 90 particelle : 55; 96; 238; 243; 87; 182; 240;

3) Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del giorno 06/02/2018 al n. 1153 di formalità a favore di



-----, con sede in -----,
C.F. -----, contro -----, con sede in
-----, C.F. -----, grava su, Catasto
Fabbricati foglio 90 particella 55, identificativi dell'immobile nella
formalità precedente : Comune di Acquapendente, Catasto Terreni
foglio 90 particelle: 96, 238, 243, 87, 182, 240, 55.

4) Trascrizione del Verbale di Pignoramento Immobili del giorno
10/07/2018 al n. 7109 di formalità a favore di
-----, con sede in -----,
C.F. -----, contro -----, con sede
in-----, C.F. -----, grava su Catasto
Fabbricati foglio 90, particella 55; Identificativi dell'immobile nella
formalità precedente: Comune di Acquapendente, Catasto Terreni
foglio 90, particella : 96, 238, 243, 87, 182, 240, 55.

Osservazioni:

- a) nella iscrizione del 18.11.2015 n.1948 risulta erroneamente
riportata la ----- anziche
la -----
- b) nella iscrizione del 23.11.2015 n.1993 risulta erroneamente
riportato il codice fiscale della -----
anzichè il -----.

5.Quesito

*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.8), le schede catastali delle unità immobiliari urbane (vedere allegato n.9).

6.Quesito

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);

Vedere visura camerale. (Allegato n.10)

7.Quesito

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 ad uso artigianale ubicato in Acquapendente Zona Artigianale/Industriale Campomorino con circostante terreno di pertinenza.

Il capannone ha l'accesso da Viale Leonardo da Vinci snc ed è disposto su tre livelli, le dimensioni della sagoma della costruzione sono di ml 60 x 30 circa, per una superficie coperta lorda di mq



1800; altezza all'estradosso della copertura è variabile da ml. = 10,50 a ml. = 10,80 circa.

Le altezze tra i vari piani dalla quota del pavimento al soffitto sono pari a ml. 3,30 al piano terra , ml.3,30 al piano primo, e ml. 3,60 al piano secondo.

Dal verbale di collaudo statico si ricava che la struttura del capannone è stata realizzata con le seguenti caratteristiche:

- le fondazioni sono della tipologia a travi rovesce, in c.a., con magrone di sottofondazione;
- i pilastri in acciaio in profilo HEB240, in profilo HEA140 e HEA180;
- le travi principali in profilo IPE600 e IPE600 rinforzato ed in profilo IPE300; le travi secondarie a profilo IPE450; gli arcarecci in profilo IPE140;
- i solai sono della tipologia in lamiera grecata e sovrastante soletta di calcestruzzo per $h = 7,5+4,5$ cm per un'altezza totale di cm 12 disposti continui su più appoggi;
- le strutture di controventatura sono della tipologia a croci di S.S. Andrea in numero di otto mensole verticali in pianta due per lato rispetto ai quattro angoli dell'edificio, per cui quattro di esse risultano disposte longitudinalmente e quattro trasversalmente, in altezza ogni mensola di controvento è estesa a tutti e tre gli ordini, i profili presenti sono: al 1° ordine UPN180, al 2° ordine UPN140 e al 3° ordine UPN80;
- le coperture sono state realizzate con pannelli del tipo "Isopan" in lamiera coibentata con fissaggi a vite sull'orditura di arcarecci;



- la tamponatura è del tipo “Isopan” in lamiera coibentata autoportanti e fissati a vite alle strutture portanti in elevazione mediante baraccatura metallica di infittimento tra le travi e pilastri.

I piani comunicano a mezzo di due scale esterne di sicurezza completamente in acciaio con ciascuna n.8 pilastri in profilo HEA100, travi a ginocchio UPN200, supporti saldati alle travi portagradini e gradini, unitamente ad una scala interna completamente in conglomerato cementizio armato a soletta appoggiata e solidale su cinque pilastri collegata alle strutture portanti dei primi due piani serviti.

Il capannone presenta degli infissi in metallo, i discendenti sono danneggiati ed in parte si sono staccati dalle pareti del capannone.

La costruzione è stata realizzata per uso artigianale (produzione di mobili per arredo) e si articola su tre piani.

- Piano terra zona destinata a produzione mobili: presenta una prima porzione di circa mq.300 avente una altezza di circa ml.7,20 ed una porzione di mq.1.370 avente una altezza di ml.3.30; inoltre troviamo uffici spogliatoi, bagni, centrale termica, vano per montacarichi, disimpegni per una superficie di circa mq.97.
- Piano primo destinato a produzione di mobili per una superficie di mq.1.370 avente una altezza di ml.3.30; inoltre troviamo uffici, bagni, disimpegni e vano montacarichi per una superficie di circa mq.97.
- Piano secondo destinato a produzione di mobili per una superficie di mq.1.570 avente una altezza media di circa ml.



3.55; inoltre troviamo uffici, bagni, disimpegno e vano montacarichi per una superficie di circa mq.133.

I tre piani sono collegati mediante una scala interna.

Esistono inoltre due scale esterne in ferro per l'antincendio.

La centrale termica è priva della porta di accesso ed il bruciatore non è funzionante.

Il capannone è improduttivo da anni con impianti completamente da rifare, pavimento di tipo industriale.

La zona destinata ad uffici, spogliatoi e bagni presenta pavimenti in gres pareti intonacate e tinteggiate, controsoffitti; il tutto in stato di abbandono e con impianti tecnologici danneggiati.

Durante il sopralluogo il capannone era in parte occupato da mobilio di scarto.

L'area esterna è quasi completamente recintata è in stato di abbandono e da un lato il capannone dista dal confine circa ml.3,80.

Confina con Viale Leonardo da Vinci, Strada Cassia, terreno particella 295 ,294,184,181 187 salvo altri.

8.Quesito

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.Quesito

*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, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi.

10.Quesito

*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'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

11.Quesito

*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;*

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

12.Quesito

*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;*

Non necessitano variazioni catastali. L'immobile dovrà essere ristrutturato per cui si ritiene che le variazioni catastali potranno essere eseguite a seguito dell'intervento edilizio.

13.Quesito



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

Il Terreno distinto al Catasto al foglio 90 particella 55, secondo la vigente Variante Generale al P.R.G. approvata con deliberazione G.R. n. 535 del 26/11/2010, è classificato a “ ZONA D - Attività produttive artigianali, industriali e commerciali- Sottozona D4 – artigianale- industriale- commerciale” – Comprensorio K28- con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Riguarda un'area in località Campo Morino su parte della quale è vigente un piano di attuazione che prevede:

- Lotto minimo = 2.400 mq.
- Indice di fabbricabilità fondiario $if = 1,30$ mc/mq di cui 0,25 per abitazione
- Superficie coperta massima $1/3$ della superficie del lotto
- Distanze dalle strade = 15,00 ml
- Distanze dai confini= 5,00 ml
- Volumi tecnici pari a $1/5$ della superficie coperta per una altezza di 3 ml.

Tali indicazioni sono assunte globalmente dalla variante generale al Piano Regolatore Generale.

Per l'ampliamento è stato approvato un piano particolareggiato di iniziativa pubblica con indice territoriale 1.30 mc/mq , $if = 1,725$ mc/mq che si conferma totalmente nelle previsioni della presente variante. Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico, nella Tavola E/1.1, Rilievo dei Vincoli Paesaggistici, la Particella 55 risulta libera da vincoli.



Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato con Delibera Giunta Regionale 25/07/2007, n. 556, nella Tavola 12-foglio 333, la particella 55 risulta interamente classificata Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani ed in parte ad Aree o Punti di Visuali.

La particella sopraindicata risulta non compresa all'interno del Vincolo Idrogeologico.

14.Quesito

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;

Il capannone è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

A) Concessione Edilizia n.37 / 1993 del 05.04.1993 pratica edilizia n.93 del 1992 in cui veniva richiesta dalla ----- registrata il 16.07.1992 al protocollo 5388 la concessione per la costruzione stabilimento per la produzione di mobili da arredamento in Acquapendente Loc. Campo Morino.

B) Concessione Edilizia n.59 / 1996 del 16.10.1996 pratica edilizia n.54 del 1996 in cui veniva richiesta dalla ----- la variante per la costruzione stabilimento mobili in Acquapendente Loc. Campo Morino.

C) Denuncia di Inizio Attività n.40 del 2013 protocollo n. 9399 del 28.09.2013 in cui veniva richiesto dalla ----- il



progetto di manutenzione per la revisione della copertura con smontaggio e sostituzione dei pannelli, ripresa di intonaci, tinteggiature, revisione impianti, sistemazione delle aree esterne (recinzione, parcheggi, verde), verifica fognature, ecc.

Il capannone è conforme all'ultimo titolo edilizio, è privo del certificato di agibilità.

Non è possibile richiedere il certificato di agibilità a causa della prolungata inattività produttiva del capannone che ha subito nel tempo atti vandalici con danneggiamenti agli impianti tecnologici ed a porzioni del fabbricato. Il capannone necessita di interventi di ristrutturazione.

15.Quesito

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 28.02.1985 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.Quesito

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;

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e il diritto sul bene del debitore pignorato interessa la quota di piena proprietà.

17.Quesito

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;

Trattasi di capannone singolo con area annessa. Non esiste un condominio.

18.Quesito

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.Quesito

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.Quesito

*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;*

L'immobile è occupato da mobili in gran parte dismessi.

Si precisa che risulta registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo un contratto di locazione registrato in data 11.12.2009 al n.7877 Mod/Serie 3 a cui si rimanda all'allegato n.18.



Il contratto prevede la durata di anni sei dal 01.12.2009 ed ai fini fiscali non è stato rinnovato. Si fa presente che ai fini civilistici il contratto prevede la durata anni sei + sei. Durante il sopralluogo del 29.11.2019 le parti hanno dichiarato che l'ultimo affitto è stato pagato il 28.02.2011. In ogni caso il contratto è scaduto in data 30 novembre 2021 essendo trascorsi dodici anni (6+6) dal 01.12.2009.

21. Quesito

*21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie 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;*

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

22. Quesito

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

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale approvato, la Particella 55 risulta libera da vincoli. La particella sopraindicata risulta non compresa all'interno del Vincolo Idrogeologico. Non esistono diritti demaniali o usi civici. (Vedere allegato n.19 – Certificato di destinazione urbanistica con attestazione di inesistenza di usi civici).

24.Quesito

*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'essenza della garanzia per vizi del bene venduto, e 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;

- 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 dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Capannone:

porzione produttiva (artigianale) mq.4.610,00 x €/mq.110,00 = €.507.100,00;

uffici, spogliatoi, ecc. mq.327 x €/mq.200,00 = €.65.400,00;

area esterna mq.4.700 x €/mq.5,00 = €.23.500,00.

a detrarre la spesa per lo sgombero del capannone valutata in €.46.000,00

TOTALE valore compendio pignorato in cifra tonda €.550.000,00 (cinquecentocinquantamila virgola zero, zero).

25.Quesito

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene,



anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 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 dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

26. Quesito

*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;*

In considerazione della elevata metratura dell'immobile, del cattivo stato manutentivo e dello stallo del mercato immobiliare per quanto



riguarda la zona artigianale di Campomorino le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato sono assai limitate.

27.Quesito

*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;*

Il canone locativo del contratto indicato in risposta al quesito n.20 è pari ad €.500,00 (cinquecento/00) mensili. Il prezzo di affitto appare adeguato in quanto i locali affittati interessano una porzione del piano terra e primo per una superficie complessiva di mq.1.500 ad uso magazzino.

Si precisa in ogni caso che il contratto di locazione è scaduto in data 30.11.2021.

28.Quesito

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;

E' stata fornita distinta risposta ai singoli quesiti.

29.Quesito

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**;

Lo scrivente in data 18 marzo 2022 ha inviato per pec al custode giudiziario ed ai legali del creditore procedente la relazione preliminare.

Con raccomandata sempre del 18 marzo il C.T.U. ha inviato la raccomandata al legale rappresentante dell' [REDACTED]

Nelle missive veniva indicato il termine fino al 04 aprile 2022 per eventuali osservazioni.

Non sono state sollevate osservazioni.

30. Quesito

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

31. 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.

32.Quesito

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.Quesito

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 contenute nominativi personali anche di



confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34.Quesito

*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.Quesito

*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;*

OSSERVAZIONI:

Si precisa che la visura catastale indica il capannone ad uso



commerciale con la categoria D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni) con la rendita catastale di €22.207,65 ovvero con un valore fiscale di €1.400.000,00.

Si riscontra che nella pratica di accatastamento i dati di valutazione per la determinazione della rendita vengono indicati come di seguito:

a) tipologia industriale a destinazione esposizione della consistenza di mq.4.613 per un valore unitario di €/mq.165,27 determina un valore di €762.373,02;

b) tipologia industriale a destinazione uffici della consistenza di mq.195 per un valore unitario di €/mq.309,87 determina un valore di €60.425,46;

c) tipologia industriale a destinazione spogliatoi della consistenza di mq.37 per un valore unitario di €/mq.206,58 determina un valore di €7.643,46;

d) piazzale e spazio di manovra della consistenza di mq.4.705 per un valore unitario di €/mq.12,91 determina un valore di €60.741,55.

Per cui il valore totale è pari a circa €888.306,00 moltiplicato per un saggio di capitalizzazione pari a 0,025 determina l'attuale Rendita di €22.207,65.

In realtà la destinazione d'uso del capannone è artigianale/industriale per cui la destinazione deve essere D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni).



Facendo una ipotesi di classamento la rendita catastale (in via presuntiva) dovrebbe aggirarsi intorno agli €5.290,05 con un valore fiscale di €333.273,15 circa.

così ricavata:

a) tipologia industriale a destinazione artigianale/industriale della consistenza di mq.4.613 per un valore unitario di €/mq.50,00 determina un valore di €230.650,00;

b) tipologia industriale a destinazione uffici della consistenza di mq.195 per un valore unitario di €/mq.100,00 determina un valore di €19.500,00;

c) tipologia industriale a destinazione spogliatoi della consistenza di mq.37 per un valore unitario di €/mq.70,00 determina un valore di €2.590,00;

d) piazzale e spazio di manovra della consistenza di mq.4.705 per un valore unitario di €/mq.2,50 determina un valore di €11.762,50.

Per cui il valore totale è pari a circa €264.502,50 moltiplicato per un saggio di capitalizzazione pari a 0,020 determina una Rendita di €5.290,05 per un valore fiscale di €333.273,15.

Si precisa che la attribuzione della rendita è presuntiva ed in base alle attuali condizioni manutentive.

Allegati:

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visure catastali aggiornate;
- 3) Verbale di pignoramento immobili;
- 4) Trascrizione pignoramento;
- 5) Atto Notai [REDACTED] del 25.05.1993 Rep.37796;
- 6) Atto Notai [REDACTED] del 25.05.1993 Rep.37795;
- 7) Atto Notai [REDACTED] del 09.06.2004 Rep.36645;



- 8) Estratto di mappa censuario;
- 9) Scheda catastale;
- 10) Visura Camera di Commercio;
- 11) Concessione edilizia n.37 del 05.04.1993;
- 12) Concessione edilizia n. 59 del 16.10.1996;
- 13) Denuncia di Inizio Attività n.40 del 2013 protocollo 9399 del 28.09.2013;
- 14) Certificato di Collaudo Statico;
- 15) Planimetria del capannone;
- 16) Verbale di sopralluogo;
- 17) Visura ipotecaria aggiornata;
- 18) Contratto di locazione scaduto in data 30.11.2021;
- 19) Certificato di destinazione urbanistica con attestazione di inesistenza di usi civici;
- 20) Pec e raccomandata invio relazione preliminare.

N.B.: LA PRESENTE RELAZIONE VA A MODIFICARE E SOSTITUIRE LE PRECEDENTI RELAZIONI DEPOSITATE IN TRIBUNALE.

Viterbo, lì 07 aprile 2022

Il C.T.U.

(Geom. Massimo Marcosano)



