

Geom. ZINGHINI LETIZIA

01010 - Copodimonte (VT) Via Etruria 66 - Tel 3332724896
email zinghiniletizia@libero.it pec. letizia.zinghini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare 91/20
G.E. Dr. ANTONINO GERACI

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/20

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro



G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 17/06/2021**



PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare RGE 91/2020 promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Alessandro Caravello, contro la [REDACTED]

Il Giudice Esecutore ha nominato la scrivente Geom. Letizia Zinghini, con studio in Capodimonte via Etruria n. 66, come consulente tecnico d'ufficio.

All'udienza del 24 settembre 2020 la scrivente Geom. Letizia Zinghini ha prestato il giuramento di rito e ricevuto il conferimento dell'incarico per provvedere alla stima degli immobili pignorati ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. att. Cpc. Nella stessa occasione il G.E. ha predisposto 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;*
- 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 intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (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, intero, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luogo, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, 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 (tamponatura 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 rindossabile, 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'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;*

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*



Geom. ZINGHINI LETIZIA

01010 - Capodimonte (VT) Via Etruria 66 - Tel 3332724896
email zinghiniletizia@libero.it pec. letizia.zinghini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare 91/20
G.E. Dr. ANTONINO GERACI

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

21) *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo Familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fomite 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 se 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'Im nobile; 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 precedenti 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) *Depositati, 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 ed. "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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*



33) *alleggi alla relazione documentazione fotografica intera ed estrema 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 - integrate 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 contenenti 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 PERITALI SVOLTE DURANTE LA REDAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione catastale, gli atti di provenienza e le concessioni edilizie presso il comune di Viterbo, si recava con il Custode Giudiziario Dott. Arriga Giovanni, presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il sopralluogo in data 06 ottobre 2020 (All.1 Verbale sopralluogo).

Nella suddetta occasione, in presenza della sig.ra [REDACTED] proprietaria dell'immobile pignorato, è stato possibile prendere visione degli immobili e procedere ai rilievi metrici e fotografici. Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dei beni oggetto di pignoramento ed a raccogliere tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

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

Esaminati tutti i documenti in atti, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa agli immobili pignorati risulta essere completa e comprendere l'estratto del catasto ed il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione dell'avvento di pignoramento emesso dal Tribunale di Viterbo [REDACTED] e trascritto il 23/06/2020 ai n. [REDACTED]

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

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire un'esatta identificazione dei beni, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali aggiornate (All.2 Visure storiche per immobile e All.3 Planimetrie catastali).

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, siti ad Acquapendente in provincia di Viterbo in via Campo Morigno SNC risultano distinti al catasto del Comune di Acquapendente come di seguito indicato:

DATI CATASTALI							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	ZONA CENS.	CAT	CONS	SUP. CATASTALE	RENDITA
90	201	1		C/3	875 mq	1133.00 mq	€ 1'897.98

Tali indicazioni coincidono con quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare e risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

La consistenza catastale di 875.00mq è calcolata secondo indici tabellari catastali. La superficie lorda dello stato dei luoghi risulta l'1133.00mq circa, la superficie catastale tiene presente i coefficienti di correzione per locali adibiti a retro negozi.

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

Lo scrivente CTU ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare. (Allegato 4 Atti di provenienza)

1. ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 11051 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 57580 del 25/07/1996
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

2. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5450 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 72882/26013 del 18/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

2.1 Comunicazione n. 1799 del 21/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 24/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

3. ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 2118 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 80736/30683 del 06/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

3.1 Comunicazione n. 1801 del 21/08/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/03/2009. Cancellazione totale eseguita in data 24/08/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).

4. ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 3348 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 84522/33279 del 24/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

5. TRASCRIZIONE [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 11833 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 91678/38162 del 17/09/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

6. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 11834 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 91678/38162 del 17/09/2013 ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

7. TRASCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 1699 Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 2471/9990 del 09/09/2013 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE



8. ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5665
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA Repertorio 2053 del
05/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
6980 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 558 del 08/06/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto
ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche le variazioni
catastali come risultano dalle visure storiche:

PROPRIETA' ATTUALE:

[REDACTED]
con sede in ACQUAPENDENTE [REDACTED]

Unità immobiliare dal 09/11/2015

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Unità immobiliare dal 05/04/2016

- VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/11/2005 al 05/04/2016

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/11/2005 protocollo n. VT0121049
in atti dal 10/11/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 41008.1/2005)

ATTI VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (27/11/2017):

Situazione dell'unità immobiliare dal 25/11/2004 al 10/11/2005

- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/11/2004 protocollo n.
VT0156054 in atti dal 25/11/2004 D/8-C/3 (n. 44750.1/2004)

Situazione degli intestati dal 17/09/2013

[REDACTED]
con sede in ACQUAPENDENTE

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del [REDACTED] presentata con Modello Unico in
atti dal 19/09/2013 Repertorio n.: [REDACTED] Rogante: ORZI LUIGI Sede: VITERBO
Registrazione: Sede: TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (n. 8969.1/2013)

Situazione degli intestati dal 21/09/2012

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 fino al 17/09/2013

[REDACTED]
Proprietà per 1/2 fino al 17/09/2013

● DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 21/09/2012 protocollo n.
VT0082228 in atti dal 17/09/2013 Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO
Volume: 9990 n: 2471 del 09/09/2013 SUCC. [REDACTED]



Situazione degli intestati dal 25/11/2004

Proprietà fino al 21/09/2012

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 25/11/2004 protocollo n. VT0156054 in atti dal 25/11/2004 Registrazione: D/8-C/3 (n. 44750.1/2004)

(Allegato 2 Visure storiche per immobile - Allegato 4 Atti di provenienza - Allegato 5 Nota trascrizione pignoramento - Allegato 6 Certificato notarile)

Quesito n. 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);*

Di seguito si riportano in ordine cronologico le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli relative alla unità negoziale costituita dagli immobili oggetto di consulenza:

- 1 -> ISCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 11051 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 57580 del 25/07/1996 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2 - ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5450 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 72882/26013 del 18/03/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 3 - ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 2118 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 80736/30683 del 06/02/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 4 - ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 3348 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 84522/33279 del 24/02/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 5 - ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5665 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA Repertorio 2053 del 05/04/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 6 - TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 6980 Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 558 del 08/06/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (All.5 Nota trascrizione pignoramento - All.6 Certificato notarile)

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

Per verifica e completezza della documentazione in atti, oltre all'estratto di mappa presente all'interno del fascicolo di causa, sono state acquisite anche le planimetrie catastali degli immobili pignorati siti nel comune di Acquapendente e distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 90 Particella 201 Subalterno 1. La suddetta documentazione ha consentito una corretta identificazione dei beni pignorati. (All.3 Planimetrie catastali)



Quesito n. 6. *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato*

L'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà della società [redacted] in sede in ACQUAPENDENTE, per tanto è stato consultato il registro delle imprese dove risulta iscritta nella sezione ordinaria dal 14.10.2013.

Dalla visura camerale acquisita, la società risulta costituita dal 14.10.2013 ed essere attualmente in attività con [redacted] nata ad [redacted] e con Rappresentante dell'impresa Socio Accomandante [redacted]

In data 15/10/2020 presso gli uffici competenti del Comune di Acquapendente si prende l'estratto di nascita e si prenota l'estratto dell'atto di matrimonio con annotazioni marginali al Comune di Grotte di Castro, ove risulta in data [redacted] (All.7 Visura camerale e atto di matrimonio con annotazioni marginali)

Quesito n. 7. *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche intime ed esterne, superficie (calpestabile) in mq. Confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti cornuti (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è un capannone ad uso industriale con corte esterna adibita a parcheggio, l'immobile è situato in Via Fermi ai nn. 10/12 sito nel Comune di Acquapendente.

L'immobile si sviluppa su due livelli al piano terra con si sviluppa una porzione di area dedita all'accoglienza e l'altra porzione alle lavorazioni manuali.

Il suddetto immobile è identificato al NCEU al foglio 90 Part. 201 Sub. 1 graffata al terreno di pertinenza esclusiva.

Il complesso immobiliare si presenta in una zona periferica, zona di non recente costruzione e dedita prettamente ad attività industriali commerciali.

All'esterno del complesso immobiliare si trova un ampio parcheggio dotato di spazi di manovra molto agevoli per quanto riguarda l'ingresso carrabile, mentre nel lato adiacente la medesima strada l'ingresso è riservato esclusivamente ai pedoni.

Gli accessi ai locali del piano terra avvengono attraverso un'area dedita per un lato e per l'altro anche da mezzi pesanti, l'area circostante delimitata da recinzione è corte esclusiva dell'immobile.

I confini dell'immobile oggetto della presente sono i seguenti:

il lato frontale e laterale, dove sono presenti i due ingressi, i confini sono su strada; i due lati a confine con altre proprietà destinate ad uso similare;

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

L'immobile si sviluppa su due livelli il piano terra dedito all'accoglienza e alle lavorazioni il piano primo dedito all'area logistica.



La struttura portante è costituita da travi e pilastri prefabbricati.

Le tamponature interne sono costituite da elementi prefabbricati di tipo cartongesso.

I servizi igienici sono presenti sia al piano terra che al piano primo.

I due piani sono collegati tramite una scalata interna in cemento armato e posta all'ingresso pedonale del piano terra.

Il piano terreno è suddiviso in due porzioni l'area dedita all'accoglienza ove possiamo trovare l'accesso alla scala in disimpegno e servizi igienici.

L'altra porzione del fabbricato

Lo stato di manutenzione dell'immobile non risulta ottimale, le pavimentazioni sono costituite da pavimentazione in gres lucido e gomme, e i serramenti esterni sono caratterizzati da vetrate e portelloni.

Quesito n. 8. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene*

Sulla base dei documenti in atti e delle indagini effettuate, i dati riportati nel pignoramento risultano conformi alla descrizione attuale del bene e ne consentono l'esatta identificazione.

Per una identificazione più chiara si fa presente che non risulta il numero civico né sugli atti notarili né sul censimento catastale, per cui si precisa il n. 10/12 in Via Enrico Fermi.

Quesito n. 9/10/11. *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 del luogo.....*

I beni oggetto del pignoramento trovano corrispondenza con gli elaborati progettuali depositati e le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

Con Pratica n. 36/1992 per Concessione Edilizia n. 33/1992 viene effettuata la costruzione del capannone ad uso industriale adibito a tipografica. Attraverso Pratica n. 25/2004 con Permesso a Costruire n. 46/2004 viene concessa la variante per modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso nel fabbricato adibito a laboratorio tipografico.

Non esistono concessione in sanatoria o condoni.

Quesito n. 12. *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto....*

Non risulta necessario procedere ad un aggiornamento del catasto riguardo le planimetrie esistenti in atti, in quanto conformi allo stato dei luoghi.

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

L'immobile oggetto della presente ricade in zona di Piano Urbanistico Generale Comunale in zona D (Attività Produttive Artigianali, Industriali e Commerciali) e nello



Geom. ZINGHINI LETIZIA

01010 - Capodimonte (VT) Via Etrusca 66 - Tel. 3332724896
email zinghini@libero.it pec. letizia.zinghini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare 91/20
G.E. Dr. ANTONINO GERACI

specifico regolamentate dall'Art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione in Sottozona D4 - Industriale - Artigianale - Commerciale.

Riguarda un'area in località Campo Morino-gestita da un consorzio tra i Comuni di Acquapendente, S. Lorenzo Nuovo, Grotte di Castro, Onano e Proceno su parte della quale è vigente un piano di attuazione.

Nello specifico, l'utilizzo previsto per l'immobile ad uso laboratorio, distinto al Foglio 90 Part. 201 Sub 1, è di Categoria catastale C3 Laboratori per arti e mestieri. (All.8 Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica)

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

Con Pratica n. 36/1992 per Concessione Edilizia n. 33/1992 viene effettuata la costruzione del capannone ad uso industriale adibito [REDACTED]. Attraverso Pratica n. 25/2004 con Permesso a Costruire n. 46/2004 viene concessa la variante l'edificio è stato realizzato attraverso Concessione Edilizia n. 33 del 30/04/1992 e variante con cambio d'uso attraverso PdC n. 46/2004.

Dall'acquisizione della suddetta pratica edilizia è stato possibile verificare la conformità tra lo stato di fatto e lo stato di progetto.

Non è stata presentata la domanda per il rilascio del certificato di abitabilità (All. 9 Pratiche edilizie)

Quesito n. 15. Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono....

Nel Comune di Acquapendente non risulta nessuna pratica di condono presentata né domanda in sanatoria relativa alla presente.

Quesito n. 16. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, Livello o uso civico ...

I diritti sui beni del debitore pignorato all'attualità risultano di proprietà e non derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesito n. 17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,

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

Il bene oggetto di stima deve essere venduto come unico lotto.

Quesito n. 19. Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso,

I beni risultano pignorati, nella loro interezza e più precisamente alla società [REDACTED]

la quota di proprietà di 1/1.

Quesito n. 20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; ...

Al momento del sopralluogo effettuato, vedi All. 1 - Verbale sopralluogo, l'immobile era occupato dal [redacted] che presentava registrazione di contratto di locazione con [redacted]

Quesito n. 21. Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare

Il bene pignorato non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie o del nucleo familiare.

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

Gli immobili oggetto di stima sono di proprietà della soci [redacted] pertanto non vi è nessun coniuge o ex coniuge che possa occupare il cespite.

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

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli, né diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 24 e 25. determini il valore dell'Immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile,.....

Per la stima delle unità immobiliari in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo applicativo.

Tale metodo si articola in tre fasi distinte. La prima consiste nella determinazione, attraverso attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al metro quadrato di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1- Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario espresso in Euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione strategica nel Comune di Viterbo e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla

comparazione dei risultati ottenuti da fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari sui beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello in oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 1'950.00
- I dati forniti dall'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento dell'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il Comune di Acquapendente in zona Extraurbana/RURALE nel secondo semestre 2019 riportano i valori di mercato al mq compresi tra i 300 - 450€.
Di seguito si riporta tabella riepilogativa la prima è riferita ad attività a destinazione commerciale, la seconda tabella è riferita a posto auto coperto.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	NORMALE	300	450

- La ricerca attraverso il sito del Tribunale di Viterbo - Aste Giudiziarie, di vendite forzate effettuate nella medesima zona su immobili simili a quelli in oggetto, ha portato alla determinazione di un prezzo medio di stima degli immobili ad uso commerciale 300 euro/mq.
- I dati forniti dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo per immobili a destinazione commerciale in posizione semicentrale riportano, nel secondo semestre 2018 un prezzo di compravendita compreso tra 300 e 700 euro/mq con tendenza in diminuzione.

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche degli immobili si è tenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 400 euro/mq.

2- Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e di locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

- Caratteristiche posizionali estrinseche Kpe = 1.05



- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0.98$
- Caratteristiche produttive $K_p = 1.05$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_p * K_i * K_p) = 1.0805$

Il prezzo al metro quadrato di superficie lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di: $V_{mu} \times K$ e corrisponde a 432.20 euro/mq.

3- Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile si è considerato quanto segue:

- Il 100% della SL dei vani principali e degli accessori diretti dell'unità immobiliare;
- Il 50% della SL delle pertinenze esclusive accessori comunicanti con i vani principali, quale retrobottega;
- Il 2% della SL di area a verde, parcheggio e spazio di manovra

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA MQ
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1.00	841.75	841.75
PERTINENZE ESCLUSIVE COMUNICANTI	0.50	11.00	5.50
PERTINENZE ESTERNE	0.02	2'050.00	41.00
TOTALE			888.25

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL = 886.50mq (Superficie Lorda Ragguagliata). Il valore di stima dell'appartamento risulta quindi di

$$\text{Euro } 432.20 \times 888.25 \text{ mq} = 383'901.65 \text{ euro}$$

All'importo indicato deve essere detratto:

- il 10% in ragione della natura della vendita coattiva e dell'assenza della garanzia per vizi. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica" in quanto la vendita coattiva



Geom. ZINGHINI LETIZIA

01010 - Capodimonte (VT) Via Etruria 66 - Tel 3332724896
email zinghiniletizia@libero.it pec. letizia.zinghini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare 91/20
G.E. Dr. ANTONINO GERACI

non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; pertanto essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati, giungendo al valore di

38'390,17 euro

la stima del valore dell'immobile pignorato nel comune di Acquapendente, in Via Enrico Fermi n. 10/12, è in cifra tonda pari a:

345 511,48 che si arrotonda a 345'500.00 €
(euro trecentoquarantacinquemilacinquecentoeuro/00)

Quesito n. 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;

Lo scrivente CTU ritiene che il bene pignorato non sia di facile collocazione sul mercato, in considerazione della posizione e dello stato di conservazione dell'immobile di recente costruzione.

Certa di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 17 pagine e gli allegati sotto riportati

Capodimonte 15 ottobre 2020

ALLEGATI

- Allegato 1 - Verbale sopralluogo*
- Allegato 2 - Visure storiche per immobile*
- Allegato 3 - Planimetrie catastali*
- Allegato 4 - atti di provenienza e locazione*
- Allegato 5 - Nota trascrizione di pignoramento*
- Allegato 6 - Certificato notarile*
- Allegato 7 - Visura camerale storica*
- Allegato 8 - Elaborati tecnici prodotti dal CTU - Documentazione fotografica*
- Allegato 9 - Pratiche edilizie*
- Allegato 10 - Situazione rateale condominio*



Per autentica e sottoscrizione
Firmato da: Zinghini Letizia in data 09/12/2020
ore 08:13 Luogo: viterbo

