

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 216/2019 R.G.E.**

**Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI**

**promossa da**

**CENTRAL CARGO S.R.L. sede Prato (PO)**

**(Avv. Luca MAGHERINI e Avv. Francesca MANNI)**

**Ausiliare del Giudice e Custode: Notaio Dott. Laretta CASADEI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento notificato il giorno 09 gennaio 2020 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare di cui sopra, il sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo. Il 23 gennaio 2020 prestato il giuramento di rito, veniva affidato il seguente testuale incarico: -----

**1) verificchi**, 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 corret-



tezza 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; -----

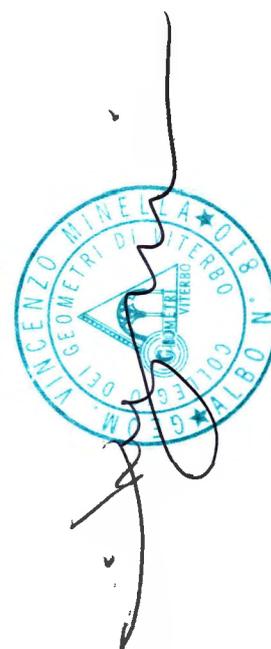
**6) consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato 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 individuazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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



A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "VINCENZO MINELLA", "GEOMETRA", "VITERBO", "ALBO N. 018", "C.O. 1100", "C.O. 1100", "C.O. 1100", "C.O. 1100".



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; -----

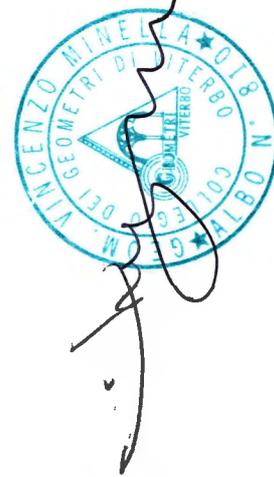


15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; 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 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 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; .....

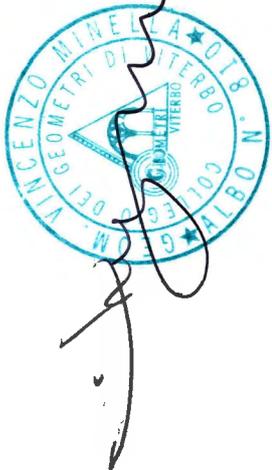


19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente 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.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 evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; ----

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

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debi-



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

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



insolute; -----

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; -----

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

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

**28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini**

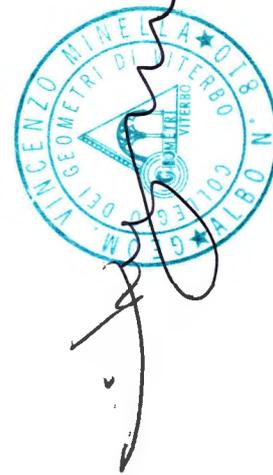


di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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 si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; ---

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



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

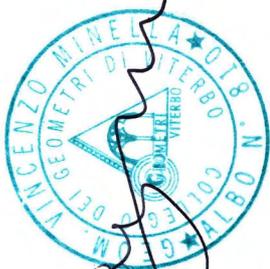
**33) allegghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraente 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) allegghi** alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----



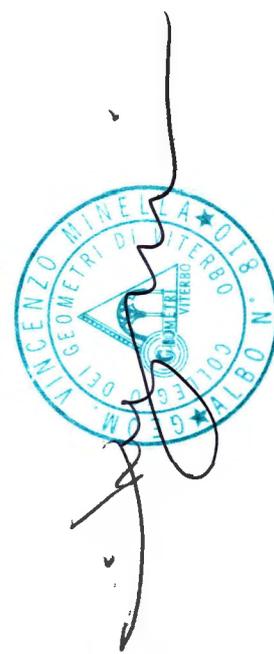
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----
- f. copia atto di provenienza; -----
- g. quadro sinottico in triplice copia; -----
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ---

**SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA**

Ottemperando alle indicazioni date ed ai trentacinque punti dell'incarico di cui sopra, il sottoscritto C.T.U. esaminata attentamente la certificazione ipo-catastale fornita dal Creditore, verificata ed integrata preliminarmente la completezza della stessa, procedeva nelle operazioni peritali iniziali, acquisendo altra documentazione presso l'Agenzia delle Entrate e presso gli Uffici del Comune di Montefiascone (VT). -----

Previa comunicazioni date dalla Custode tramite l'ASNOVIRI alla Società Esecutata ed al Creditore precedente, il sottoscritto C.T.U. effettuava in data 24 febbraio 2020 il sopralluogo nell'immobile pignorato posto in Montefiascone (VT), Strada Statale Cassia snc, congiuntamente alla Custode, per acquisire gli elementi necessari alla redazione della Consulenza Tecnica. -----

In tale accesso è stata visionata l'unità immobiliare urbana nella sua interezza rilevando le caratteristiche delle varie porzioni, dimensioni planimetriche ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza Tecnica d'Ufficio, come da



allegata copia del Verbale (all. D). -----

Proseguiva successivamente poi con gli approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montefiascone (VT) e con le indagini dei valori del mercato immobiliare locale presso Agenzie Immobiliari e Professionisti che esercitano nella zona di Montefiascone (VT). -----

Al fine di visualizzare ed individuare idoneamente l'immobile pignorato vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, gli stralci dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), le planimetrie catastali e la distinta delle superfici utili (all. B); -----
- una documentazione fotografica a colori, esterna ed interna dell'unità immobiliare urbana oggetto di Consulenza Tecnica d'Ufficio (all. C). -----

In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

### **DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di Pignoramento è collocato nella zona industriale - artigianale posta ai margini del centro abitato del Comune di Montefiascone (VT) verso sud-est ad una distanza in linea d'aria di circa 3,500 km dal nucleo antico. E' agevolmente accessibile dalla Strada Statale Cassia all'altezza del km. 93,750 e per un brevissimo tratto finale da strada interna asfaltata. -----

La struttura dell'edificio nel quale è posto l'immobile è formata da una struttura in calcestruzzo armato e pannelli prefabbricati, solai intermedi e copertura piana sempre in calcestruzzo armato. Si sviluppa su due livelli, uno fuori terra e l'altro seminterrato. -----

L'unità pignorata è costituita da una porzione di capannone posta al piano terreno nella testata verso ovest dell'edificio avente maggiore consistenza e



nel quale sono presenti altri locali ad uso artigianale. -----

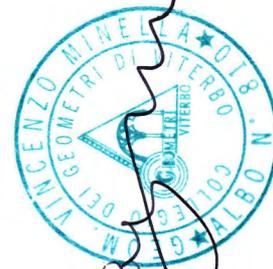
In particolare l'immobile è formato da un'area di pertinenziale esterna (mq 213,00) antistante gli ingressi, una "zona uffici" composta da disimpegno d'ingresso (mq 14,10), un antibagno con n. 2 wc (mq 3,90+2,00+2,00), un corridoio laterale (mq 28,25), un locale tecnico (mq 0,75), un corridoio centrale (mq 28,55), n. 10 uffici (mq 11,90+16,75+12,05+11,45+15,75+27,95+13,75+13,75+16,75+11.25) ed una sala riunioni (mq 38,30) per un totale di mq 269,20 utili oltre ad un contiguo ampio magazzino (mq 284,00). -----

L'area esterna è pavimentata in parte in cemento ed in parte con lastricato carrabile. La zona uffici è dotata di tutti gli impianti tecnologici con riscaldamento / raffrescamento mediante split. La porta d'ingresso è in vetro e profilati d'alluminio. Ha pavimenti ceramici, porte interne in legno tamburato. Le pareti sono intonacate e tinteggiate e tutta la zona uffici e servizi è controsoffittata. I vari spazi ufficio sono separati da ampie vetrate alternate a pannellature in legno. -----

Il magazzino è privo di impianto di riscaldamento, le due porte d'ingresso sono con caratteristiche tagliafuoco ed antipanico. Ha pavimenti ceramici con pareti intonacate e tinteggiate. Tutto l'insieme versa in ottime condizioni di manutenzione stante i recenti lavori di ristrutturazione eseguiti circa cinque anni fa ed attualmente al suo interno è insediata la Società Esecutata. --

### RISPOSTE AI 35 PUNTI DELL'INCARICO

1) E' stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione versata in atti costituita dai certificati ipotecario e catastale, che coprono il periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (14 ottobre 2019 – 14 ottobre 1999). Tale documentazione è stata opportunamente integrata



con le visure catastali storiche di aggiornamento (all. E) e con la copia dell'atto di provenienza a favore della Società Esecutata (trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di estinzione anticipata) a rogito Notaio Adriano CASTALDI in Montefiascone, repertorio n. 24.488 del 21 dicembre 2016 (all. F1) e con la copia dell'atto di compravendita Notaio Luigi ORZI in Viterbo, repertorio n. 40.106 del 02 aprile 1991 (all. F2), quale primo atto trascritto anteriormente al ventennio dal pignoramento. -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli di mappa catastale: attuale (wegis), intermedio e d'impianto (all. B). -----

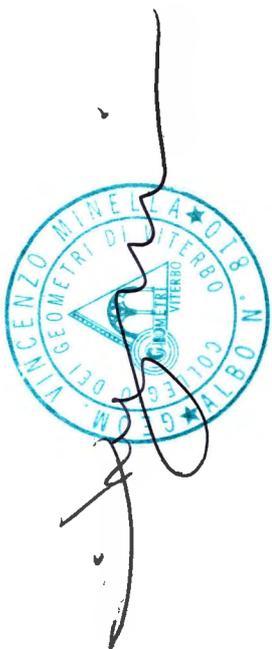
2) E' stata **effettuata** la visura catastale storica aggiornata dell'unità immobiliare urbana nella Sezione Fabbricati (all. E) e verificate nel Catasto Terreni le particelle dell'area sulle quali è stato realizzato l'edificio. -----

L'immobile pignorato è identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al foglio 68 particella n. 260 sub 17**, via Cassia Nuova snc, piano T, categoria D/7 e rendita definitiva di euro 3.716,00. -----

Le verifiche eseguite hanno confermato la correttezza dei dati catastali indicati nell'atto di pignoramento. -----

3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. dai quali sono emerse, per il periodo superiore al ventennio dal pignoramento del 14 ottobre 2019, le seguenti variazioni di proprietà relative al bene pignorato che in appresso si **indicano** in ordine cronologico: -----

21 dicembre 2016 – atto di compravendita a favore della Società Esecutata (trasferimento di proprietà di immobile a seguito dell'esercizio di opzione di estinzione anticipata) a rogito Notaio Adriano CASTALDI in Montefiascone (VT), reper-



torio 24.488, Trascritto a Viterbo il 23 dicembre 2016 al n. 13.055 di formalità  
contro

(all. F1); -----

15 dicembre 2003 – atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI in Viterbo,  
repertorio 74.171, ivi Trascritto il 16 dicembre 2003 al n. 17.197 di formalità a  
favore della

e contro

. -----

02 aprile 1991 – atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI in Viterbo,  
repertorio 40.106, ivi Trascritto il 09 aprile 1991 al n. 4.318 di formalità a favore  
della

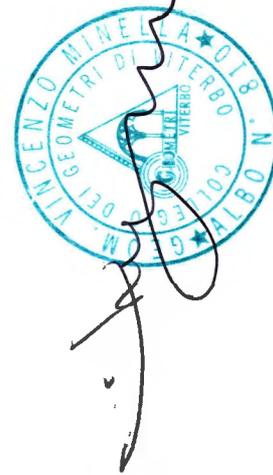
e contro

(all. F2), riguardante il terreno (f. 68

n. 11, 12 e 13) sul quale è stato poi edificato il fabbricato. -----

4) E' stato **predisposto** sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure  
eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli  
gravanti sul bene pignorato ed a carico della Società Esecutata (all. N): -----

- **Ipoteca Giudiziale iscritta a Viterbo il 20 marzo 2020 al n. 503 di formalità** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma, derivante dal Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 05 luglio 2019 contro la Società Esecutata; -----
- **Pignoramento immobiliare trascritto a Viterbo il 14 ottobre 2019 al n. 10.883 di formalità** a favore della CENTRAL CARGO SRL s.r.l. con sede in Prato (PO) e contro l'Esecutata; -----
- **Ipoteca Conc. Amministrativa / Riscossione iscritta a Viterbo il 16 settembre 2019 al n. 1.702 di formalità** a favore dell'Agenzia delle Entrate –



- Riscossione, sede in Roma contro l'Esecutata; -----
- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo **iscritta a Viterbo il 23 dicembre 2016 al n. 2.640 di formalità** a favore della BANCA SVILUPPO TUSCIA SPA, sede Viterbo contro l'Esecutata. -----

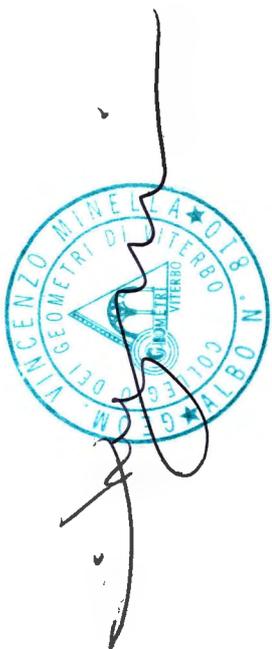
Si precisa inoltre, che il terreno sul quale è stato realizzato l'edificio nel quale è compresa la porzione pignorata è gravato dalle seguenti trascrizioni: -----

- 15 ottobre 2002 – Costituzione di servitù di passaggio a rogito Notaio Luigi Orzi in Viterbo, repertorio 74.002, ivi Trascritto il 18 ottobre 2002 al n. 14.761 di formalità a favore del Signor \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ gravante sul fondo servente foglio 68 particelle 13/c e 262 ed a favore del fondo dominante foglio 68 n. 260 sub 2; -----
- 08 gennaio 1992 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito Notaio Luigi Orzi in Viterbo, rep. 43.204, ivi Trascritto il 1° febbraio 1992 al n. 2.437 di formalità a favore del Comune di Montefiascone (VT) e contro \_\_\_\_\_ gravante sulle particelle n. 11 e 12 del foglio 68 per una superficie di mq 7.105. -----

5) **Non** è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area pertinenziale all'unità immobiliare urbana in quanto non necessario in base all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, essendo l'area stessa di ridotta superficie (< 5.000 mq) e di fatto pertinenziale al bene pignorato. -----

6) Sono stati **consultati** i registri delle imprese ed è stata acquisita l'allegata visura della Camera di Commercio Industria Artigianato ed Agricoltura di Viterbo della Società Esecutata (all. I) del 06 febbraio 2020. -----

7) E' stato **descritto** nelle pagine n. 12 e 13 della Relazione che precedono, l'immobile pignorato a seguito dell'accesso effettuato il 24 febbraio 2020. Si ag-



giunge a completamento, quale precisazione, che il bene confina con i subalterni n. 2 e 11 della particella 260, con la particella 390 stesso foglio e salvo altri. -----

8) E' stata **accertata** una piena conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nell'atto di pignoramento. -----

9) E' stata **verificata** sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta, la corrispondenza tra la descrizione del cespite ed i dati catastali. --

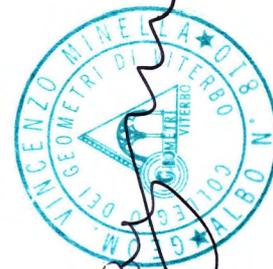
10) Si **segnala** che l'immobile pignorato sulla planimetria catastale risulta graficamente unito di fatto con la contigua unità immobiliare distinta con il sub 11 ma alla data del sopralluogo le due porzioni sono risultate separate a seguito della chiusura con muratura dei due collegamenti e conseguentemente ora non vi sono usi con porzioni di unità immobiliari contigue. -----

11) Si **precisa** che il bene pignorato proviene da un'originaria unica consistenza che non è stata oggetto di frazionamenti, anzi le due iniziali porzioni distinte nell'elaborato planimetrico (all. B.) con i subalterni 9 e 10 sono state fuse ed attualmente sono identificate con il subalterno 17 . -----

12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) alcuna variazione docfa in quanto non necessaria poiché la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto. -----

13) Al riguardo dell'utilizzazione del bene pignorato si **indica** che la destinazione d'uso è compatibile con quella prevista urbanisticamente per la zona ove ricade. -

14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità urbanistica dell'immobile pignorato, dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone (VT) è emerso come da allegata documentazione (all. O) che l'edificio principale è stato realizzato in base ai seguenti permessi. Nel dettaglio: Concessione Edilizia n. 197 del 03 giugno 1992, Variante n. 112 del 26 aprile



1996, Variante n. 127 del 20 aprile 1999 e Variante n. 215 del 09 agosto 2002. La porzione pignorata è stata altresì oggetto della D.I.A. prot. n. 10.909 del 10 luglio 2003 alla quale è poi seguito il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune il 20 novembre 2003 (permesso n. 31/2003). Inoltre la realizzazione degli uffici mediante pareti attrezzate è stata attuata con S.C.I.A. prot. n. 11.027 del 06 giugno 2014 e C.I.L.A. prot. 26.716 del 14 novembre 2016. Da ultimo con la C.I.L.A. n. 227/2019 del 16 dicembre 2019 prot. 29.109 è stata effettuata la separazione dal locale di proprietà della Società Cosmedil s.n.c.. Non è seguita poi richiesta e rilascio di un Certificato di Agibilità aggiornato. -----

15) Sono state eseguite le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale. Dai controlli ed approfondimenti non sono emerse pratiche edilizie e/o richieste normali o in sanatoria, relative agli immobili pignorati, intestate sia all'attuale Esecutata che ai precedenti proprietari. -----

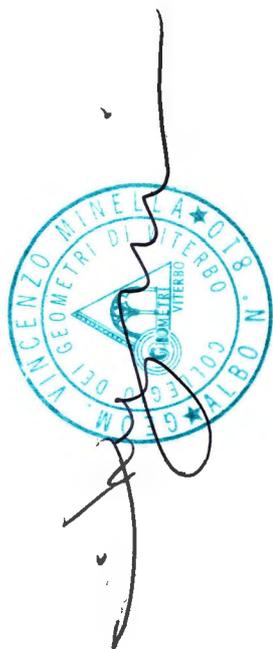
16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Montefiascone (VT), non sono emersi gravami di uso civico (all. G) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza non sono stati rilevati gravami di censo, livello e conseguentemente l'immobile risulta di piena proprietà della Società Esecutata. -----

17) Non viene **indicato** nessun importo annuo per spese di gestione o manutenzione condominiale, essendo il bene pignorato privo di condominio. -----

18) Al riguardo della possibilità di vendere in più lotti il compendio pignorato, si è ritenuto opportuno e conveniente formare un LOTTO UNICO. -----

19) L'immobile pignorato è per l'intera piena proprietà della Società Esecutata come si evince dall'atto di provenienza (all. F1). -----

20) E' stato **accertato** che nell'unità immobiliare urbana pignorata di fatto è insediata la Società Esecutata con la precisazione che la stessa come rilevabile



a pagina n. 5 della visura camerale ha l'attività sospesa. -----

**21) Non viene indicato** il valore locativo annuo dell'immobile pignorato in quanto tale bene è nella disponibilità della Società Esecutata. -----

**22)** Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione degli immobili da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto la proprietà degli immobili pignorati è di una Società. -----

**23)** Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone (VT) è emerso: -----

**a)** che l'edificio in cui è compreso l'immobile oggetto della presente Relazione ricade nella zona Paesaggio degli Insediamenti Urbani del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) del Lazio, Tavola B; -----

**b)** che è assente il Vincolo Idrogeologico; -----

**c)** che ricade nella zona D, sottozona D2 (zona industriale-commerciale) rispetto al Vigente P.R.G.. -----

Dalle ricerche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale e dallo studio degli atti notarili e certificati, è emerso che non sono presenti vincoli storici, artistici e monumentali. -----

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici e relativa normativa (all. G). -----

**24)** E' stato **determinato** il valore dell'immobile pignorato, previa individuazione delle superfici utili interne, sulla base dei rilievi dello stato di fatto e come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B). -----

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per il valore complessivo dell'immobile pignorato si rinvia all'allegata tabella di valutazione (all. H) e allo stralcio dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019) e dei va-



lori OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019). -----

In particolare, si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di mercato del bene pignorato può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile in euro 650,00 = (seicentocinquanta/00) per la zona direzionale: uffici e servizi, in euro 325,00 = (trecentoventicinque/00) per il magazzino ed in euro 65,00 = (sessantacinque/00) per l'area esterna pertinenziale. -----

Conseguentemente per il LOTTO UNICO il valore arrotondato che scaturisce dai calcoli è di euro 281.000,00 = (duecentoottantunomila/00). -----

**25)** Il valore dell'immobile pignorato è stato determinato adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *"CORSO DI ESTIMO" Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); "ELEMENTI DI ESTIMO URBANO" Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite presso Agenzie e Professionisti della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e peculiarità del bene pignorato. -----

Nel dettaglio sono state consultate cinque Agenzie Immobiliari tutte in



Montefiascone (VT): Tecnocasa, Mediocasa, MF Case, Immobiliare Montefiascone ed Immobiliare Idea ed alcuni Professionisti che esercitano nella zona ove ricade il bene pignorato. I valori indicati sono poi stati comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019) e dell'OVI della Camera di Commercio di Viterbo (1° semestre 2019). -----

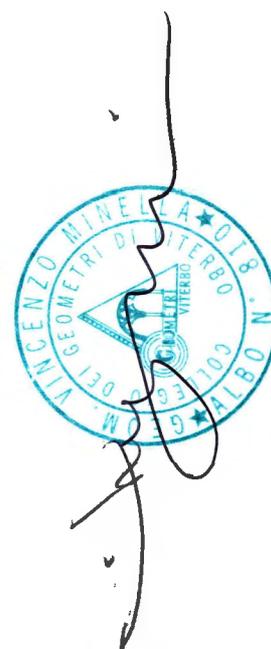
**26)** La porzione di capannone industriale oggetto di pignoramento non ha una buona appetibilità sul mercato immobiliare in quanto, anche se ben collocato non è stata riscontrata attualmente una domanda per tale tipologia di bene. Le caratteristiche e la consistenza sono ideali per attività di servizio nel settore terziario, o di piccola industria o anche commerciale di import/export come quella già in esercizio. -----

**27)** Nulla da segnalare al riguardo dell'inadeguatezza del canone locativo stante l'assenza di rapporti d'affitto come il sottoscritto ha potuto verificare presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (all. M). -----

**28)** E' stata fornita compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

**29)** La presente Relazione completa degli allegati a corredo, viene inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata agli Avv.ti Luca MAGHERINI e Francesca MANNI per il Creditore Procedente, al Custode Dott. Notaio Lauretta CASADEI, all'ASNOVIRI ed alla Società Esecutata, assegnando termine di quindici giorni per far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza, come da allegata lettera di trasmissione (all. L). -----

**30)** La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT e depositata altresì in copia cartacea presso la Can-



celleria prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 24 settembre 2020, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita. -----

Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi oscurati. -----

31) Il Sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il 24 settembre 2020 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza. -----

32) Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità della Società debitrice e degli altri dati personali. -----

33) E' stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna dell'immobile pignorato (all. C) ed un elaborato grafico contenente la foto aerea della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), nonché le planimetrie e la distinta delle superfici scaturite dal rilievo dello stato di fatto (all. B). -----

34) E' stato **redatto** in triplice copia su apposito foglio a parte, il riepilogo con adeguata e dettagliata descrizione del bene pignorato, l'identificazione catastale e le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. -----

35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. foglio riepilogativo del bene pignorato; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

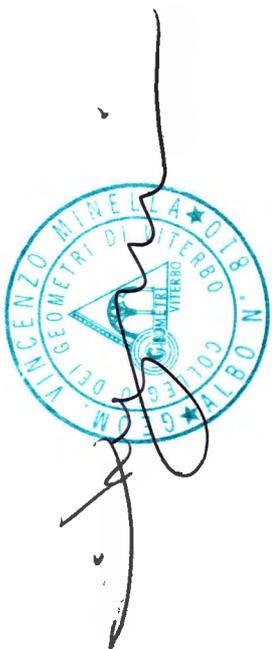
C. documentazione fotografica; -----

D. copia del verbale dell'accesso; -----

E. visure storiche Catasto Fabbricati e Terreni; -----

F1. copia atto a rogito Notaio Adriano CASTALDI, rep. 24.488; -----

F2. copia atto di Compravendita a rogito Notaio Luigi ORZI, rep. 40.106; -----



- G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G. e dichiarazione inesistenza usi civici; -----
- H. tabella valutazione immobili, valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2019) e valori OVI (1° semestre 2019) della C.C.I.A.A. di Viterbo; ----
- I. visura Camerale della Società Esecutata; -----
- L. trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta Osservazioni; -----
- M. interrogazione anagrafe tributaria per ricerca contratti di locazione; -----
- N. visure ipotecarie; -----
- O. grafici edilizio - urbanistici. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver compiutamente svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione per ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Vignanello Aprile 2020

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

