

# TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. n. 229/2021

PROMOSSA DA: ARAGORN NPL 2018 Srl  
G.E.: DOTT. FEDERICO BONATO  
CUSTODE : DOTT.SSA LAURETTA CASADEI  
ESPERTO STIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

## LOTTO UNO

DIRITTO Piena proprietà per la quota di 1/1.

### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare pignorato è situato nella zona artigianale del Comune di Montefiascone, in loc.tà Pian di Monetto, al Km.94,00 della Strada Cassia Nuova (o Cassia Nord). Si tratta di un edificio realizzato prevalentemente con muratura di tufo ed interposti pilastri in c.a. che si sviluppa ai piani seminterrato e terra ed è suddiviso in varie unità immobiliari. Tutte le unità immobiliari hanno accesso da un'area esterna pianeggiante, posta su due diversi livelli, in parte asfaltata (sub. 14 B.C.N.C.) di circa 11.470 mq.(compresa l'area di sedime del fabbricato) utilizzata come piazzale, area di manovra, deposito e parcheggio. Lungo il confine Nord-Ovest il parcheggio presenta stalli identificati a terra ed è coperto da una tettoia metallica. L'area risulta recintata ma sprovvista di cancello. Una parte di tale superficie esterna è frazionata ed è identificata dalle p.lle 369 e 371, di pertinenza esclusiva del sub. 13, anche se la divisione tra l'area comune e quella ad uso esclusivo non risulta materializzata sul terreno. L'immobile, edificato negli anni '70 del secolo scorso, esternamente presenta alcune pareti rifinite con intonaco e tinteggiatura, altre con pannellature prefabbricate e muratura di tufo a faccia vista. Il compendio confina con la p.lla 370 del foglio 68 (ente urbano), con la p.lla 367 con la p.lla 185 stesso foglio. Per accedere all'immobile in via precauzionale si considera l'eventuale possibilità di dover istituire una servitù di passaggio o intraprendere una causa per il riconoscimento del diritto di passaggio; si valutano pari ad € 6.000,00 le eventuali spese.

Vengono descritte a seguire, in modo più dettagliato, le diverse unità immobiliari.

### Sub. 4

Il subalterno in questione si sviluppa al piano terreno con accesso principale direttamente dalla corte esterna tramite un infisso in vetro e acciaio a parziale chiusura di una tettoia esterna, fuori dalla sagoma catastale del fabbricato; altri accessi secondari sono situati sui lati Nord- Est e Sud-Ovest L'unità immobiliare è utilizzata per svolgere un'attività commerciale di rigattiere e presenta pavimenti in gres di colore chiaro e formato quadrato, infissi interni in legno e metallo ed infissi esterni in metallo e vetro. La superficie calpestabile complessiva è pari a circa 987,00 mq., oltre a 20 mq. della veranda d'ingresso; l'altezza



complessiva è circa 5,00 ma ad un'altezza di circa 3,00 m. è stato realizzato un cartongesso a quadrotti, danneggiato in più punti. Le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco, i rivestimenti dei servizi sono in ceramica. La suddivisione interna degli ambienti era stata realizzata per le esigenze del precedente locatario, che vi gestiva un supermercato. Gli impianti presenti sono funzionanti, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. L'unità immobiliare confina con i sub. 13, 14 e 18, di proprietà della stessa ditta.

#### **Sub. 8- sub. 15**

L'unità immobiliare di cui al sub. 8 catastalmente risulta in corso di costruzione ma nella realtà è fisicamente fusa con il sub.15 ed insieme formano un unico appartamento, attualmente occupato da cittadini extracomunitari. Le superfici sono suddivise in camere, cucina, servizi igienici e corridoi distributivi, per una superficie calpestabile complessiva pari a circa 138,00 mq. (di cui 95,00 mq. il sub. 15 e 43 mq. il sub. 8) ed un'altezza variabile tra 2,90 m. (sub.15) e 2,70 m (sub. 8).

L'appartamento si sviluppa interamente al piano terra, con accessi dall'area esterna comune, e presenta pavimenti in gres, in parte ricoperti con parquet laminato, pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con ceramica nei servizi igienici. Alcune suddivisioni interne sono state realizzate con tramezzature in cartongesso, stuccate e non intonacate né tinteggiate. Gli infissi esterni sono in metallo, le porte interne in legno, laminate. Su alcune pareti si nota la presenza di condensa. L'impianto elettrico e idrico sanitario sono funzionanti, quello di riscaldamento no; non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. Il sub. 8 confina con i sub. 15, 4 e 18, di proprietà della stessa ditta; il sub. 15 confina con i sub. 8, 4, 16, di proprietà della stessa ditta.

#### **Sub. 11**

Il sub. 11 è costituito da un magazzino posto al piano seminterrato, realizzato al di fuori della sagoma del fabbricato principale e con accesso dal piazzale esterno nella parte Sud-Ovest, posta ad una quota più bassa rispetto al fabbricato principale e collegata all'area (sub.14) prospiciente il piano terreno anche con una scala esterna in ferro. Durante il sopralluogo all'interno dell'unità immobiliare è stata rinvenuta una cisterna di accumulo dell'acqua, che, dalle informazioni raccolte durante il sopralluogo, dovrebbe essere a servizio di un pozzo esistente e sarebbe utilizzata sia dall'immobile staggito che dall'autolavaggio di altro proprietario posto sulla p.lla 367; di tale pozzo non è stato possibile accertare né la presenza né il relativo posizionamento.

L'unità immobiliare, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti in parte intonacate e tinteggiate, ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 58 mq. ed un'altezza di circa 2,75. Le pareti perimetrali risultano danneggiate dall'umidità, pertanto lo stato di conservazione può definirsi scadente; confina con la p.lla 185 del foglio 68 (di altro proprietario), con l'area comune (sub. 14) su due lati.

#### **Sub. 13 graffato alle p.lle 369 e 371**

L'unità immobiliare, che catastalmente risulta in corso di costruzione, è comunque utilizzata come garage e magazzino. L'accesso, una volta attraversata l'area in comune distinta al sub. 14, avviene sia dalla zona



pertinenziale ad uso esclusivo (p.lle 369 e 371), che dall'area comune tramite una serranda metallica. L'immobile è costituito da un grande ambiente, con copertura inclinata e pavimentazioni in mattonelle di klinker ed una superficie calpestabile complessiva di circa 482,00 mq., ed altezze variabili tra 6,00 e 9,50 m. circa. Sulla parete Sud-Est è presente un ripostiglio ed una tramezzatura allo stato grezzo, in cartongesso. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in metallo. Sono presenti infiltrazioni di acqua piovana sulle pareti e sui soffitti, lo stato manutentivo è comunque discreto e funzionale all'uso che ne viene fatto. L'unità immobiliare confina con i sub. 4, 14 e con la p.la 369.

#### **Sub. 16**

Il sub. 16 catastalmente è un'unità in corso di costruzione posta al piano seminterrato, raggiungibile tramite una scala interna sita tra il sub. 15 ed il sub. 4 che è risultata tamponata e chiusa. Non è stato possibile inoltre utilizzare l'accesso dall'area esterna a causa della vegetazione spontanea, dei rifiuti presenti sul piazzale e perché il delegato dal locatario, durante i sopralluoghi agli immobili, era sprovvisto delle chiavi di accesso. In base a quanto dichiarato dal tecnico, sia nei titoli edilizi che in sede di presentazione dell'elaborato di piano, l'unità immobiliare dovrebbe avere una superficie calpestabile complessiva pari a circa 145,00 mq. ed un'altezza variabile tra 3,00 e 3,50 m.

#### **Sub. 17**

Trattasi di un locale commerciale posto al piano terra, con accesso sul lato Sud- Ovest del fabbricato, attualmente locato ad una società che vende automobili. Il locale, in buone condizioni manutentive, ha pareti intonacate e tinteggiate di colore bianco e pavimentazioni in ceramica. E' presente un servizio igienico, gli infissi esterni sono in metallo, la porta del w.c. in legno e vetro. L'unità immobiliare ha una superficie calpestabile complessiva pari a circa 80,00 mq. ed è controsoffittata ad un'altezza di 3,00 m.. Il riscaldamento/raffrescamento è realizzato con split a muro, sono presenti impianto elettrico ed idrico-sanitario, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa vigente, poiché non richiesto dal quesito. Il bene confina con il sub. 4, il sub. 18 ed il sub. 14 (B.C.N.C.)

#### **Sub. 18**

L'unità immobiliare ad uso ufficio ha ingresso sul fronte principale dell'edificio, dall'area comune. Si sviluppa principalmente al piano terra, ma è presente una zona soppalcata raggiungibile con una scala interna. Il piano terra è essenzialmente un unico ambiente, suddiviso in più zone (attesa, reception...) con gli arredi, ancora presenti; i pavimenti sono in gres porcellanato lucido, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi esterni in alluminio muniti di veneziane e tende ed infissi interni in legno laminato. Al piano terra si trovano anche il servizio igienico e due ripostigli, uno sotto la scala che conduce al soppalco; quest'ultimo presenta una pavimentazione in parquet e controsoffitto in cartongesso a quadrotti ed ha una superficie calpestabile di circa 35,00 mq. ed altezza pari a 2,10 m.. L'altezza limitata non lo rende idoneo ad essere utilizzato come ufficio e nella scheda catastale la destinazione d'uso è infatti "archivio". Lo stato manutentivo può definirsi buono. Il riscaldamento/raffrescamento è realizzato con split a muro, sono presenti impianto elettrico ed idrico-sanitario, ma non è stata verificata la loro conformità alla normativa



vigente, poiché non richiesto dal quesito. L'unità immobiliare confina con i sub. 4, 8 e 17.

#### **DATI CATASTALI**

immobili ed aree pertinenziali siti in via Cassia Nuova snc (Pian di Monetto) distinti catastalmente

-fg.68 part.IIa 80 sub.4 piano terra, Ctg.D/8, ;

-fg.68 part.IIa 80 sub.8 in corso di costruzione, piano terra;

-fg.68 part.IIa 80 sub.11, Ctg.C/2, Mq.58, superficie catastale Mq.74, , piano S1;

-fg.68 part.IIa 80 sub.13 in corso di costruzione, piano terra a cui sono graffate fg.68 part.IIa 369 e fg.68 part.IIa371;

-fg.68 part.IIa 80 sub.15, Ctg.A/3, vani 5,5, piano terra;

-fg.68 part.IIa 80 sub. 16 in corso di costruzione, piano T-S1;

-fg.68 part.IIa 80 sub.17, Ctg.C/1, Mq.81, piano terra;

-fg.68 part.IIa 80 sub.18, Ctg.A/10, vani 5, superficie catastale Mq.156, piano terra;

-fg.68 part.IIa 80 sub.14 bene comune non censibile, piani T-S1;

#### **CONDOMINIO**

Non costituito

#### **CONFORMITA' DELLA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DEI LUOGHI.**

Le planimetrie dei beni, relativamente a quelle agli atti, risultano essenzialmente conformi allo stato dei luoghi, ad eccezione del sub. 15 che è conforme allo stato dei luoghi ma, come già detto, risulta fuso con il sub.8. I subalterni 8, 13, 16 risultano in corso di costruzione; si ritiene opportuno decurtare dal valore di stima dei beni una cifra pari a € 3.000,00 per la presentazione delle relative schede catastali, compresi oneri (procedura DOCFA) e per ripristinare la tamponatura di separazione tra il sub.8 ed il sub.15.

#### **CONFORMITA' DELLA COSTRUZIONE ALLE CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONE EDILIZIE RILASCIATE E CONDONI.**

Gli immobili visionati sono risultati conformi ai titoli edilizi rilasciati, ma non è possibile determinare la conformità per quelli che attualmente non è stato possibile ispezionare.

Per sanare la fusione effettuata senza titolo dei sub. 8 e 15 sarà necessario, come già detto, ripristinare il tramezzo divisorio,

#### **AGIBILITA'.**

Sono stati rinvenuti agli atti del Comune di Montefiascone i certificati di agibilità/abitabilità. N. 13/2017 p.llo 6749 del 17/03/ 2017, agibilità p.llo 5205 del 01/03/2017, agibilità 16/2019 (s.c.a.) p.llo 29333 del 21/11/2018-

#### **VINCOLI E USI CIVICI**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici.

#### **DISPONIBILITA'**

La società debitrice ha locato l'intero compendio pignorato, sito in Montefiascone e già descritto con contratto di locazione ultranovennale -scrittura privata.



Nel contratto citato le parti concordano che la locazione avrà una durata di anni venti, decorrenti dalla data di stipula, che si intende rinnovata, alle medesime condizioni di 20 anni in 20 anni, qualora non intervenga disdetta. Il canone annuo è stabilito pari ad € 4.800,00 oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate. La locataria ha successivamente sub-locato a terzi alcuni dei subalterni pignorati.

Il contratto è stato registrato in data 30/07/2020, il pignoramento è stato notificato il 09/10/2021 ma il canone non è stato considerato congruo.

**Prezzo a base d'asta in approssimazione € 1.252.000,00.  
(euro unmilione duecentocinquanta due mila/00)**

L'esperto stimatore

Arch. Silvia Laurenti

