

Tribunale di Viterbo

Esecuzioni immobiliari

Ruolo numero 64/15

Allegato "I" Perizia sintetica con rispetto della privacy

tecnico : **dott. arch. Sergio Ferrante**



relazione del CTU con rispetto della privacy

In espletamento dell'incarico ricevuto in data 24.10.19 il sottoscritto arch. Sergio Ferrante, operando per punti, con riferimento a quelli di cui al citato incarico, relaziona quanto segue:

1. Verificata la completezza della documentazione
2. Ho effettuato visure catastali aggiornate dei beni (vedi allegato "b"), accertando che gli attuali identificativi castali corrispondono con quelli indicati nell'atto di pignoramento (con la sola differenza meramente formale costituita dal fatto che nel pignoramento, come pure nella visura ipotecaria, il subalterno 60 è indicato come categoria C0 , mentre nel certificato catastale è indicato come "Area urbana").
3. Ho consultato, presso la conservatoria dei registri immobiliari e presso l'archivio notarile di Viterbo, gli atti e le formalità tutte interessanti gli immobili in parola. Più in dettaglio le unità immobiliari oggetto della presente relazione consistono in un negozio, un magazzino, un garage e un parcheggio di uno stabile sito in Civita Castellana, località Sassacci, via Flaminia snc. Il condominio è costituito da un piano interrato con parcheggio coperto e alcuni garage, un piano semi-interrato con ampio negozio e magazzino, e due piani fuori terra con appartamenti e terrazzi privati e condominiali. La struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio è rivestita da mattoni in laterizio in cortina e travertino per le rifiniture. La struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio è rivestita da mattoni in laterizio in cortina e travertino per le rifiniture. Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di Civita Castellana (VT) al foglio 9/ particella 1474 / subalterno 20 / categoria catastale C1, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 21 / categoria catastale C2, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 28 / categoria catastale C6, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 60 / categoria catastale area urbana / natura C0.

La storia del bene (vedi anche "l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni e delle formalità" ottenuta dal sottoscritto ctu presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo e presente tra gli allegati - allegato "a") a far data dal 27.04.81 si sintetizza così:

- in data 27.04.1981, con atto di compravendita, repertorio n°3946/1832, trascritto a Viterbo con nota in data 12.05.1981 ai numeri 5119/4306, presso il dotto Luigi Annibaldi notaio in Ronciglione, la signora che poi venderà il terreno su cui sono realizzati gli immobili pignorati, diventa proprietaria in forza di acquisto, dalla precedente proprietaria, degli immobili siti in Civita Castellana (VT) località Sassacci e censiti al catasto dei terreni al foglio 9, particelle 19,120,154.



- in data 10.12.1985, con atto di assegnazione, repertorio n°13185, trascritto a Viterbo con nota in data 30.12.1985 ai numeri 13016/10881, presso il dottor Paolo Cerasi Notaio in Tivoli, i signori che poi venderanno alla società che costruì lo stabile in cui esistono i beni pignorati, diventano comproprietari dell'indivisa quota di ½ di piena proprietà (in regime di comunione dei beni con le rispettive consorti) dell'immobile sito in Civita Castellana (VT) località Sassacci, censito al catasto dei terreni al foglio 9, particella 19.

- in data 31/01/2005, con atto di compravendita , repertorio n°3513/1466, trascritto a Viterbo con nota in data 07/02/2005 ai numeri 2295/1399, presso il dottor Paolo Cerasi, Notaio in Tivoli, la società che poi costruì lo stabile in cui esistono i beni pignorati, diventa proprietaria in forza di acquisto, dai precedenti proprietari, degli immobili siti nel Comune di Civita Castellana (VT) in località Sassacci e censiti al catasto dei terreni al foglio 9 / particelle 532 (che era la particella 19 e diventerà in seguito le particelle 1439 e 1440 ed infine unite nell'unica particella 1474),120 (diventerà le particelle 1429 e 1428 unite infine nell'unica particella 1474),154 (diventerà le particelle 1430 e 1431 unite infine nell'unica particella 1474), atto che si allega in copia autentica notarile all'allegato "c". Per correttezza di redazione si fa notare che in virtù del citato atto oltre alle particelle necessarie alla realizzazione degli immobili oggetto della presente perizia la società costruttrice acquistava altresì le seguenti particelle sempre relative al foglio 9: 67,200,201,1389,1391,1399,e 20 subalterni 2 e 3.

- in data 28.04.2008, con atto di compravendita, repertorio n°5653/3939, trascritto a Viterbo con nota in data 09.05.2008, redatto presso il dottor Mercurio Paolo Dragonetti Notaio in Roma , la società esecutata, diventa proprietaria, acquistando dalla società precedentemente proprietaria dei beni pignorati, gli immobili siti nel Comune di Civita Castellana (VT) in località Sassacci e censiti al catasto fabbricati al foglio 9 / particella 1474 / subalterni 20,21,28,60, oggetto della esecuzione immobiliare (copia autentica di questo atto è presente come allegato "d").

- in data 09.05.2008, venne iscritta ipoteca volontaria n°7568/1516, presso il Dr Mercurio Paolo Dragonetti Notaio in Roma, per euro 3.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 1.500.000,00 a seguito di atto per compravendita immobiliare in data 28.04.2008 n°5654/3940, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena - S.p.a." con sede in Siena, a carico della società esecutata.

- in data 13.03.2015 , i beni di che trattasi vengono formalmente pignorati con atto esecutivo o cauteare – verbale di pignoramento, rep. 209 del 12.02,2015 trascritto il 13.03.2015 al numero di registro particolare 2435 e numero di registro generale 3038, sempre a carico della società esecutata.



4. L'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (punto 4 anche oggetto dello specifico allegato "a") si sintetizza come appresso indicato:

- in data 02.03.1995, atto n° 5301 di repertorio , trascritto a Viterbo con nota in data 02.05.2008 ai numeri 6784/4703, dal Dottor Ludovico Perna Notaio in Toscana, convenzione edilizia a favore del " Comune di Civita Castellana " contro i signori un tempo proprietari dei beni pignorati.

- in data 29.12.1995 , atto n°1020 di repertorio, trascritto a Viterbo con nota in data 12.01.2000 ai numeri 535/469, dal Dottor Carlo De Angelis Notaio in Civita Castellana, a favore del "Comune di Civita Castellana ", a carico dei Sig.ri un tempo proprietari dei beni pignorati.

- in data 29.01.2004, in esecuzione della deliberazione del consiglio comunale di Civita Castellana n°36 del 10.09.2004, con atto a rogito del segretario generale del comune di Civita Castellana dott. Carlo De Angelis , in data 29.12.2004, repertorio n°1020 registrato a Viterbo il 12.01.2005 al n°157 e trascritto a Viterbo il 12.01.05 alla formalità n° 469 , veniva stipulata nuova convenzione tra i lottizzanti e il Comune di Civita Castellana in merito agli obblighi dei lottizzanti nei confronti del Comune stesso, obblighi che saranno poi assunti dalla società che costruirà lo stabile in cui esistono i beni di cui ci occupiamo, il tutto con atto per Notaio Cerasi in data 31.01.2005 repertorio 3513 ,raccolta n°1466.

- in data 14.04.2008, Atto n° 6581/3278 di repertorio, trascritto a Viterbo con nota in data 02.05.2008 ai numeri 6784/4703, presso il Dottor Paolo Cerasi Notaio in Roma, viene stipulato il regolamento del condominio in cui sono inseriti gli immobili oggetto della presente.

- in data 28.04.2008 n°5653/3939, Compravendita, Atto tra vivi per Notaio Mercurio Paolo Dragonetti, con il quale la società esecutata ha acquistato **dalla società che era proprietaria** degli immobili di che trattasi e precisamente: Foglio 9, particella 1474, subalterni 20,21,28 e 60.

- in data 09.05.2008, Iscrizione di ipoteca volontaria n°7568/1516, presso il Dr Mercurio Paolo Dragonetti Notaio in Roma, per euro 3.000.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per euro 1.500.000,00 a seguito di atto per compravendita immobiliare in data 28.04.2008 n°5654/3940, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena – S.p.a." con sede in Siena, a carico della società esecutata.



- In data 24.06.2008 , Annotazione a iscrizione-restrizione di beni registro particolare 1030 registro generale 10931 formalità di riferimento : iscrizione n°2815 del 21.09.2005

- infine in data 13.03.2015, trascrizione n°3038/2435 , portante verbale di pignoramento immobili a favore di "Monte dei Paschi di Siena" con sede in Siena, a carico di "Sama Immobiliare s.r.l. in liquidazione" gravante sulle particelle oggetto di pignoramento, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

5. Al fine di una migliore individuazione sul territorio si è provveduto ad acquisire mappa catastale originale in scala 1:1000, visure storiche e planimetrie in scala 1:200, degli immobili di nostro interesse presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale - Territorio (catasto), documentazioni che si allegano allo specifico allegato "e".
6. Si è provveduto ad estrarre presso la camera di commercio di Viterbo, specifica visura storica camerale relativa alla società eseguita detto documento si allega in copia all'allegato "f".
7. Al fine di fornire dettagliata descrizione dell'immobile, è stato effettuato accesso ufficiale agli immobili pignorati (come da verbale di accesso di cui all'allegato "g") alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Daniela Locci. Come già su accennato le unità immobiliari oggetto della presente relazione consistono in un negozio, un magazzino, un garage e un parcheggio di uno stabile sito in Civita Castellana, località Sassacci, via Flaminia snc. Lo stabile è costituito da un piano interrato con parcheggio coperto e alcuni garage, un piano seminterrato con ampio negozio e magazzino, e due piani fuori terra con appartamenti e terrazzi privati e condominiali. La struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio è rivestita da mattoni in laterizio in cortina e travertino per le rifiniture. Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di Civita Castellana (VT) al foglio 9/ particella 1474 / subalterno 20 / categoria catastale C1/ consistenza 920 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 21 / categoria catastale C2/ consistenza 187 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 28 / categoria catastale C6/ consistenza 163 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 60 / categoria catastale area urbana / natura C0/ consistenza 984 mq. Gli immobili si trovano in discreto stato locativo, fatta eccezione per le seguenti criticità: Vistosa perdita per infiltrazione dal soprastante terrazzo nella parte centrale del negozio (subalterno 20), scarsa copertura del manto in tappetino bituminoso del parcheggio a servizio del negozio (subalterno 60), muro divisorio tra il subalterno 20 ed il subalterno 21 in posizione diversa di cui alle piante catastali (vedi specifica planimetria - allegato "h").
8. Il bene pignorato corrisponde in tutto a quello indicato nei documenti di pignoramento, sempre con eccezione della posizione e conformazione



del muro divisorio tra il subalterno 20 e 21, e per l'assenza nella pianta catastale del garage di cui al subalterno 28 di tre pilastri esistenti indicati nello schema planimetrico che nell'allegato "h" sono stati correttamente posizionati.

9. Rispetto a quanto descritto in sede di atto di acquisto non ci sono difformità, sempre ad eccezione della posizione e conformazione del muro divisorio tra il subalterno 20 e 21 (vedi allegato "h"). Per quanto attiene ai costi di ripristino vedasi apposita analisi indicata al successivo punto 24. Non esistono parti di immobili ricadenti su altra particella o viceversa parti di altra particella che invadano i nostri immobili.
10. Non ci sono porzioni aliene o non pignorate non ci sono immobili contigui fusi o simili.
11. I cespiti di che trattasi sono oggi quattro subalterni di una particella catastale che individua lo stabile in cui essi sono siti, particella che deriva da numerosi frazionamenti tutti anteriori alla data di acquisto, degli immobili presi in esame, da parte della società eseguita in data 28.04.2008 con atto sopracitato (allegato "d").
12. È necessario fare modifiche grafiche viste le difformità con i mappali catastali, ed infatti si è redatta la planimetria di cui all'allegato "h". Per poter procedere ad un eventuale correzione della planimetria catastale, per renderla perfettamente conforme allo stato attuale così come è, sarebbe necessario ottenere preventivamente un permesso di costruire in sanatoria in quanto la posizione attuale del muro di separazione tra i subalterni 20 e 21 di fatto determina un cambio di destinazione d'uso per quella porzione di subalterno 21 che risulta accorpata al subalterno 20 e quindi non più magazzino ma negozio. Pertanto come da indicazione prevista dal quesito non procediamo al nuovo accatastamento. Per quanto attiene il permesso di costruire a sanatoria avendo un avanzo di cubatura dell'ordine di qualche metro cubo non riteniamo di poter prevedere una sanatoria certa relegando questa eventualità ad una deroga ai parametri ammissibili che non è in nostro potere prevedere. Pertanto al successivo punto 24 stimeremo i costi di rimessa in pristino del muro di separazione tra i subalterni 20 e 21, rimessa in pristino che risolverebbe tutte le difformità.
Per quanto attiene la mancanza nel catastale dei pilastri, pochè la dimensione e forma dell'immobile corrisponde al grafico e al P.d.C. (Permesso di costruire n. 79/2005 e 79bis/2008), è un mero errore materiale che potrà essere corretto in qualsiasi momento presentando in catasto una planimetria corretta "per migliore rappresentazione grafica".
13. La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste lo stabile in cui si trovano gli immobili di cui ci occupiamo è "B4" - "Ristrutturazione edilizia", pertanto una destinazione compatibile con attività residenziali e commerciali e attività ad esse connesse. Nella fattispecie del titolo abilitativo di cui godono gli immobili di che trattasi, la destinazione è commerciale, magazzino, garage e area di parcheggio.



14. Al quesito del presente punto 14, si è già risposto in parte al precedente punto 13. Qui si deve aggiungere che non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria e che non riteniamo possibile presentarla. Si prevederanno infatti al successivo punto 24 le spese relative al ripristino della parete divisoria tra il subalterno 20 e 21 al fine di risanare la difformità dal PdC.
15. Non ci sono condoni, e non ci sono le condizioni per presentarne richiesta.
16. Non ci sono gravami.
17. Per quanto riguarda i costi condominiali le quote annuali ordinarie per l'esercizio 2020 sono pari ad € 2560.00, per quanto riguarda le spese per opere straordinarie nel mese di Dicembre 2019 sono stati effettuati interventi di manutenzione straordinaria nel terrazzo sovrastante il locale di cui al sub 20 per ovviare alle infiltrazioni presenti nel negozio e la quota spettante alla società eseguita è di € 2.347,00. Le quote millesimali sono le seguenti: proprietà generale millesimi 471.41, scale e ascensore millesimi 43.49, garages millesimi 235.97. Alla data del 31/12/2019 il debito della società eseguita nei confronti del Condominio è pari ad € 6.324,22.
18. I beni presi in esame sono quattro subalterni di una stessa particella. In linea teorica sarebbe possibile venderli separatamente come pure frazionare il negozio grande in più negozi piccoli. A parere dello scrivente però questa operazione, oltre che onerosa tecnicamente, porterebbe a una riduzione complessiva del valore dei cespiti che, in unico compendio, consentono al bene principale (il grande negozio di cui al subalterno 20) di avvalersi dei benefici di utilizzo procedenti dal possesso degli altri tre subalterni (il magazzino, il garage, ed il parcheggio a servizio del negozio stesso). Presi individualmente il valore è enormemente più basso. Ad ogni modo al successivo punto 24 sono stati stimati i valori dei singoli subalterni. Più in dettaglio il parcheggio è, a tutti gli effetti (anche urbanisticamente e, quindi, giuridicamente), una pertinenza del negozio. Pertanto non è assolutamente vendibile in lotto disgiunto dal negozio. Inoltre anche il magazzino separato dal negozio, ancorchè giuridicamente vendibile in lotto separato, vedrebbe il suo valore ridursi dell'50%
19. Gli immobili sono pignorati interamente. Per quanto attiene alla eventuale divisione in lotti si veda quanto detto al precedente punto 18.
20. L'immobile è attualmente locato con contratto di locazione (vedi allegato i) che fu originariamente stipulato in data 01.02.13 e che fu poi



modificato con l'attuale contratto stipulato tra la società proprietaria e l'attuale conduttrice in data 19.03.14. Da detto contratto si evince che il canone di locazione è fissato in € 69.600,00 annue, oltre all'IVA, quindi paria a € 5.800,00 mensili oltre IVA.

21. Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono, a tutt'oggi, occupati con contratto di locazione di cui al precedente punto 20. Da detto contratto si evince in modo univoco anche il valore della locazione stessa che è pari € 69.600,00 annue, oltre all'IVA, quindi paria a € 5.800,00 mensili oltre IVA.
22. L'immobile non è occupato dal coniuge del debitore.
23. Non ci sono vincoli artistici e storici , nè di altro genere.
24. Valore dei beni. Gli immobili di cui trattasi si trovano nel Comune di Civita Castellana (VT) in località Sassacci, località del paese destinata prevalentemente ad utilizzo industriale, commerciale e residenziale. Lo stabile è ubicato in via Flaminia snc, distante poco più di 4 km dal centro storico del paese. Il fabbricato è costituito da un piano interrato con parcheggio coperto e alcuni garage, un piano seminterrato con ampio negozio e magazzino, e due piani fuori terra con appartamenti e terrazzi privati e condominiali. La struttura in calcestruzzo armato con tamponatura in laterizio è rivestita da mattoni in laterizio in cortina e travertino per le rifiniture. Gli immobili sono censiti al catasto fabbricati del comune di Civita Castellana (VT) al foglio 9/ particella 1474 / subalterno 20 / categoria catastale C1/ consistenza 920 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 21 / categoria catastale C2/ consistenza 187 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 28 / categoria catastale C6/ consistenza 163 mq, foglio 9/ particella 1474 / subalterno 60 / categoria catastale area urbana / natura C0/ consistenza 984 mq. I valori di stima per gli immobili in oggetto sono, con i criteri di stima e di calcolo di cui al successivo punto 25, i seguenti:
- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Negozio (subalterno 20) | = € 712.000,00 |
| - Magazzino (subalterno 21) | = € 65.000,00 |
| - Garage (subalterno 28) | = € 57.000,00 |
| - Parcheggio (subalterno 60) | = € 78.000,00 |
| - Valore di stima complessivo | = € 912.000,00 |
25. Criterio di stima. Gli immobili oggetto della stima sono stati valutati in base al prodotto tra la superficie (mq) di questi e il rispettivo valore per unità di superficie (€/mq). La ricerca di questo valore è stata ricavata, tenendo conto delle differenti categorie catastali, da una media tra i valori attribuiti dalla agenzia delle entrate (osservatorio immobiliare) e i valori medi dell'offerta del mercato immobiliare di quel contesto. Nel dettaglio i valori e i calcoli per il conseguimento della stima sono :



- Negozio (subalterno 20):
 - Superficie = 920 mq
 - Valore da Agenzia delle Entrate = 850 €/mq
 - Valore da mercato immobiliare di zona = 760 €/mq
 - Valore medio stimato = 800 €/mq
 - Spese necessarie al ripristino muro come da planimetria catastale =
= € 17.000,00
 - Debito residuo nei confronti del condominio = € 6.324.22
 - Stima del valore dell'immobile = $(920 * 800) - 17000 - 6324.22 =$
= € 712.000,00 (cifra arrotondata)

- Magazzino (subalterno 21):
 - Superficie = 187 mq
 - Valore da Agenzia delle Entrate = 400 €/mq
 - Valore da mercato immobiliare di zona = 300 €/mq
 - Valore medio stimato = 350 €/mq
 - Stima del valore dell'immobile = $187 * 350 = € 65.000,00$ (cifra arrotondata)

- Garage (subalterno 28):
 - Superficie = 163 mq
 - Valore da Agenzia delle Entrate = 400 €/mq
 - Valore da mercato immobiliare di zona = 306 €/mq
 - Valore medio stimato = 350 €/mq
 - Stima del valore dell'immobile = $163 * 350 = € 57.000,00$ (cifra arrotondata)

- Parcheggio (subalterno 60):
 - Superficie = 984 mq
 - Valore stimato a 1/10 del valore nel negozio = $800/10 = 80 €/mq$
 - Stima del valore dell'immobile = $984 * 80 = € 78.000,00$ (cifra arrotondata)

N.B.: Il parcheggio è, a tutti gli effetti (anche urbanisticamente e, quindi, giuridicamente), una pertinenza del negozio. Pertanto non è assolutamente vendibile in lotto disgiunto dal negozio. Inoltre anche il magazzino separato dal negozio, ancorchè giuridicamente vendibile in lotto separato, vedrebbe il suo valore ridursi dell'50%.

26. Le prospettive di collocamento sul mercato dell'immobile sono complessivamente buone, inoltre è già locato in modo più che adeguato.
27. La presente relazione è articolata secondo lo schema dei punti esposti al punto 28 delle richieste del giudice, ed è nei consegnata nel termine fissato di giorni 120 dal giuramento.
28. La presente relazione sarà inviata con le modalità di cui al punto 28 dell'incarico originario.



29. La presente relazione sarà trasmessa all'autorità giudiziaria con le modalità di cui al punto 29 dell'incarico originario.
30. Il ctu parteciperà alla udienza per l'emissione dell'istanza di vendita nei tempi e nei modi che il giudice indicherà, al fine di rendere eventuali chiarimenti.
31. Si è predisposta versione sintetica con rispetto della privacy (allegato "l")
32. Ala presente è allegata documentazione fotografica (allegato "m") già rispettosa della privacy
33. Si è redatta adeguata descrizione del bene che in "quadro sinottico" fornisce sinteticamente tutte le informazioni necessarie alla veloce comprensione del lavoro svolto dal ctu (allegato "n")
34. Sono allegati alla presente: a) la planimetria del bene (allegato "e"), b) visura catastale aggiornata (allegato "b"), c), copia del PdC legittimante il bene (allegato "o") d) copia del verbale di accesso (allegato "g") e dell'atto di acquisto (allegato "d"), e) ispezioni ipotecarie aggiornate (allegato "p"), f) atto di provenienza (di nuovo allegato "d"), g) quadro sinottico (allegato "n"), h) documentazione fotografica in rispetto della privacy (allegato "m")

Sono altresì allegati (elenco completo):

- allegato "a" - elenco sintetico delle iscrizioni e trascrizioni e formalità
- allegato "b" - visure catastali storiche aggiornate
- allegato "c" - atto in data 31.01.05 notaio Cerasi - copia originale da archivio del Notaio rogante (n. 3513/1466)
- allegato "d"- atto in data 28.04.08 notaio Dragonetti - copia originale da archivio del Notaio rogante (n. 5653/3939)
- allegato "e" - planimetrie e mappa catastale
- allegato "f" - visura camerale società eseguita
- allegato "g"- verbale di accesso ufficiale
- allegato "h"- schema planimetrico per le opere di ripristino
- allegato "k"- ricevute dei pagamenti attestanti le acquisizioni di documenti dagli archivi dei notai, dalla conservatoria dei registri immobiliari e dal catasto
- allegato "i" - contratto di locazione
- allegato "l" - perizia sintetica con rispetto della privacy
- allegato "m"- documentazione fotografica (già in rispetto della privacy)
- allegato "n" - relazione sintetica quadro sinottico
- allegato "o" - Permesso di Costruire legittimamente i beni pignorati
- allegato "p" - ispezioni ipotecarie aggiornate



II CTU

arch. Sergio Ferrante

