

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

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 91/20

promossa da

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

contro

[REDACTED]

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
UDIENZA DEL 10/03/2022



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

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 il Consulente presentava note per integrazione della perizia di stima, espletando chiarimenti che di seguito riporto:

".....In particolare, è stato richiesto di individuare meglio il compendio pignorato posto in vendita sia nella relazione di stima (pag.7) che nel quadro sinottico in quanto comprendente anche il terreno individuato al NCT foglio 90 part. 201 così come colpito da pignoramento.

E' stato altresì richiesto al CTU di allegare alla perizia di stima le note di trascrizione dei passaggi di proprietà interessanti il ventennio anteriore al pignoramento e fornire risposta schematica al quesito

3. Inoltre nella bozza depositata non risultano allegato né il contratto di locazione in essere né il Certificato di destinazione urbanistica che esclude l'esistenza di vincoli o usi civici. Ad oggi non è stato terminato e depositato l'elaborato peritale in maniera definitiva con impossibilità per lo scrivente di completare gli accertamenti di regolarità del fascicolo.

Dalle risultanze della certificazione notarile depositata in atti il 7/8/2020 si evince che il fabbricato posto in vendita risulta attualmente individuato al NCEU foglio 90 part. 201 sub. 1 (cat. C/3) con area circostante indicata al NCT foglio 90 part. 201. L'elaborato peritale depositato in bozza dal CTU andrebbe integrato, come già segnalato allo stesso, in ordine alla ricostruzione catastale degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento.

Da accertamenti svolti dallo scrivente il compendio immobiliare pignorato è catastalmente individuato al NCEU foglio 90 part. 201 sub. 1 (cat. C/3) a far data dal 25/11/2004 mentre in precedenza (ovvero dal 18/6/1996) era identificato al NCEU foglio 90 part. 201 (cat. D/8).

RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente è integrazione della perizia depositata in data 09.12.2020

Come riportato in allegato 2 - Visure storiche effettuate sia al Catasto urbano che al catasto terreni il compendio oggetto di pignoramento risulta graffato: quindi si considera un unico lotto. (Vedi Allegato 8 - Elaborati prodotti dal CTU).

Il compendio oggetto della presente deriva dalle particelle 209 e 214 del foglio 90 come TIPO MAPPALE del 25/06/1993 in atti dal 25/06/1993 TM.2165/93 (n. 2165.2/1993).

Lo stesso mappale è stato citato nell'atto di vendita Rep. N. 35204/8398 del 29/09/1992 e nello specifico assegnato anche in Allegato A dello stesso atto di compravendita, ove con Delibera del 25/02/1995. (Vedi Allegato 4 - Atti di provenienza).

CATEGORIA CATASTALE

Dallo stesso con Pratica Edilizia n. 36 del 1992 approvata con regolare Concessione Edilizia n. 33 del 1992 il Comune concede la costruzione di un capannone industriale adibito a tipografia.

Con successiva Pratica edilizia n. 25/2004 e approvata con Permesso a Costruire n. 46/2004 si effettuavano modifiche interne ed esterne con cambio di destinazione d'uso.

Il cambio di destinazione d'uso come si evince dagli elaborati allegati è stato approvato dalla ASL di Viterbo il 04/04/2004 al numero di registro 41.

Il suddetto cambio di destinazione d'uso risulta come esatta variazione catastale regolarmente registrata all'Agenzia protocollo n. VT0156054 in atti dal 25/11/2004 D/8-C/3.

Quanto sopra detto è riportato sia nell'Allegato 2 - Visure storiche che sia nell'Allegato 9 - Pratiche edilizie.

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione è stato ritirato il 12/10/2020 e regolarmente depositato nell'Allegato 1. Per facile lettura si rimette in allegato alla presente.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica è stato rilasciato il 04.06.2021, anticipato al custode il medesimo giorno tramite posta elettronica e depositato in fase di udienza.

Il suddetto non è gravato da usi civici e risulta libero da vincoli paesaggistici
Per facilitare la lettura si rimette in allegato alla presente.

Allegati:

Allegato 1 - Contratto di locazione

Allegato 2 - CDU

Allegato 3 - Quadro Sinottico aggiornato

Capodimonte 28.09.2021

