

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.166/17**

**Perizia C.T.U.**

**Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio**

**- Stima dei Beni Pignorati -**

**G.E. Dott. Geraci Antonino**

- PARTE RICORRENTE (Creditore):  
\*\*\*

- CONTROPARTE (Debitore):  
\*\*\*

Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino

Via Teverina 66

01100 Viterbo (VT)

Tel: 0761/251239 --- 329/1586979



## **LOTTO: UNICO**

All'Ill.mo **Giudice dell'Esecuzione del**  
**Tribunale di Viterbo**  
**-Ufficio Esecuzioni immobiliari-**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 166/17

Su istanza di \*\*\* rappresentata e difesa dall'Avv. Claudio Trinchi, nei confronti di \*\*\* con sede in Sutri, \*\*\* snc (VT).

### **PREMESSA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NORMATIVA**

Il sottoscritto Dott. Ing. Marchino Silvia nata a Orvieto (TR) il 16/08/1982, C.I. n. AS5814007, C.F. MRCSLV82M56G148P, P.IVA n. 02165370566 iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo sez. A (Laurea in Ingegneria Civile conseguita presso l'Università di Roma Sapienza) con il n. 972, domiciliato in Viterbo Strada Teverina 66 tel. 0761/251239---329/1586979

#### AVENDO RICEVUTO

dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Viterbo *dr.ssa Roberta Crescentini* nomina di Consulente Tecnico di Ufficio relativamente all'istanza di cui in oggetto, in data 11 Aprile 2019 prestava giuramento di rito e

#### SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto delle stime immobiliari con la precisazione di procedere alla stima del compendio pignorato riportato nel N.C.E.U. al foglio 26 particella 91, foglio 26 particella 92 (sub. 6-7) nel N.C.T. al foglio 26 particella 91, foglio 26 particella 118, in \*\*\* snc a Sutri (VT) ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. Cpc.

Nella stessa occasione il G.E predisponeva al sottoscritto i seguenti quesiti:

- 1) verificati**, 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 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 interne ed esterne, superficie (calpestable) 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 di vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la trascrizione 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 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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la 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 ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura 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 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'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 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 di 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 e 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 evidenziando 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 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 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 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](http://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; 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 procedenti 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 le **note contenenti osservazioni al suo elaborato;****

- 30) depositi, almeno quindici 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 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 rilevare 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) **alleghi** 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 ultimi documenti in doppia versione – integrale 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 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) **alleghi** alla relazione:
- planimetria del bene,
  - visura catastale attuale,
  - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - 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,
  - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
  - copia atto di provenienza,

- g. quadro sinottico triplice copia,
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

### Esperto incaricato

Dott. Ing. Silvia Marchino  
Via Teverina 66  
01100 Viterbo (VT)  
Tel: 0761/251239 --- 329/1586979

## **DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

### ACQUISIVA

ed analizzava la seguente documentazione riportata in atti:

- Atto di pignoramento del 16/05/2017 da parte di \*\*\* contro \*\*\*;
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari depositato dal Notaio Francesco Cesarini in data 20/09/2017;
- Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita al 09/01/2020;
- Documentazione cartacea depositata in cancelleria dal precedente CTU Geom. Marco Trisolini



## **ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI**

In ottemperanza al quesito ricevuto dal Giudice con la lettera di incarico dell'11 Aprile 2019, lo scrivente CTU, effettuava il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta; in conseguenza di ciò procedeva all'inizio delle operazioni peritali effettuando la ricerca delle planimetrie catastali aggiornate dei beni oggetto di pignoramento presso l'Agenzia del territorio, verificando gli atti di provenienza e le pratiche edilizie. Successivamente si fissava un sopralluogo per il giorno 18 Aprile 2019 per prendere visione degli immobili oggetto di stima.

Nei termini fissati, il CTU si recava, previa comunicazione al debitore e al custode giudiziario Notaio Biancamaria Ciambella (ASNOVIRI), presso gli immobili ed i terreni di pertinenza oggetto di pignoramento (**All.1-Verbale di sopralluogo**) siti in \*\*\* snc a Sutri (VT).

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione degli immobili e dei terreni di pertinenza interessati dalla esecuzione immobiliare procedendo ai rilievi metrici e fotografici.

Si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni immobili e dello stato dei terreni pignorati al fine di raccogliere tutti i dati necessari ed utili alla redazione della relazione di stima.

Successivamente alla suddetta data, a seguito della complessità delle pratiche edilizie presentate nel corso degli anni relativamente ai beni staggiti, sono stati effettuati reiterati accessi al compendio al fine di verificare misure e dettagli utili a comprendere la regolarità edilizia e catastale degli edifici pignorati. (**All.1-Verbale di sopralluogo**)

Durante lo svolgimento dell'incarico, da una attenta lettura delle trascrizioni degli atti con cui la società esecutata è venuta in possesso dei beni pignorati ed attraverso una ricostruzione storica della situazione catastale, è emerso che le aree di pertinenza non risultano di fatto trasferite a \*\*\* come meglio esplicitato in risposta al quesito n.3. Per tale ragione i beni distinti al Foglio 26 part.91 (catasto fabbricati), foglio 26 part.lle 91-118 (catasto terreni) non saranno oggetto di stima e di valutazione della regolarità edilizia e catastale.

In seguito si procede a fornire esauriente risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

## RISPOSTA AI QUESITI

**Quesito n.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 risultava completa e comprendere il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento avvenuta in data **08 Giugno 2017**.

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

Al fine di verificare la correttezza di tutti i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto e consentire una esatta identificazione del bene, è stata effettuata dal CTU l'acquisizione delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali aggiornate, dell'estratto di mappa e dell'elaborato planimetrico. (**All.2-Visure storiche per immobile, All.3-Planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa**).

Ad oggi gli immobili oggetto di pignoramento, risultano distinti al catasto del Comune di Sutri come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
26	91	-	A/3	2	4,5 vani	Totale:118 mq Totale escluse aree scoperte: 118 mq	Euro 348,61
26	92	6	C/2	2	130 mq	Totale: 134 mq	396,12
26	92	7	C/2	4	443 mq	Totale: 502 mq	1853,20

CATASTO TERRENI						
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito domenicale	Reddito Agrario
26	91	Ente Urbano*	-	07 are 75 ca	-	-
26	118	Ente Urbano	-	10 are 02 ca	-	-

\*Nell'atto di pignoramento il bene individuato al Catasto Terreni al Foglio 26, Part. 91 viene definito come terreno, dalle visure eseguite viene invece classificato come ente urbano.

Tali indicazioni risultano idonee ai fini dell'esatta identificazione del bene pignorato.

In fase di acquisizione della documentazione catastale, si è rilevato un doppio accatastamento del capannone al catasto fabbricati, risultando censito anche al Foglio 26, Part. 62 come unica unità immobiliare senza suddivisione in subalterni. Dagli atti stipulati negli anni relativamente al bene

oggetto di pignoramento, tale identificativo non ha più ragione di esistere e come tale sarebbe opportuno effettuare la cancellazione.

**Quesito n.3** (*consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio Ufficio pubblicità immobiliari verificando gli atti iscritti e trascritti*)

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti riportati nella certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta dal Notaio Dott. Francesco Cesarini in data 24/07/2017 fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del pignoramento immobiliare (16/05/2017) ed ha effettuato una ispezione ipotecaria aggiornata al periodo di redazione della stima.

Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi al cespite oggetto di stima.

A \*\*\* il bene è pervenuto per:

- atto di compravendita tra la Società \*\*\* e \*\*\* per atto del notaio Luigi Annibaldi del 10/10/1997 Rep. 42076, trascritto a Viterbo il 30/10/1997 Reg.Gen. 11713 Reg Part. 8990, con cui \*\*\* acquista magazzino distinto al Foglio 26, Part. 92, Sub 7 con annessa area scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva;
- atto di compravendita tra la Società \*\*\* e \*\*\* per atto del notaio Luigi Annibaldi del 29/09/1993 Rep. 34723, trascritto a Viterbo il 06/10/1993 Reg.Gen. 11598 Reg Part. 9089 (con costituzione di servitù di passaggio), con cui \*\*\* acquista magazzino distinto al Foglio 26, Part. 92, Sub 6 con annessa area scoperta di pertinenza in proprietà esclusiva;

**All.5 – (Atti di provenienza).**

**ATTO VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (16/05/2017):**

**ATTO ANTE VENTENNIO**

- atto di compravendita con cui la Società \*\*\* acquisiva la piena proprietà dei beni in oggetto (all’epoca distinti al catasto terreni al Foglio 26, Part.1le 62-65) per atto del Notaio Luigi Annibaldi del 27/04/1984 Rep. 11921, trascritto a Viterbo il 14/05/1984 Reg. Gen. 5455 Reg. Part. 4723. **All.5 – (Atti di provenienza).**
- **N.B.** Si segnala atto di vincolo del Notaio Luigi Annibaldi del 10/04/1985, Rep.14175 a favore del Comune di Sutri e contro la Società \*\*\* registrato a Viterbo il 12/04/1985 al n. 3233. **Si veda All.6 (Certificazione notarile sostitutiva dell’ispezione ipotecaria – Ispezione ipotecaria aggiornata al 12/04/2019) ed All.10 (Pratiche edilizie).**

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Sutri al:

- **Foglio 26 mappale 91**, Località Selcione snc, Piano T,1, Cat.A3 Cl.2, Vani 4,5, Rendita Catastale Euro 348,61. (Tale per costituzione del 06/10/1995 n.18931.1/1995 in atti dal 12/01/1999). **L’indirizzo indicato nelle visure catastali e nell’atto di pignoramento è ad oggi da individuarsi correttamente come \*\*\* snc.**

- **Foglio 26 mappale 92 sub 6**, Località Forcone snc, Piano T, Cat.C2 Cl.2, Consistenza 130 mq, Rendita Catastale Euro 396,12. (Risulta così distinto per frazionamento sub.1-4 del 06/04/1993 n. 16627.1/1993 in atti dal 19/02/1998.

***Si ravvisa in questo frazionamento un errore nella assegnazione della particella al sub.4. Inoltre in relazione al suddetto subalterno (Sub.6) si riscontra la mancata voltura dell'intestatario risultando ad oggi ancora in capo alla Società \*\*\*);***

- **Foglio 26 mappale 92 sub 7**, Località Forcone snc, Piano T,1, Cat.C2 Cl.4, Consistenza 443 mq, Rendita Catastale Euro 1853,20. (Risulta così distinto per frazionamento sub.1-4 del 06/04/1993 n. 16627.1/1993 in atti dal 19/02/1998.

***Si ravvisa in questo frazionamento un errore nella assegnazione della particella al sub.4.***

**(All.2 – Visure storiche per immobile).**

La proprietà risulta attualmente distinta al Catasto Terreni del Comune di Sutri al:

- **Foglio 26 mappale 91 (Ente Urbano)** are 7,75 per tipo mappale del 09/09/1995 protocollo in atti dal 15/09/1995 n.2618.1/1995;
- **Foglio 26 mappale 118 (Ente Urbano)** are 10,02 per tipo mappale del 13/12/1988 in atti dal 13/03/1998 TM. B1575/88 n. 1575.2/1988.

**(All.2 – Visure storiche per immobile).**

**Da un attento esame della documentazione storica catastale (All.2 – Visure storiche per immobile), sono emersi reiterati errori nell'ambito dei frazionamenti del terreno di sedime e nella redazione degli elaborati planimetrici, che hanno portato negli anni ad un disallineamento tra catasto terreni e catasto fabbricati e ad una scorretta assegnazione degli identificativi catastali alle aree di pertinenza del capannone su cui sorge attualmente anche un alloggio per il personale di custodia.**

**Negli atti di provenienza del 29/09/1993 e del 10/10/1997, le porzioni di capannone oggetto di pignoramento sono univocamente individuate come Part. 92 sub 6 e Part. 92 sub.7 del Foglio 26; di contro le aree di pertinenza non vengono correttamente indicate tramite l'autonomo identificativo catastale di cui godevano al momento della stipula degli atti di compravendita.**

**Per le ragioni esposte, i beni individuati al catasto terreni come Foglio 26 Part. 91 e 118 e gli immobili che insistono sulle stesse (catasto fabbricati foglio 26 part.91), non sono da intendersi trasferiti a \*\*\* e pertanto, oltre a non essere considerati nella stima, non saranno oggetto di esame della presente perizia.**

**Quesito n.4 (predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli)**

Si riportano di seguito in ordine cronologico le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli relative all'unità negoziale costituita dai beni oggetto di consulenza aggiornate alla data di redazione della presente perizia di stima.

## TRASCRIZIONI

- 1) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 5455, registro particolare n. 4723 presentata il 14/05/1984, per atto di compravendita a firma del Notaio Luigi Annibaldi del 27/04/1984 Rep. 11921 con cui la Sig.ra \*\*\* C.F. \*\*\* vende a Società \*\*\* che compra: appezzamento di terreno in Località \*\*\* di are 54,60 censito al NCT al Foglio 26, Particelle 62 e 65.
- 2) **Nota di trascrizione**, presentata il 12/04/1985 al n. 3233, per atto del Notaio Luigi Annibaldi del 10/04/1985, Rep.14175 a favore del Comune di Sutri e contro la Società \*\*\* (atto di vincolo).
- 3) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 11598, registro particolare n. 9089 presentata il 06/10/1993, per atto di compravendita a firma del Notaio Luigi Annibaldi del 29/09/1993 Rep. 34723 con cui la Società \*\*\* vende a \*\*\* che compra: magazzino in Sutri \*\*\*, al piano terra, con annessa area di pertinenza di proprietà esclusiva identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 92, Sub. 6. (Istituzione servitù di passaggio sulla Particella 92, Sub.7 del Foglio 26).
- 4) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 3435, registro particolare n. 2634 presentata il 10/03/1994, per atto del Notaio Luigi Annibaldi del 03/03/1994 Rep. 35763 a favore del Comune di Sutri e contro \*\*\* (atto unilaterale d'obbligo edilizio).
- 5) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 11713, registro particolare n. 8990 presentata il 30/10/1997, per atto di compravendita a firma del Notaio Luigi Annibaldi del 10/10/1997 Rep. 42076;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 sub. 7;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1;  
**contro:** Società \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.
- 6) **Nota di trascrizione**, registro generale n. 7732, registro particolare n. 5698 presentata il 08/06/2017, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili da parte dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 16/05/2017 Rep. 822;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 sub. 7;  
**Unità negoziale n.1 immobile 2:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 91;  
**Unità negoziale n.1 immobile 3:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 91 (Ente Urbano);  
**Unità negoziale n.1 immobile 4:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 sub. 6;  
**Unità negoziale n.1 immobile 5:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 118 (Ente Urbano);  
**a favore di:** Banca \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.

**Come già riportato in risposta al quesito precedente, si ravvisa una mancata continuità delle trascrizioni per quanto attiene le aree di pertinenza del capannone (part. lle 91-118 del foglio 26), che per ragioni legate ad una mancata identificazione dei beni negli atti di compravendita rispettivamente del 29/09/1993 e del 10/10/1997, non possono ritenersi trasferiti a \*\*\*.**

## ISCRIZIONI

- 1) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 22916, registro particolare n. 3189 presentata il 30/12/2003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del Notaio Luigi Annibaldi del 29/12/2003 Rep.55999/29541;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 sub. 6;  
**Unità negoziale n.1 immobile 2:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 sub. 7;  
**Unità negoziale n.1 immobile 3:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 91 (abitazione di tipo economico);  
**Unità negoziale n.1 immobile 4:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 91.  
**a favore di:** \*\*\* con sede ad Arezzo C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.
  
- 2) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 21771, registro particolare n. 4128 presentata il 13/11/2007, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo con atto del Notaio Luigi Annibaldi del 08/11/2007 Rep.64881/36389;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 91 (abitazione di tipo economico);  
**Unità negoziale n.1 immobile 2:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 118;  
**Unità negoziale n.1 immobile 3:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 91;  
**Unità negoziale n.1 immobile 4:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 7;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.
  
- 3) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 3000, registro particolare n. 572 presentata il 26/02/2008, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con atto del Notaio Luigi Annibaldi del 13/02/2008 Rep.65393/36817;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 91 (abitazione di tipo economico);  
**Unità negoziale n.1 immobile 2:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 91;  
**Unità negoziale n.1 immobile 3:** identificato al catasto terreni al Foglio 26, Particella 118;  
**Unità negoziale n.1 immobile 4:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 7;  
**Unità negoziale n.1 immobile 5:** identificato al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 6;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.  
**La presente in rettifica dell'atto precedente dove per errore materiale era stata omessa la porzione censita al foglio 26, particella 92, subalterno 6.**

- 4) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 13604, registro particolare n. 1897 presentata il 06/10/2016, ipoteca conc. amministrativa/riscossione per atto di \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* del 29/09/2016 Rep. 1009/12516;  
**Unità negoziale n.1 immobile 1:** identificato al Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 6;  
**Unità negoziale n.1 immobile 2:** identificato al Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 7;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.
- 5) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 14513, registro particolare n. 2079 presentata il 24/10/2016, ipoteca conc. amministrativa/riscossione per atto di \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* del 21/10/2016 Rep. 1117/12516;  
**Unità negoziale n. 1 immobile 1:** identificato al Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 7;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Roma C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.
- 6) **Nota di iscrizione**, registro generale n. 3508, registro particolare n. 526 presentata il 20/03/2018, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo da parte del Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo Rep. 722 del 10/06/2017;  
**Unità negoziale n.2 immobile 1:** identificato al Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 91 (abitazione di tipo economico);  
**Unità negoziale n.2 immobile 2:** identificato al Catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92 Sub. 7;  
**a favore di:** \*\*\* con sede a Genova C.F. \*\*\* per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;  
**contro:** \*\*\* con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.

**Quesito n.5** (*acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene*)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite le planimetrie catastali e l'estratto di mappa dei beni immobili siti nel Comune di Sutri (VT) presso Località Forcone snc distinti al catasto fabbricati al Foglio 26, Particella 92, Sub. 6-7. (**All.3-Planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa**).

(**All.4 – Inquadramento territoriale PRG, PTPR**)

**Quesito n.6** (*consulti il registro delle imprese ed acquisisca una visura camerale*)

I beni staggiti (foglio 26, part. 92, sub.6-7) risultano di piena proprietà della Società esecutata (\*\*\*).

Dalla consultazione del registro delle imprese ed effettuata una visura camerale presso la Camera di Commercio di Viterbo, la \*\*\* risulta identificabile con C.F. e P.IVA \*\*\*, n° iscrizione REA VT \*\*\* e sede legale a Sutri (VT) \*\*\* cap 01015. La Società risulta in attività e composta da due soci al 50%, rispettivamente:

- il Sig. \*\*\* (amministratore unico), C.F. \*\*\*, residente a Sutri (VT) Via \*\*\*
- il Sig. \*\*\*, C.F. \*\*\*, residente a Sutri (VT) \*\*\*

**(All.7-Visura camerale).**

**Quesito n.7** (*descrive, previo necessario accesso, l'immobile pignorato*)

Pur avendo acquisito misure, informazioni e documentazione fotografica relativamente a tutti gli immobili compresi nel pignoramento, a seguito della mancata continuità delle trascrizioni rilevata per le aree di pertinenza su cui sorge anche la casa alloggio per il custode, si procede alla descrizione del solo immobile trasferibile mediante la suddetta procedura distinto al catasto fabbricati al foglio 26, Particella 92, Sub.6-7 (magazzini).

L'immobile in oggetto è una porzione di capannone ad uso artigianale/industriale situato in Località \*\*\* distante circa 4 km dal centro abitato di Sutri, in corrispondenza di un importante crocevia tra la strada provinciale Nepesina e la Strada Cassia che collega Viterbo a Roma.



**DESCRIZIONE DEL CAPANNONE**

Il capannone oggetto della presente perizia è situato all'interno della zona industriale del Comune di Sutri in \*\*\*, distinto al catasto fabbricati al Foglio 26, Part.92, Sub.6-7.

Il manufatto in questione è una porzione di capannone industriale costruito intorno alla metà degli anni '80 ed adibito alla commercializzazione di prodotti alimentari caseari.

Il capannone è situato all'interno di un compendio delimitato in parte da muretto in blocchi di tufo e sovrastante rete metallica plastificata ed in parte da muretto in calcestruzzo e sovrastante ringhiera in ferro. Per l'accesso all'immobile, attualmente intercluso, sarà necessario istituire una servitù di



passaggio pedonale e carraio secondo quanto previsto dall'art. 1051 del Codice Civile (si veda risposta al quesito n.23).

Il capannone ha struttura prefabbricata, copertura in acciaio rivestita da lastre di eternit.

La zona soppalcata che ospita gli uffici e l'amministrazione è costituita da colonne e travi in acciaio, il solaio è in acciaio e lamiera grecata.

La porzione di capannone oggetto di pignoramento, identificato al catasto come Sub.6-7, risulta attualmente come una unica unità immobiliare in quanto assente un elemento di separazione continuo fra le due parti. Inoltre il Sub.6 ed il Sub. 7, come verificato in fase di rilievo, sono comunicanti con la porzione di capannone confinante (Sub.2-Sub.3) non interessata dall'esecuzione ed intestata a \*\*\*.

Il capannone è dotato di finestre collocate sulle pareti verticali composte da infissi in ferro e vetro singolo.

Tali infissi sono posizionati in modo da garantire una buona illuminazione dei locali interni.

Internamente il capannone si presenta diviso in vari ambienti.

Al piano terra, avente una superficie calpestabile di circa 403 mq e a cui si accede tramite due grandi ingressi con infisso in ferro scorrevole destinati sia al passaggio pedonale che veicolare, si trovano tre ampie zone adibite a magazzino, una zona uffici ed un piccolo bagno di servizio utilizzato dal personale in prossimità dell'ingresso al Sub.6., una zona uffici in adiacenza dell'ingresso al Sub.7.

Il piano primo si divide in due parti distinte e non comunicanti, la prima costituita da una ampia zona uffici ed archivio con annesso servizio igienico avente superficie calpestabile di circa 121 mq raggiungibile tramite rampe di scale in acciaio poste in corrispondenza dell'ingresso principale al Sub.6; la seconda rappresentata da un vano tecnico di circa 18 mq che ospita il quadro elettrico anch'essa raggiungibile con una piccola scala in acciaio situata in corrispondenza dell'accesso principale al Sub.7.

Alcuni ambienti sfruttano per intero l'altezza del capannone raggiungendo circa i 5 m, mentre le zone adibite ad uffici hanno una altezza massima di circa 2,90 m.

La pavimentazione dei magazzini è costituita da soletta in cemento battuto in grado di sopportare i carichi delle merci e dei mezzi di trasporto, gli ambienti che ospitano gli uffici e l'archivio al piano primo hanno un rivestimento in linoleum, i servizi igienici e gli uffici al piano terra hanno pavimenti con mattonelle in gress.

L'edificio è dotato di impianto elettrico e termico regolarmente funzionanti e nel complesso conformi alle vigenti norme in termini di impiantistica.

La zona non risulta servita dall'acquedotto comunale e non è stato possibile individuare la provenienza dell'approvvigionamento idrico.

Per la documentazione fotografica si veda **(All.8-Documentazione fotografica)**.

**Quesito n.8** (*accerti la conformità tra la trascrizione attuale del bene - indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini - e quella contenuta nel pignoramento*)

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

**Quesito n. 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 luoghi*)

L'atto di provenienza relativo alla porzione di capannone distinto al Foglio 26, Particella 92, Sub. 6, (atto del Notaio Luigi Annibaldi del 29/09/1993 Rep. 34723) descrive il cespite in modo conforme a quanto riportato nella planimetria catastale; l'atto di provenienza relativo invece alla porzione distinta al Foglio 26, Particella 92, Sub.7 (atto del Notaio Luigi Annibaldi del 10/10/1997 Rep. 42076), descrive il cespite come caratterizzato dal solo piano terra, mentre allo stato attuale catastalmente la planimetria presenta anche un piano primo ricavato nell'altezza del capannone e destinato ad ospitare uffici, un servizio igienico e un vano tecnico.

In fase di accesso al compendio pignorato è stato inoltre possibile rilevare una mancata corrispondenza tra la planimetria catastale del capannone e l'attuale stato dei luoghi.

La regolarizzazione catastale richiede tuttavia una preventiva regolarizzazione della situazione edilizia tramite presentazione di opportune pratiche in sanatoria.

Si illustrano di seguito le differenze tra le planimetrie catastali acquisite e le planimetrie dello stato dei luoghi, ricostruite attraverso il rilievo effettuato in data 18/04/2019.

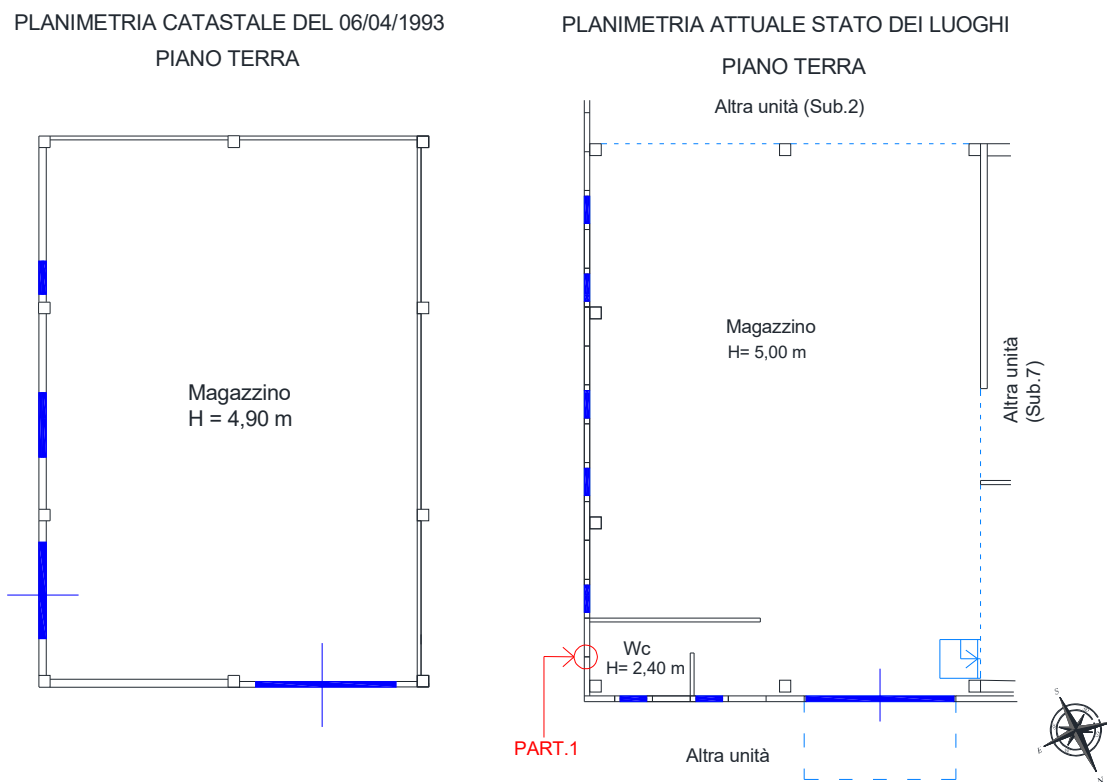
### **Foglio 26, Part. 92, Sub.6 (Capannone industriale)**

La porzione di fabbricato distinta al catasto fabbricati al Foglio 26, Part. 92, Sub.6 presenta delle importanti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata il 06/04/1993.

Le suddette difformità vengono di seguito elencate:ù

- una diversa distribuzione delle aperture verso l'esterno sulla parete esposta ad Est-Sud Est e Nord-Nord Est,
- assenza di parete continua che renda effettivamente separate le due unità immobiliari identificate come sub.6 e sub.7,
- assenza di parete continua che renda effettivamente separate le due unità immobiliari identificate come sub.6 e sub.2 (quest'ultimo facente parte della porzione di capannone non soggetto a pignoramento ed intestata a Banco BPM Società per azioni),
- diversa distribuzione degli spazi interni

Si precisa che, per impossibilità di accesso, in fase di sopralluogo non è stato possibile verificare la presenza di una finestra all'interno del locale wc al piano terra sulla parete esposta a Est-Sud Est (nella zona evidenziata in rosso come PART.1 nel disegno di seguito riportato).



### Foglio 26, Part. 92, Sub.7 (Capannone industriale)

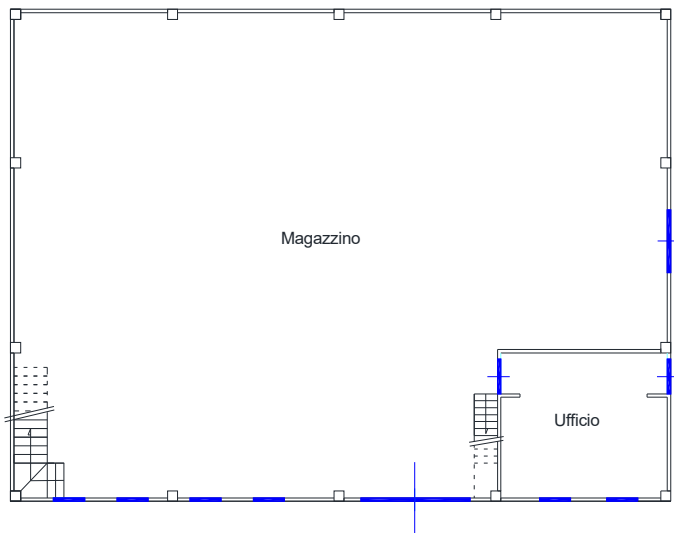
La porzione di fabbricato distinta al catasto fabbricati al Foglio 26, Part. 92, Sub.7 presenta anch'essa delle rilevanti difformità rispetto alla planimetria catastale depositata il 04/07/2003.

Le suddette difformità vengono di seguito elencate:

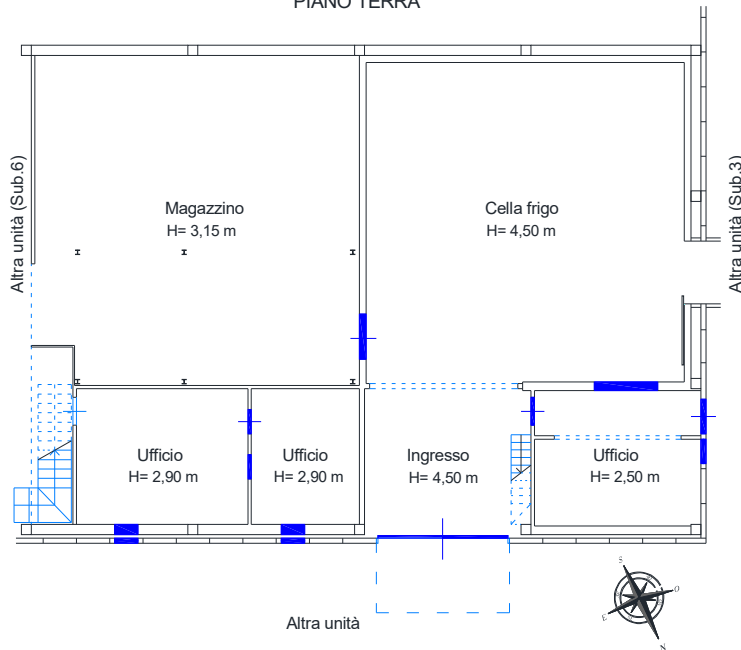
- una diversa distribuzione delle aperture verso l'esterno sulle pareti esposte a Nord-Nord Est, Ovest-Nord Ovest),
- assenza di parete continua al piano terra che renda effettivamente separate le due unità immobiliari identificate come sub.6 e sub.7,
- assenza di parete continua al piano terra che renda effettivamente separate le due unità immobiliari identificate come sub.7 e sub.3 (quest'ultimo facente parte di una porzione non soggetta a pignoramento ed intestata a Banco BPM Società per azioni),
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra,

- diverso orientamento della scala di accesso al piano primo destinato ad uffici (accesso dal Sub.6)

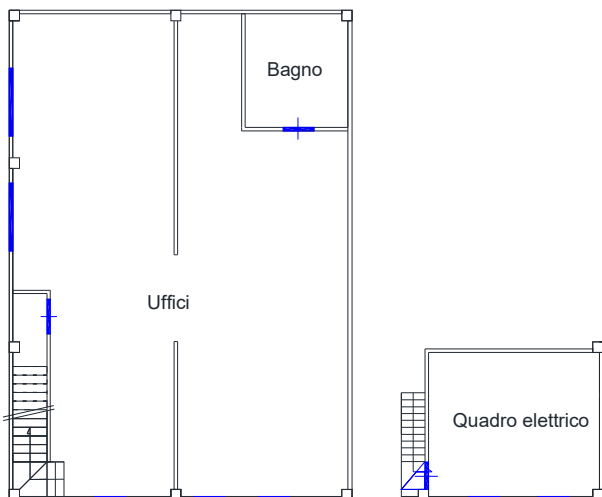
PLANIMETRIA CATASTALE DEL 04/07/2003  
PIANO TERRA



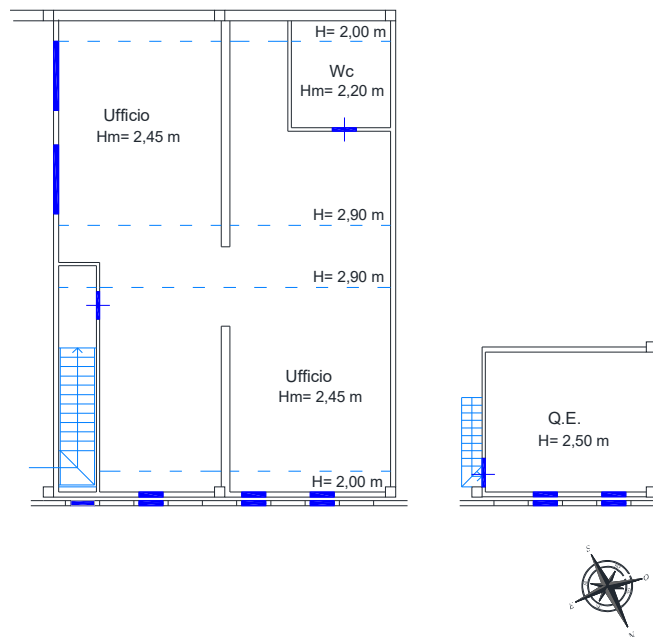
PLANIMETRIA ATTUALE STATO DEI LUOGHI  
PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE DEL 04/07/2003  
PIANO PRIMO



PLANIMETRIA ATTUALE STATO DEI LUOGHI  
PIANO PRIMO



**Quesiti n. 10-11** (*Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate [...] segnali per converso se gli immobili contigui risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali – precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica o maggiore consistenza originaria [...] se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolato con il pignoramento*)

L'identificativo catastale degli immobili pignorati non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Il bene deriva da una maggiore consistenza originaria ed in particolare da:

- frazionamento della Part. 92 annotato come variazione n.6356.1/1991 del 24/05/1991 in atti dal 19/02/1998;
- frazionamento della Part. 92 Sub.1-4 annotato come variazione n.16627.1/1993 del 06/04/1993 in atti dal 19/02/1998.

**(All.2-Visure storiche per immobile)**

In fase di accesso alla porzione di capannone oggetto della presente perizia si è potuto appurare che sul piano fisico il sub.6 risulta fuso sia con il sub.7 di proprietà della \*\*\* e compreso nel pignoramento, sia con il sub.2 di altro proprietario e quindi non facente parte dei beni staggiti. Allo stesso modo il sub.7 risulta comunicante con il sub.3 di altro proprietario e quindi non facente parte dei beni staggiti.

**Quesito n. 12** (*Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali*)

### **CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE – F.26 PART.92 SUB.6-7**

Il rilievo del capannone ha mostrato dal punto di vista catastale importanti difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, già descritte in risposta al quesito n.9.

Un attento studio della documentazione catastale relativa ai beni oggetto della presente perizia, ha mostrato una serie di ripetuti e reiterati errori nell'ambito dei frazionamenti e della attribuzione dei subalterni.

La regolarizzazione catastale prevede pertanto:

- un allineamento catastale delle planimetrie esistenti del piano terra e del piano primo dell'immobile (Foglio 26 Part. 92 Sub.6-7) alla configurazione attuale, finalizzato ad una esatta rappresentazione degli spazi interni e delle aperture, previa regolarizzazione edilizia mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica, si prescrive la redazione e l'invio telematico alla Agenzia delle Entrate del DOCFA e la redazione di un elaborato planimetrico aggiornato atto a garantire l'allineamento agli attuali identificativi riportati in visura e sul tipo mappale con una spesa complessiva valutata in 1000,00 Euro,

Tali operazioni potranno essere eseguite solo dopo aver regolarizzato l'immobile in oggetto da un punto di vista edilizio, ossia solo dopo aver acquisito un titolo edilizio in sanatoria.

Il costo per la regolarizzazione edilizia dell'immobile in oggetto, secondo le modalità e la procedura esposte in risposta al quesito n.14, è stimato in circa 13000 Euro.

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

L'area dove sorgono gli immobili oggetto di procedura è inserita, con riferimento al PRG del Comune di Sutri (VT), all'interno della zona D (artigianato, piccola industria commerciale).

Il capannone è destinato infatti ad attività industriale, nella fattispecie ad attività di commercio, deposito, movimentazione, distribuzione di prodotti alimentari.

Il PRG approvato con DGR n.2596/1983 all'art.11 chiarisce quanto segue:

*“ La presente zona è destinata all'impianto di attività produttive che non possono trovare luogo nelle zone residenziali perché moleste o comunque pregiudizievoli al decoro ambientale di queste ultime. La destinazione d'uso degli edifici ricadenti nelle zone D sarà pertanto esclusivamente di tipo produttivo: magazzini, depositi, officine e botteghe artigiane, piccole industrie, mostre mercato, etc... oltre che annessi uffici e servizi. Non è ammessa la destinazione residenziale, ad eccezione degli alloggi per il personale dirigente e di custodia. L'autorizzazione a costruire è subordinata, oltre quanto specificato dall'art.2 punto 1b), delle presenti norme, al rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:*

*If: 1,5 mc/mq*

*Lotto minimo: 3000 mq*

*K = 1/6*

*H max: 9 m esclusi i volumi tecnici, per comprovate esigenze connesse al carattere degli impianti*

*Distacco dai confini: 10 m*

*Distacco dalle strade: quanto disposto dall'art.4 del DM 1/4/68 n.1404”*

**All.4- (Inquadramento territoriale PRG, PTPR).**

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

In relazione agli immobili oggetto di stima, tramite richiesta di accesso agli atti, sono state rinvenute presso il Comune di Sutri le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione ad edificare n.552 presentata il 12/02/1985 e rilasciata il 21/05/1985** per la realizzazione di un capannone industriale prefabbricato con struttura in acciaio e tamponatura in cemento pressato ad uso magazzino e una casa destinata ad alloggio per il custode con struttura intelaiata in c.a., solai in laterocemento, tamponatura in laterizio.
- **Variante n.1926 alla Concessione edilizia n. 552/85 presentata il 15/04/1986 e approvata il 09/05/1986** con cui si rinuncia alla realizzazione della casa/alloggio per il custode e ci si avvale della cubatura a disposizione per un ampliamento del capannone.
- **Concessione per la esecuzione di opere n.1179 presentata il 18/02/1988 e rilasciata il 13/04/1989** per la realizzazione di una recinzione esterna, due cancelli scorrevoli e servizi igienici interni al capannone per gli addetti alla gestione dell'attività.
- **Concessione per la esecuzione di opere n.3389 presentata il 28/05/1988 e rilasciata il 13/04/1989** per la realizzazione di una cabina elettrica prefabbricata.
- **Concessione di costruzione n.251 presentata il 09/01/1992 e rilasciata il 29/01/1992** per ristrutturazione, ampliamento e divisione in due parti del capannone industriale.

- **Variante n. 2484 alla Concessione di costruzione 251 del 1992 presentata il 04/04/1992 ed approvata il 18/08/1992** per la diversa realizzazione dei servizi igienici e destinazione di una parte di superficie ad uffici e sovrastante zona da destinare ad archivio e deposito.  
**N.B. (Le suddette modifiche interessano la porzione di capannone che non è oggetto di esecuzione immobiliare).**
- **Variante n. 4966 alla concessione edilizia n. 2484 del 18/08/1992 presentata il 21/07/1993 e approvata il 17/09/1993** per la realizzazione di un tramezzatura interna su cui poggiare una cella frigorifera articolata su due livelli di cui quello superiore destinato ad ufficio ed archivio e raggiungibile tramite scala in ferro e un piccolo bagno interno. Con la suddetta pratica si intende anche tamponare una porta sul lato esterno e ricavare una finestra.
- **DIA n.5512 del 09/06/2003** presentata per varianti alle concessioni già rilasciate in precedenza che non incidono sui parametri urbanistici, sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d'uso, la categoria e non alterano la sagoma.

Di seguito si descrivono nel dettaglio le operazioni da prevedere per una regolarizzazione edilizia dell'immobile staggito:

#### **CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE/INDUSTRIALE – F.26 PART.92 SUB.6-7**

La regolarizzazione edilizia prevede la redazione di una pratica edilizia in sanatoria per il tamponamento del lato che attualmente mette in comunicazione il sub.6 con il sub.2 che ha altro proprietario, la chiusura della porta che mette in comunicazione il sub.7 con la cella frigorifera ad Ovest-Nord Ovest posta su terreno di altro proprietario, la diversa destinazione d'uso degli ambienti interni e le lievi difformità nella distribuzione delle aperture verso l'esterno.

La spesa prevista per i lavori di tamponatura precedentemente descritti, la presentazione di tutti gli atti presupposti, la presentazione della pratica, la corresponsione della sanzione e l'onorario del tecnico abilitato viene valutata attorno ai 13000 Euro. **(All.10-Pratiche edilizie).**

**Per il capannone ad uso produttivo/industriale il Sig. \*\*\* in qualità di legale rappresentante della \*\*\* ha richiesto formale richiesta di agibilità al Comune in data 28/01/1998 con prot. 587. Il Comune di Sutri in data 12/09/2001 con prot. 7855 ha rilasciato l'autorizzazione di agibilità ai sensi del terzo comma dell'art. 4 del DPR 425/94. Poiché in data successiva, tramite presentazione di opportuna pratica edilizia (DIA n.5512 del 09/06/2003) il capannone è stato oggetto di una redistribuzione degli spazi interni, il suddetto certificato andrebbe aggiornato ed integrato alla luce dell'attuale configurazione dello stesso.**

**(All.12-Agibilità capannone)**

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

Per gli immobili, che costituiscono il lotto unico da valutare, non sono state individuate istanze di condono edilizio presso il Comune di Sutri.

**Quesito n.16***(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico)*

I diritti sul bene 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 [...] spese condominiali non pagate [...] lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari*)

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento non fa parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

**Quesito n.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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*)

Le unità immobiliari oggetto della stima devono essere vendute come unico lotto.

**Quesito n.19** (*Dica, se l'immobile è pignorato pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*)

Il bene risulta pignorato nella sua interezza e più precisamente alla \*\*\*. con sede a Sutri (VT) C.F. \*\*\* per la quota di 1/1.

**Quesito n.20** (*Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene[...], verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione[...], 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*)

L'immobile destinato all'attività industriale/artigianale (F.26, part.92, Sub.6-7) e di proprietà della Società \*\*\* al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla Società \*\*\* in qualità di affittuaria del bene.

### **Titoli legittimanti**

I titoli legittimanti il pieno possesso dei beni in oggetto sono costituiti da due atti di compravendita citati in risposta al quesito n.3 e qui di seguito richiamati:

- atto di compravendita tra la Società \*\*\* e \*\*\* per atto del notaio Luigi Annibaldi del 29/09/1993 Rep. 34723, trascritto a Viterbo il 06/10/1993 Reg.Gen. 11598 Reg Part. 9089,
- atto di compravendita tra la Società \*\*\* e \*\*\* per atto del notaio Luigi Annibaldi del 10/10/1997 Rep. 42076, trascritto a Viterbo il 30/10/1997 Reg.Gen. 11713 Reg Part. 8990.



## Contratti di locazione

- Relativamente alla porzione di capannone distinto al Foglio 26, Part. 92, Sub. 6-7 con piazzale antistante è stato rintracciato un contratto di locazione di cui si riportano nel seguito le informazioni di interesse:  
LOCATORE : Società \*\*\* (C.F. \*\*\*) con sede legale a Sutri (VT) \*\*\* ed amministratore unico \*\*\* nato a Roma in data \*\*\*;  
CONDUTTORE: Società \*\*\* (C.F. \*\*\*) con sede legale a Sutri (VT) \*\*\* ed amministratore unico \*\*\* nato a Roma il \*\*\*;  
BENE: Capannone con annessi uffici, celle frigorifere ed area scoperta Foglio 26, Part. 92, Sub.7, Cat.C/2, classe 4, rendita 1853,20 Euro,  
capannone con annessi uffici, area scoperta Foglio 26, Part. 92, Sub. 6, Cat. C/2, classe 4 (in realtà correttamente classe 2), rendita 396,12 Euro, piazzale antistante i capannoni censito nel catasto terreni al Foglio 26, particelle 93-118.  
DURATA: 6 anni con decorrenza 23/09/2014 e scadenza 22/09/2020. Rinnovo di diritto di ulteriori 6 anni, salvo disdetta del locatore;  
CANONE: 36000 Euro/anno da corrispondere mensilmente in rate da 3000 Euro.
- Con riferimento a quest'ultimo contratto, è stato acquisito un accordo integrativo di riduzione del canone.  
In base ad esso a decorrere dal 01/01/2018 le parti convengono concordemente di ridurre stabilmente il canone di locazione fino alla scadenza prevista per il 22/09/2020 determinando un nuovo canone di importo annuo 12000 Euro da corrispondere mensilmente in rate da 1000 Euro.

Il canone di locazione è stato stipulato in data precedente quella del pignoramento e risulta pertanto opponibile alla procedura.

### (All. 11 – contratti di locazione).

**Quesito n.21** *(Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato)*

I beni non risultano occupati dal debitore per esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

Nel seguito si procede al congruo valore locativo:

- del capannone comprensivo di piazzale antistante per un confronto diretto con il canone stabilito a decorrere dal 01/01/2018 tra il locatore (\*\*\*) e il conduttore (\*\*\*)
- del capannone privo di piazzale antistante in quanto le aree di pertinenza non risultano trasferite alla Società \*\*\* per le motivazioni già richiamate nei punti precedenti.

La stima di un congruo valore locativo viene effettuata sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio di Viterbo, dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), sulla base di valori di locazione di beni simili in zone limitrofe a quelle in oggetto e delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e produttive.

## Valutazione del congruo valore locativo del capannone e piazzale antistante (Foglio 26 Part. 92 Sub.6-7, Part. 93, Part.118)

### Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: Viterbo  
Comune: Nepi  
Fascia/zona: Periferica  
Codice di zona: D1  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

### Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: Viterbo  
Comune: Monterosi  
Fascia/zona: Extraurbana/fascia rurale  
Codice di zona: R2  
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

Sulla base dei dati precedenti riportati in tabella e dei valori locativi medi di beni con caratteristiche simili nella zona di Sutri, si ritiene di poter considerare un valore medio locativo di base per il calcolo di  $V_m = 1,9(\text{euro} / \text{mq})$  per mese.

$$V_{LOC} = V_m \cdot K \cdot S_{CONV}$$

Dove:

$$K = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 = 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1 = 0,99$$

$K_1$  = età e stato di conservazione;

$K_2$  = coefficiente di posizione;

$K_3$  = produttività;

$$S_{CONV} = S_{UTILE} + S_{ESTERNA} \cdot 10\% = 525 + 128 = 653m^2$$

Si precisa che il calcolo della superficie viene effettuato considerando:

- la superficie principale delle aree di lavoro del capannone,
- la superficie degli accessori diretti (uffici - locali a disposizione del personale)
- la superficie scoperta (parcheggio e carico/scarico merci)

Effettuando il calcolo con la formula sopra riportata si ottiene un valore locativo annuo di circa Euro 14.740.

### Valutazione del congruo valore locativo del solo capannone (Foglio 26 Part. 92 Sub.6-7)

#### Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: Viterbo  
 Comune: Nepi  
 Fascia/zona: Periferica  
 Codice di zona: D1  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

#### Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 2

Provincia: Viterbo  
 Comune: Monterosi  
 Fascia/zona: Extraurbana/fascia rurale  
 Codice di zona: R2  
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore di mercato (Euro/mq)		Superficie (L/N)	Valori di locazione (Euro/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

Sulla base dei dati precedenti riportati in tabella e dei valori locativi medi di beni con caratteristiche simili nella zona di Sutri, si ritiene di poter considerare un valore medio locativo di base per il calcolo di  $V_m = 1,9(\text{euro} / \text{mq})$  per mese.

$$V_{LOC} = V_m \cdot K \cdot S_{CONV}$$

Dove:

$$K = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 = 0,90 \cdot 1,10 \cdot 1 = 0,99$$

$K_1$  = età e stato di conservazione;

$K_2$  = coefficiente di posizione;

$K_3$  = produttività;

$$S_{CONV} = S_{UTILE} + S_{ESTERNA} \cdot 10\% = 525 + 0 = 525 \text{m}^2$$

Si precisa che il calcolo della superficie viene effettuato considerando:

- la superficie principale delle aree di lavoro del capannone,
- la superficie degli accessori diretti (uffici - locali a disposizione del personale)

Effettuando il calcolo con la formula sopra riportata si ottiene un valore locativo annuo di circa Euro 11.850.

**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*)

L'immobile non è occupato dal coniuge separato o ex coniuge del debitore. Trattasi di beni intestati a società commerciali.

**Quesito n.23** (*Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli [...] accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale [...] rilevi l'esistenza di diritti demaniali*)

Il bene pignorato non è soggetto a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici (**All. 13 – Attestazione assenza usi civici**).

Dalla consultazione della Tavola B del PTPR della Regione Lazio D. Lgs 42/04 la porzione di capannone oggetto di pignoramento risulta ricadere all'interno del vincolo paesaggistico (aree archeologiche già individuate - beni lineari con fascia di rispetto). **All.4 – (Inquadramento territoriale PRG, PTPR)**.

Relativamente all'esistenza di servitù si evidenzia la presenza di una servitù di passaggio istituita sul sub.7, part. 92 in occasione dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Luigi Annibaldi del 29/09/1993 Rep. 34723 a favore della Società \*\*\* contro la Società \*\*\*. **All.5 – (Atti di provenienza)**.

Ad oggi il compendio oggetto di stima risulta intercluso ed il collegamento alla più vicina viabilità pubblica (Strada Provinciale Nepesina) prevede la necessità di costituire una servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso un percorso che insiste su terreni di altro proprietario e che non risultano oggetto della presente procedura esecutiva. Per le finalità della presente relazione, allo stato attuale il tracciato può essere solo ipotizzato ed in ogni caso, in base a quanto previsto dall'art.1051 del Codice Civile si dovrà individuare il percorso più breve e che arrechi il minor danno possibile al fondo servente.

**Quesito n.24-25** (*Determini il valore dell'immobile – indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate*)

Il bene oggetto di pignoramento e di stima è costituito da:

- una porzione di capannone industriale/artigianale distinto al catasto fabbricati al Foglio 26, Part. 92, Sub. 6-7.

### **STIMA CAPANNONE (Catasto fabbricati:Foglio 26, Part. 92, Sub.6-7)**

Per la stima dell'unità immobiliare 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 moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi.

La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq 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 presso la zona industriale/artigianale del Comune di Sutri (VT), la sua posizione rispetto al fronte strada e ai principali collegamenti con centri utili alla attività produttiva e di commercializzazione oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche quali:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona o in zone limitrofe e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, ha portato alla determinazione di un valore medio di mercato di 415 euro/mq. Di seguito si riportano le fonti cui si è fatto riferimento per pervenire al suddetto valore medio:

FORTE	DESCRIZIONE	LOCALIZZAZIONE	VALORE IN EURO/MQ
Immobiliare.it	Capannone costituito da 3 ambienti magazzino di 400 mq	Fabbrica di Roma	450
Idealista.it	Capannone di 800 mq con servizi igienici, uffici e piazzale di pertinenza	Corchiano	375
Icase.it	Capannone di modeste dimensioni in zona industriale	Monterosi	417

- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio, costituiti da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale.

Non essendo state reperite informazioni specifiche relative ad immobili ad uso industriale/artigianale nel Comune di Sutri, sono stati valutati i dati riferiti a Comuni limitrofi, in zona extraurbana/artigianale/periferica. Nei periodi più recenti l'O.M.I. riporta i seguenti valori di mercato al mq:

**Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** Viterbo

**Comune:** Vetralla

**Fascia/Zona:** D1

**Destinazione:** Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

**Anno 2019 - Semestre 1**

**Provincia:** Viterbo

**Comune:** Monterosi  
**Fascia/Zona:** Extraurbana  
**Destinazione:** Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

**Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** Viterbo  
**Comune:** Viterbo  
**Fascia/Zona:** Periferica/Artigianale-Poggino-Tuscanese  
**Destinazione:** Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	2,1	3,3	N

**Anno 2018 - Semestre 2**

**Provincia:** Viterbo  
**Comune:** Nepi  
**Fascia/Zona:** Periferica/SS.Nepesina-SS Cassia Cimina-SP Nepi Sutri  
**Destinazione:** Produttiva

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE DI MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	300	450	L	1,3	1,9	N

- L'acquisizione dei valori forniti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2019, per il Comune di Sutri e comuni limitrofi (Bassano Romano, Monterosi, Nepi) in zona periferica riporta per i capannoni destinati ad attività industriali/artigianali i seguenti prezzi di compravendita:

**Comuni: Ronciglione-Sutri-Capranica\*\***

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1200-1300	300-325	300-390	300-350	350-400	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	250-300	275-300	250-300	300-350	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-450					stazionaria
Posti auto scoperti	250					diminuzione
Posti auto coperti	350					stazionaria
Box singoli	500-600					stazionaria
Uffici						
Negozi	1300 - 1350	6/10 mq/mese				diminuzione
Locali per attività ind./artigianali	200-300					diminuzione

**Comuni: Bassano Romano\* - Oriolo Romano**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	900-1200	175-250	175-300	225-350	250-400	diminuzione
Abitazioni in buono stato abitabili	600-800	150-200	175-275	200-250	225-300	diminuzione
Abitazioni da ristrutturare	400-500	100-150	200-150	150-100	200-150	diminuzione
Posti auto scoperti						
Posti auto coperti						
Box singoli						
Uffici						
Negozi						
Locali per attività ind./artigianali	400-300					

**Comuni: Monterosi - Nepi**

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1500-1700	300-350	320-380	350-410	420-550	stazionaria
Abitazioni in buono stato abitabili	1200-1500	250-300	300-380	300-350	320-450	stazionaria
Abitazioni da ristrutturare	800-900					stazionaria
Box singoli	650-750					stazionaria
Uffici	1100-1350					stazionaria
Negozi	1200-1500					stazionaria
Locali per attività ind./artigianali	350-450					stazionaria

Considerando lo stato di conservazione, le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle di strutture adibite al medesimo utilizzo in zona, l'assenza di un'area antistante di proprietà, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario di 375 euro/mq (Vmu).

## 2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle:

- caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, visibilità, parcheggi e qualità dei contorni) tenendo conto dell'interclusione del bene e la necessità di istituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per accesso dalla pubblica via,
- caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, tipologia strutturale, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile)
- caratteristiche produttive (oneri manutentivi, suscettibilità di vendita e attuale locazione dell'immobile).

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

- Caratteristiche posizionali estrinseche  $K_{pe} = 0,75$
- Caratteristiche intrinseche  $K_i = 1,10$
- Caratteristiche produttive  $K_p = 0,90$

Da ciò consegue un coefficiente  $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = 0,74$

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di:  $V_{mu} * K$  e corrisponde a circa 277 euro/mq.

### 3) Definizione del valore di stima

La superficie commerciale nell'ambito della destinazione produttiva è rappresentata da:

- il 100% della SL dei vani principali;
- il 100% della SL degli accessori diretti (uffici ed ambienti a disposizione del personale);
- il 50% dei muri in comune fino ad un massimo di 50 cm;
- il vano tecnico che ospita il quadro elettrico non contribuisce al calcolo della superficie commerciale.

Descrizione	Coeff. Ragg.	Coeff. Ragg. Ecced.	Sup. non ragg. (mq)	Sup comm.tot (mq)
Vani principali e muri comuni al 50%	1,00		366	366
Accessori diretti	1,00		202	202
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>				<b>568</b>

Secondo il criterio sopra riportato, la superficie commerciale ragguagliata da porre alla base della stima è di SRL= 568 mq (Superficie Lorda Ragguagliata).

Il valore di stima dell'immobile risulta quindi di euro  $277 * 568 \text{ mq} = \mathbf{157.336 \text{ euro}}$

### STIMA COMPLESSIVA (LOTTO UNICO)

Trattandosi di un lotto unico il valore complessivo stimato è di **157.336 Euro**.

All'importo indicato deve essere detratto:

- il costo per la regolarizzazione edilizia e catastale del capannone, (risposta al quesito n.12) che ammonta a complessivi 14.000,00 euro,

- 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 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:

**127.602 euro**

La valutazione del valore dell'immobile pignorato ubicato a Sutri(VT) in Località Forcone snc è in cifra tonda pari a:

**127.600 (centoventisettemilaseicento/00) Euro**



**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*)

Il bene oggetto di pignoramento costituisce un compendio destinato ad attività di commercio, e deposito, situato in Località Forcone presso il Comune di Sutri.

Il capannone oggetto di pignoramento costituisce una porzione di una struttura più ampia in parte occupata da altro proprietario e non interessata dalla procedura esecutiva.

Sebbene l'ubicazione, a 30 km da Viterbo e a circa 54 km da Roma, renda l'immobile appetibile nell'ambito del mercato riservato alle piccole/medie imprese artigianali o industriali, la necessità di istituire una servitù di passaggio pedonale e carraio per l'accesso al bene, l'assenza di una area di pertinenza esterna di proprietà e la spesa da sostenere per la regolarizzazione edilizia e catastale, rendono difficoltosa la collocazione del bene sul mercato.

**Quesito n. 27** (*segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo*)

In evasione alla richiesta di cui sopra, esperite le necessarie indagini di mercato, consultati i dati della Camera di Commercio di Viterbo e della Agenzia delle Entrate (risposta al questo n.21), il canone relativo al capannone risulta congruo a quello stimato in funzione dell'attuale andamento del mercato.

## **ELENCO ALLEGATI**

- ***ALLEGATO 1*** : Verbale di sopralluogo
- ***ALLEGATO 2*** : Visure storiche per immobile
- ***ALLEGATO 3*** : Planimetrie catastali, elaborati planimetrici ed estratto di mappa
- ***ALLEGATO 4*** : Inquadramento territoriale PRG, PTPR
- ***ALLEGATO 5*** : Atti di provenienza
- ***ALLEGATO 6*** : Certificazione notarile sostitutiva dell'ispezione ipotecaria – ispezione ipotecaria aggiornata al 12/04/2019
- ***ALLEGATO 7*** : Visura camerale
- ***ALLEGATO 8*** : Documentazione fotografica
- ***ALLEGATO 9*** : Elaborati prodotti dal CTU
- ***ALLEGATO 10*** : Pratiche edilizie
- ***ALLEGATO 11***: Contratti di locazione
- ***ALLEGATO 12***: Agibilità capannone
- ***ALLEGATO 13***: Attestazione assenza usi civici



## **CONGEDO ESPERTO**

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto il valore dell'immobile così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Viterbo, 04/12/2019

