

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

DEPOSITATA IN CARTELLERIA
23-3-2011
[Signature]

Esecuzione Immobiliare n. 112/2009 – Tribunale di Viterbo

BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO c/

PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

- RELAZIONE -

Viterbo, li 28.02.2011

ECTU
Ing. Stefano Ferdinandi

[Signature]

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Stefano Ferdinandi, residente a Civita Castellana in Via G. Petroni n.12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n.538, nell'udienza del 2.12.2010, dal G.E. Dott.ssa Silvia Albano è stato nominato C.T.U. per la procedura esecutiva n. 112/2009 tra Banca di Viterbo Credito Cooperativo c/ (

In data 22.07.2010, dopo aver giurato secondo la formula di rito, è stato assegnato al sottoscritto l'incarico della stima del compendio pignorato ed il compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173bis disp. att. C.P.C.

Il compendio pignorato è costituito dai seguenti immobili:

Beni siti nel Comune di Tuscanica loc. Sassicheta

Fg. 62 / p.lla 76 - Proprietà i - Capannone di mq 774, con area di pertinenza (compreso fabbricato) di 3.382 mq.

Fg. 62 / p.lla 74 - Proprietà - Appezamento di terreno (seminativo) di mq 4.132, R.D. 27,74 Euro, R.A. 10,67 Euro.

Fg. 62 / p.lla 75 - Proprietà - Appezamento di terreno (seminativo) di mq 1.243, R.D. 8,35 Euro, R.A. 3,21 Euro.

Fg. 62 / p.lla 77 - Proprietà - Appezamento di terreno (seminativo) di mq 203, R.D. 1,36 Euro, R.A. 0,52 Euro.

Beni nel Comune di Arlena di Castro in loc. Valle del Guercio

Fg. 16 / p.lla 258 - Proprietà - Appezamento di terreno (seminativo) di mq 9.250, R.D. 54,94 Euro, R.A. 21,50 Euro.

Fg. 16 / p.lla 262 - Proprietà - Appezamento di terreno (bosco ceduo) di mq 290, R.D. 0,22 Euro, R.A. 0,07 Euro.

RELAZIONE IN RISPOSTA AI QUESITI

In riferimento ai compiti dell'esperto nominato ex art. 569 c.p.c., il sottoscritto perizia quanto segue:

1. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione presente agli atti e costituita dalle visure catastali, dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, dalle mappe censuarie e dai certificati di destinazione urbanistica, relativamente al comma 2 dell'art.567 del C.P.C. risulta completa ed esauriente per l'identificazione dei beni.

Sulla base dei documenti in atti, per gli immobili in oggetto, risulta il pignoramento a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo società cooperativa a R.L. (Trascrizione contro del 20/05/2009 – R. P. 714 / R. G. 4530).

2. DESCRIZIONE DEL BENE

In data 14/10/2011, congiuntamente al Custode, dott. Luca Benedetti, il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli immobili pignorati siti sul Comune di Tuscanica e individuati catastalmente al Fg. 62, p.lla 74 / 75 / 76 / 77. Tali proprietà sono situate in località "Sassicheta" all'interno della zona industriale/artigianale lungo la S.P. Tarquinense.

Da tale sopralluogo è emerso che le particelle 74, 75, 77, sono interamente costituite da terreno incolto e la particella 76, confinante con le suddette, è un Ente Urbano comprendente un capannone classificato catastalmente alla Categoria C/3, Classe 7, Rend. 1.998,68 Euro. Dai rilievi effettuati in loco il suddetto capannone risulta costituito da un fabbricato a forma di parallelepipedo (ad unico piano) di altezza esterna circa pari a m. 6,00 delle dimensioni in pianta di m. 30,00 x 20,00. Il capannone sul lato lungo esposto a nord, è provvisto di un portico aperto su tre lati delle dimensioni in pianta di m 5,80 x 30.00 con una altezza esterna di circa m. 4,00, il tutto per una superficie totale coperta di 774 mq.

Il capannone è realizzato con struttura a telaio portante in acciaio (colonne tipo IPE e capriate tirantate) e con tamponatura esterna in pannelli prefabbricati di cemento disposti orizzontalmente. La copertura è costituita da pannelli sandwich il lamiera zincata, sorretti da arcarecci metallici OMEGA ancorati alle capriate metalliche della struttura portante. Lo stesso principio costruttivo è stato adoperato per la costruzione del portico esterno.

In corrispondenza dei due lati lunghi sono presenti due accessi carrabili con porte di acciaio zincato a tutt'altezza con apertura solo dall'interno; sul lato lungo adiacente la strada di lottizzazione è presente anche un ingresso non carrabile.

Internamente al fabbricato sono ricavati, con uso di pareti leggere, dei locali di piccole dimensioni per servizi accessori (ufficio, piccola area mostre e servizio igienico).

Il capannone internamente non presenta particolari finiture, tutte le componenti costruttive e impiantistiche sono realizzate a vista.

Il capannone è dotato d'impianto elettrico di tipo industriale, con aggiunte posticce di parti non rispettanti la normativa vigente in materia di sicurezza impiantistica. Risulta presente anche un impianto di aspirazione costituito da canali metallici e ventilatori.

All'interno del Capannone si è constatata la presenza di utensili vari, consoni al tipo di attività che ivi veniva svolta (realizzazione di prodotti finiti in legno quali porte, finestre, ecc.). Si è constatata anche la presenza di un pantografo a gestione computerizzata (marca BUSELLATO, modello JET 4, matricola 5886, anno 2004), completa di impianto di bordo e computer di gestione dei processi produttivi. Per tale apparecchiatura può essere stimato un valore attualizzato di mercato intorno ai 30.000,00 Euro.

Successivamente il sottoscritto ha effettuato il sopralluogo presso i terreni oggetto di pignoramento esistenti sul territorio del Comune di Arlena di Castro (individuati catastalmente al Fg. 16, p.lla 258 / 262) essi situati in località Valle del Guercio.

Tali terreni fanno parte di un'estesa zona a destinazione agricola e allo stato sono completamente incolti con presenza di erbe ed arbusti a crescita spontanea.

Tutti gli immobili, oggetto del pignoramento risultano in completo stato di abbandono, in particolare il capannone sito in Toscana in loc. Sassicheta e distinto al catasto al Fg. 62, p.lla 76, dove all'interno si evidenzia una situazione confusionale di oggetti e attrezzature completamente trascurate tale da ipotizzare che il locale sia stato abbandonato da almeno un anno.

3. / 4. CONFORMITA' DELLA DESCRIZIONE DI PIGNORAMENTO

La descrizione attuale del bene, in termini di localizzazione, conformazione planimetrica e numero di piani, confini e dati catastali, risulta conforme a quella contenuta nel pignoramento.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista della destinazione urbanistica si esplicita quanto segue:

Beni nel Comune di Tuscanica:

Fg. 62 - p.lla 75/p. - 76/p. - 77/p. = SOTTOZONA D2 - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI NUOVO IMPIANTO *"Comprendono le zone di nuovo impianto prive di opere di urbanizzazione ubicate in fregio alla S.P. Tarquinense e relative alla variante al P.R.G. approvata dalla D.G.R. n.5892/1985, recepita con la relativa normativa di attuazione. In tale zona qualsiasi intervento è subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica o privata, esteso a tutta l'area zonizzata"*.

Fg. 62 - p.lla 74, 75/p. - 76/p. - 77/p. = SOTTOZONA E2 - ZONE AGRICOLA SPECIALE *"In tali zone sono consentite: a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali abitazioni, stalle, porcilaie, rustici, fienili, depositi, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie, edifici per allevamenti ad esse strettamente integrate; b) costruzioni adibite alla raccolta, trasformazione e*

conservazione dei prodotti agricoli della zona e relativi fabbricati di servizio. In questa sottozona l'edificazione ha luogo per intervento diretto.

Preso atto delle norme tecniche del PRG, allegate alla documentazione dell'Atto di pignoramento, le quali prevedono che nella sottozona E2 è possibile edificare per superfici di terreno che vanno dalla misura minima di 10.000 mq (lotto agricolo) a quella massima di 30.000 mq (lotto residenziale). Pertanto nel caso specifico, verificato che la superficie totale delle particelle oggetto del pignoramento è di 8.960 mq di cui poco più della metà risulta essere compresa nella zona E2, se ne deduce che in tali appezzamenti non è possibile edificare.

Beni nel Comune di Arlena di Castro:

Fg. 16 / p.lle 258 - 262 = ZONA E - ZONA AGRICOLA - Art. 10 delle N.T.A. del vigente P.R.G.: *"La zona riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale.... Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse..."*

Inoltre per la particella 262, e di una piccola porzione della 258, vige il vincolo paesaggistico di cui alla Legge 431/85.

Secondo le previsioni del richiamato Art. 10, in tale zona è possibile edificare per superfici di terreno che vanno dalla misura minima di 5.000 mq (per la costruzione di annessi agricoli) a quella massima di 30.000 mq (per strutture abitative), con gli indici (mq costruito/mq lotto) di cui alla L.R. 38/99 e in particolare nel primo caso con un indice pari a 0,004 e nel secondo caso con un indice pari a 0,01 fino ad un massimo di 300 mq di costruzione.

Pertanto nel caso specifico, tenuto conto del vincolo paesaggistico per la particella 262 sopra richiamato, verificato che la superficie totale della particella 258 è di 9.250 mq, se ne deduce che nelle particelle pignorate è possibile edificare solamente sulla 258 ed in essa è possibile realizzare, con tutti i vincoli di cui

all'Art. 10 delle N.T.A. del vigente P.R.G., al massimo un annesso agricolo di superficie pari a $0,004 \times 9.250 = 37$ mq.

6. CONFORMITA' EDILIZIA

Dalla documentazione agli atti, il capannone sito nel Comune di Tuscanica e individuato al Fg. 62 - p.lla 76, risulta conforme alle autorizzazioni amministrative.

7. POSSIBILITA' VENDITA IN LOTTI

In relazione alla conformazione degli immobili oggetto del pignoramento, a parere dello scrivente risulta possibile vendere i beni pignorati in tre lotti:

1° LOTTO - Appezamento di terreno, in zona agricola, sito nel comune di Arlena di Castro in loc. Valle del Guercio (Fg. 16 - p.lle 258 e 262).

2° LOTTO - Appezamento di terreno in zona agricola e confinante con una zona industriale-artigianale, sito nel comune di Tuscanica in loc. Sassicheta (Fg. 62 - p.la 74).

3° LOTTO - Appezamento di terreno in zona industriale-artigianale, comprendente un capannone industriale, sito nel comune di Tuscanica in loc. Sassicheta (Fg. 62 - p.lle 75, 76, 77).

8. QUOTA DI PIGNORAMENTO

Tutti gli immobili sono pignorati in quota unitaria e pertanto la stima sarà effettuata per intero.

9. DISPONIBILITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO / VALUTAZIONE DI EVENTUALI INDENNITÀ O AFFITTI

In data 09/02/2011 il custode dott. Luca Benedetti ha provveduto a trasmettere al sottoscritto, per mezzo di posta elettronica, un contratto di affitto di azienda

(scrittura privata registrata all'ufficio delle entrate di Viterbo il 22/02/2005 al n.2617/15) tra la ditta individuale di proprietà del sig., sita in Toscana, strada Tarquinense - loc. Sassicheta km 2.700 e la società che vede come amministratore unico e legale rappresentante sempre il sig. Tale contratto prevede che la prima società concede in affitto, alla seconda la propria azienda, comprese le attrezzature. Tale contratto d'affitto è stato stipulato in data 22/02/2008 e all'art. 2 è prevista una durata "..... di anni uno, con tacito rinnovo, salvo formale comunicazione a mezzo raccomandata da inviare due mesi prima della scadenza" e quindi con scadenza al 20/02/2009. Il suddetto articolo risulta piuttosto contraddittorio in quanto non esplicita in maniera chiara ed univoca le modalità di rinnovo del contratto stesso, in ogni caso si può ragionevolmente ipotizzare che il bene entro l'anno 2011 possa essere reso libero per la successiva vendita.

In relazione al quesito posto dal G. E. con provvedimento del 28/10/2010, si relaziona quanto segue:

Canone di locazione: considerando l'importo annuo di Euro 60.000,00 come stabilito dal contratto d'affitto d'azienda e tenendo conto della sola quota di locazione del fabbricato completo dell'impiantistica e della strumentazione di cui esso è dotato, si desume un **canone di locazione pari a 4.000,00 Euro/mese**, ottenuto considerando per esso una aliquota pari all' 80% del canone mensile contrattuale di € 5.000,00:

canone mensile contrattuale = 60.000,00 (€/anno) : 12 (mesi) = 5.000,00 €/mese

canone di locazione = 5.000,00 (€/mese) x 80% = 4.000,00 (€/mese)

Indennità di occupazione: considerando che in questo caso non vi è uno sfruttamento commerciale del bene, in quanto è cessata l'attività produttiva dell'affittuario, si può stimare un valore di indennità di occupazione relazionandola esclusivamente ad uso deposito e pertanto, sulla scorta di indagini di mercato effettuate per attività similari, si può ipotizzare un valore

dell'indennità di occupazione pari al 50% del canone di locazione e quindi pari ad Euro/mese 2.000,00 .

10. OCCUPAZIONE DEL CONIUGE

Gli immobili oggetto del pignoramento non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

11. VINCOLI

Ad eccezione del vincolo paesaggistico di cui alla Legge 431/85 esistente sulla particella 262 – Fg. 16, e su una piccola porzione della particella 258 Fg. 16, per le altre unità immobiliari costituenti il compendio pignorato non esistono vincoli di natura artistica, storica, alberghiera di inalienabilità o di indivisibilità, condominiale, demaniale o usi civici.

12. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

La determinazione del valore del compendio pignorato sarà effettuata con il criterio sintetico comparativo con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Lotto n.1 – Appezzamento di terreno in zona agricola, sito nel comune di Arlena di Castro in loc. Valle del Guercio con le seguenti caratteristiche:

<u>Particella</u>	<u>Consistenza</u>
258	9.250 mq
<u>262</u>	<u>290 mq</u>
TOTALE	9.540 mq

Per terreni delle stesse caratteristiche e nella stessa zona, le risultanze delle indagini di mercato hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro di superficie oscillano tra i 20.000,00 Euro ed i 50.000,00 Euro, anche in considerazione delle colture presenti.

Tenendo conto dello stato completamente incolto dei terreni, del fatto che la particella 262 rientra totalmente all'interno del vincolo di cui alla L. 431/85, e che la particella 258 è edificabile limitatamente alla realizzazione di un annesso agricolo di superficie massima pari a 37 mq, è ipotizzabile un valore unitario, per mq di superficie pari ad Euro 3,50 da cui si desume il valore complessivo di Euro $3,50 \times 9.540 = 33.390$. Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità al complesso dei terreni agricoli facenti parti del 1° Lotto del compendio pignorato, supposti liberi, risulta in cifra tonda di Euro 33.000,00.

Lotto n.2 – Appezamento di terreno in zona agricola e adiacente ad una zona industriale-artigianale, sito nel comune di Tuscania in loc. Sassicheta, con le seguenti caratteristiche:

Pa. Consistenza

74 4.132 mq

Per terreni delle stesse caratteristiche e nella stessa zona, le risultanze delle indagini di mercato hanno evidenziato quotazioni i cui valori medi unitari, per ettaro di superficie oscillano tra i 30.000,00 Euro ed i 60.000,00 Euro, anche in considerazione delle colture presenti.

Tenendo conto dello stato completamente incolto del terreno, e del fatto che la superficie totale di 4.132 mq non consente di edificare in quanto, come descritto al punto 5) della presente realzione, ivi il P.R.G. prevede per l'edificazione un lotto minimo di mq 10.000, è ipotizzabile un valore unitario, per mq di superficie pari ad Euro 6,00 da cui si desume il valore complessivo di Euro $6,00 \times 4.132 = 22.726,00$. Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità al complesso dei terreni agricoli facenti parti del 2° Lotto del compendio pignorato, supposti liberi, risulta in cifra tonda di Euro 23.000,00.

Lotto n.3 - Appezamento di terreno in zona industriale-artigianale, comprendente un capannone industriale, sito nel comune di Tuscania in loc. Sassicheta, con le seguenti caratteristiche:

Pla Consistenza

75 1.243 mq

7 3.382 mq (E. U. con capannone Cat. C/3 - Cl. 7 - Cons. 774 mq)

77 203 mq ;

TOT. 4.828 mq

Tenendo conto che in tale zona (industriale-artigianale) le particelle dei terreni sopraindicati non raggiungono la superficie minima di lotto edificabile, e pertanto il valore di mercato di tali beni è identificabile con quello del capannone insistente sulla particella 76. Per fabbricati stesse dimensioni e caratteristiche costruttive di quello esistente, le risultanze delle indagini di mercato hanno evidenziato attualmente un costo di costruzione intorno a 700,00 €/mq.

Tenendo conto della vetustà del fabbricato (anno di realizzazione 2003) e dello stato di deperimento, ad oggi si può ipotizzare un deprezzamento pari al 15% del valore del costo di costruzione e quindi si ottiene un valore unitario pari a:

$$700,00 - (700,00 \times 15\%) = 595,00 \text{ €/mq}$$

da cui si desume il valore complessivo del capannone di:

$$595,00 \text{ (€/mq)} \times 774 \text{ (mq)} = 460.530,00 \text{ Euro}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuirsi all'attualità ai beni facenti parti del 3° Lotto del compendio pignorato, supposti liberi, risulta in cifra tonda di Euro 460.000,00.

Per il valore economico totale del compendio pignorato si ha:

Valore 1° Lotto = Euro 33.000,00

Valore 2° Lotto = Euro 23.000,00

Valore 3° Lotto = Euro 460.000,00

Valore totale = Euro 516.000,00

Valore totale del compendio pignorato: EURO 516.000,00
(diconsi CINQUECENTOSEDICIMILA/00)