

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni immobiliari
ESECUZIONE n° 286/2017

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il sottoscritto Geometra Carlo Cempella con studio in Bolsena Corso della Repubblica 21, regolarmente iscritto all'Albo dei geometri e geometri laureati della Provincia di Viterbo, viene convocato presso il Tribunale di Viterbo per il giorno 25/01/2018 dove, nominato Consulente Tecnico di Ufficio, presta giuramento secondo la formula di rito. Il Giudice dell'esecuzione pone allo scrivente CTU i seguenti quesiti :

1) *verifichi, 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;*

2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8) accerti la conformità tra la descrizione 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 del 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 di 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) *vernicchi 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 6°, della Legge 28/2/1985, n° 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5° del DPR del 06/06/2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

16) *verifiche 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 e 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 della 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 ed 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 evidenziato 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 servitù 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 quadrato 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 di 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:

25.1 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;

25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;

25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;

25.4 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 120 dal giuramento;

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 note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 rivelare 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) *alleggi 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 ed 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) *alleggi alla relazione:*

- a. *la planimetria del bene;*
- b. *la visura catastale attuale*
- c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. *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,*
- e. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. *copia atto di provenienza*
- g. *quadro sinottico triplice copia*

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Al fine di adempiere all'incarico ricevuto, lo scrivente, coadiuvandosi con il custode nominato effettuava il necessario sopralluogo sull'immobile che in appresso si descrive, in modo da acquisire direttamente gli elementi e le informazioni necessarie. L'immobile pignorato è stato identificato in loco con la scorta dei documenti allegati agli atti.

Le operazioni di rilievo sono state condotte secondo criteri opportunamente differenziati in relazione alle singole destinazioni del bene ed hanno comportato tutti i riscontri e le analisi di dettaglio che si sono ritenute necessarie per procedere alla valutazione della effettiva consistenza patrimoniale dell'oggetto dell'esecuzione di che trattasi.

Ultimate le operazioni peritali di accertamento tutte, lo scrivente ha potuto redigere la relazione tecnico – estimativa richiesta; i risultati delle operazioni espletate in loco vengono riportate nella presente perizia. L'accesso sui luoghi è stato eseguito in data 16/03/2018.

In data 13/06/2020 è stata disposta la riunione del procedimento n. 41/2020 contrassegnato dal numero di RGE più recente al procedimento n. 286/2017 RGE contrassegnato dal numero più antico.

La presente relazione è composta dai seguenti capitoli:

- 1.0 **premessa e descrizione quesiti**
- 2.0 **descrizione dei beni**
- 3.0 **valore di mercato e di locazione**
- 4.0 **formazione di lotti**
- 5.0 **proprietà dei beni**
- 6.0 **diritti e vincoli**
- 7.0 **Identificazione catastale**
- 8.0 **conclusioni**
- 9.0 **provenienza dell'area in capo all'ente comunale**

ALLEGATI

1. **Planimetria catastale**
2. **estratto di mappa**
3. **visure catastali**
4. **titoli edilizi**
5. **documentazione fotografica**

2 DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto dell'esecuzione di che trattasi è ubicato nel COMUNE DI CIVITA CASTELLANA, Loc. Prataroni , e consta di un opificio artigianale composto da un capannone e relativa area di pertinenza, il tutto censito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del territorio di Viterbo al foglio 09 del Comune di Civita Castellana con la particella 1397, di categoria D/7, rendita € 10.610,00 e particella 1417, ente urbano, di mq 52,00.

L'edificio, che si sviluppa su una superficie coperta di circa mq 2.500, oltre al piano superiore destinato ad uffici di superficie pari a mq 360, è realizzato con struttura prefabbricata su pilastri in cemento armato e tamponatura. Il piano terra destinato ad officina presenta impianti tecnologici industriali e pavimentazione in cemento resinato; è presente altresì una doppia gru a ponte monotrave (carroponte) di marca SAMO. Il piano superiore è destinato ad uffici e magazzino.

L'edificio è stato edificato a seguito di Concessione edilizia n° 58/2002 rilasciata in data 31/07/2002 dal Comune di Civita Castellana; dall'esame degli elaborati progettuali, estratti in copia e visionati presso l'ufficio edilizia privata del Comune, e dal confronto degli stessi con lo stato di fatto dell'immobile, non si rilevano interventi edilizi difformi all'autorizzazione rilasciata e/o in violazione alla vigente normativa.

I lavori di costruzione furono iniziati in data 26/01/2004 (comunicazione in data 26/01/2004 prot. 1516), e terminati in data 12/11/2004 (comunicazione prot. 21217).

L'unità immobiliare si presenta corrispondente a quanto all'epoca autorizzato, sia per quanto riguarda la consistenza, la destinazione, la volumetria e la superficie utile.

L'immobile risulta regolare sotto l'aspetto urbanistico e non esistono agli atti del Comune istanze di condono edilizio.

3. VALORE DI MERCATO E DI LOCAZIONE

La ricerca del valore di mercato del bene deve tener conto che lo stesso è stato edificato in "diritto di superficie" su un lotto facente parte del piano PIP in loc. Prataroni, concesso dal Comune di Civita Castellana

alla ██████████ in data 30/11/2001, e che tale concessione, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 del vigente regolamento, ha la durata di 99 anni; alla scadenza del periodo, il diritto di superficie si estingue ed il Comune diventa proprietario della costruzione a norma dell'art. 953 del Codice Civile. E' evidente che tale situazione, inversamente proporzionale al tempo residuo di concessione, influisce sul valore finale dell'immobile e che in sede di stima andranno fatte le opportune considerazioni calcolando il valore dell'immobile allo stato attuale ed il valore del diritto di superficie con la seguente formula estimativa:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R = Reddito immobile retraibile dal Superficiario

S = Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R)

n = Durata in anni del Diritto di Superficie pari a 99

m = Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la stima (2018) per cui dalla costituzione del diritto (2001) sono trascorsi 17 Anni

q = (1+r) ove r si assume pari al 2,5 % per cui q = (1+0,025) → 1,025

S¹ = Spese iniziali relative alla costruzione

S² = Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie

Al fine di definire il valore di mercato dei beni si è proceduto ad un attento esame del sito, delle caratteristiche costruttive del fabbricato nonché dell'esposizione ed orientamento dello stesso che sommariamente possono definirsi buone sotto ogni aspetto.

Per il calcolo del valore venale del bene si è proceduto ad un'indagine di mercato nel Comune di appartenenza dello stesso, al fine di conoscere l'effettivo prezzo pagato per la compravendita di immobili di caratteristiche dimensionali, di rifinitura e ubicazionali del tutto od in parte simili a quelli oggetto di stima.

Il procedimento di stima adottato mette a diretto confronto i beni in esame, come si trovano allo stato di fatto, con beni simili compravenduti mediamente sul mercato immobiliare locale.

Tale procedimento, anche se meno matematico, analitico e solenne di altre procedure di stima possibili, viene ritenuto dallo scrivente quello più

opportuno, nel caso specifico, per determinare il reale valore di mercato dei beni che non è dato solo dalla potenziale produttività degli stessi ma anche dalla quotazione sul mercato e dal rapporto richiesta/offerta presente sullo stesso; anche in considerazione dell'attuale tendenza del mercato immobiliare. La comparazione dei valori è stata eseguita mediante le risultanze ufficiali dell'Agenzia delle Entrate – ufficio del territorio di Viterbo -, quelle pubblicate dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo e mediante la consultazione di agenzie immobiliari locali che trattano abitualmente in compravendita beni simili a quello oggetto di stima; le risultanze sono state mediate tenendo conto dell'effettivo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di valutazione, delle peculiarità e di ogni altro fattore economico rilevante.

Di seguito si riportano alcuni estratti dei dati sopra descritti presi come riferimento per la definizione del prezzo medio di mercato al metro quadro:

AGENZIA DELLE ENTRATE

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: CIVITA CASTELLANA

Fascia/zona: Suburbana/COMPARTO INDUSTRIALE DI SASSACCI

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	300	500	L	1,3	2,1	N
Laboratori	NORMALE	400	600	L	1,9	2,8	N

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO

Comuni: Civita Castellana

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 - 1600	300 - 350	400 - 450	300 - 350	400 - 500	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	1100-1200	300	350-400	300-350	400 - 450	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	600-800					stazionario
Box singoli	600-700					stazionario
Uffici	900-1000					stazionario
Negozi	1100-1300					stazionario
Locali per attività industriali	350-400					stazionario

Considerate le caratteristiche sopra tutte indicate ed il confronto con vendite immobiliari in corso sul comune di Civita Castellana si ritiene congruo definire il prezzo unitario di applicazione al metro quadro di superficie lorda di capannone (parametro di riferimento medio) in **euro 300,00** . La superficie commerciale dell'immobile in esame è stata

calcolata graficamente e ragguagliata in considerazione delle specifiche destinazioni di ogni bene e consta di mq (r) **2.860**.

A seguito di quanto sopra descritto e calcolato si determina il valore di mercato dei beni per comparazione come appresso indicato:

$$- \text{mq } 2.860,00 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 = \text{€ } 858.000,00$$

CALCOLO BASATO SUL DIRITTO DI SUPERFICIE

Come anticipato nel paragrafo che precede per il calcolo basato sul diritto di superficie viene applicata la dedicata formula estimativa, precisando che nel caso specifico il valore R viene ricavato dalla media tra il canone di locazione definito con contratto in data 25/09/2013 e quello ritenuto congruo dal sottoscritto ed indicato sulla precedente relazione e nel successivo paragrafo; si deve inoltre tenere in considerazione l'importo insoluto dei canoni da parte della società ██████████ nei confronti del Comune di Civita Castellana che, come indicato dallo stesso a mezzo del proprio legale, ammonta ad € 134.301,53, ottenendo i risultati che seguono :

$$R = \text{€}/\text{m} (2.000,00 + 5.000,00) / 2 = \text{€}/\text{m} 3.500,00 \times 12 = \text{€ } 42.000,00 ;$$

$$S = \text{€ } 42.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 8.400,00$$

$$S^1 = \text{costo di costruz. medio} = \text{mq } 2860,00 \times \text{€}/\text{mq } 150,00 = \text{€ } 429.000,00$$

$$S^2 = \text{€ } 134.301,53$$

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}} =$$

$$Vds = \frac{(42.000,00 - 8.400,00) \times (1,025^{99-17} - 1)}{(0,025 \times 1,025^{99-17})} - 429.000,00 - \frac{134.301,53}{1,025^{99-17}} =$$

$$Vds = \frac{33.600,00 \times (1,025^{82} - 1)}{(0,025 \times 1,025^{82})} - 429.000,00 - \frac{134.301,53}{1,025^{82}} =$$

$$\text{Vds} = \frac{33.600,00 \times 6,5746}{0,1893} - 429.000,00 - \frac{134.301,53}{7,5746} =$$

$$\text{Vds} = 1.166.965,45 - 429.000 - 17.730,51 = \text{€ } 720.234,94$$

Da quanto sopra esposto **e mediando i valori ottenuti** il valore dell'immobile artigianale, allo stato di fatto, sarà pari a:

$$\text{Valore} = \text{€ } (858.000,00 + 720.234,94) \times \frac{1}{2} = \text{€ } 789.117,47 \rightarrow \text{€ } 790.000,00$$

LOCAZIONE

Per il calcolo del valore di locazione si fa riferimento ai parametri già indicati nel precedente capitolo 5.1 da dove si evince che il valore, mediato ed adeguato, è stimato tra € 1,30 ed € 2,10 per metro quadro/mese pertanto, in considerazione delle caratteristiche e delle dotazioni dell'immobile, nonché dello stato conservativo dello stesso si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente medio definendo il seguente canone di locazione:

$$\text{mq } 2.860,00 \times 1,70 \text{ €/mq/m} = \text{€/mese } 4.862,00 \rightarrow \text{€ /mese } 5.000,00, \text{ pari ad € } 60.000,00 \text{ annue.}$$

Fatte le suesposte considerazioni si ritiene che il canone di locazione pari ad €/mese 2.000,00, convenuto tra la [REDACTED] (società proprietaria superficiaria) e la [REDACTED] (conduttore dell'immobile) con contratto in data 02/09/2013 e registrato a Viterbo in data 25/09/2013 al n° 8184 serie 3, non è congruo alla tipologia dell'immobile locato.

4. FORMAZIONE DI LOTTI

L'unità immobiliare è dotata di autonomia funzionale e reddituale, pertanto non si procede a nessuna formazione di lotti.

5. PROPRIETA' DEI BENI

L'opificio è costruito su area derivante da "PIP" (Piano Insediamenti Produttivi) ceduta dal Comune di Civita Castellana in "diritto di superficie" alla [REDACTED] con deliberazione del funzionario responsabile n° 199 in data 28/03/2001 e successiva convenzione per costituzione di diritto di superficie in data 30/11/2001 stipulata con atto Notaio Pietro Lelio Giuliani in Civita Castellana, repertorio n° 30468, raccolta 10944, registrato a Viterbo in data 17/12/2001.

Alla data odierna la proprietà dell'immobile è così suddivisa:

- a) COMUNE DI CIVITA CASTELLANA - proprietario dell'area;
- b) [REDACTED] – proprietà superficiaria

6. DIRITTI E VINCOLI

Dall'esame degli atti in possesso dello scrivente ed allegati al fascicolo di cancelleria risulta che l'immobile è locato alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] Via [REDACTED], C.F. e P.I. n° [REDACTED], con contratto in data 02/09/2013 e registrato a Viterbo in data 25/09/2013 al n° 8184 serie 3.

Nel sopralluogo eseguito dallo scrivente in data 16 marzo 2018 l'immobile risulta occupato dalla società conduttrice.

Ai sensi dell'art. 11 della convenzione stipulata tra il Comune di Civita Castellana e la [REDACTED], l'opificio costruito sull'area concessa non può essere alienato a nessun titolo, nè su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 20 dalla data di inizio di esercizio di attività.

Il regolamento approvato con Delibera del Consiglio Comunale di Civita Castellana N° 15 del 15/06/2011, all'art. 9, determina una durata della concessione in 99 anni.

Sull'immobile non sono presenti vincoli artistici e storici mentre va evidenziato che il diritto di superficie è concesso dal Comune per anni 99 e che non può essere alienato a nessun titolo, nè su di esso può costituirsi alcun diritto reale di godimento per un periodo di anni 20 dalla data di inizio di esercizio di attività.

Relativamente all'esistenza di usi civici si comunica che, come confermato dal Comune di Civita Castellana e dalla certificazione di destinazione urbanistica allegata ai titoli di provenienza non è stata rilevata la presenza del vincolo demaniale sull'area in esame.

7. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In data 13/06/2020 è stata disposta dal G.E. la riunione del procedimento n. 41/2020 contrassegnato dal numero di RGE più recente al procedimento n. 286/2017 RGE contrassegnato dal numero più antico. La procedura n° 286/2017 riguardava la sola particella 1397 del foglio 9 così come rappresentata in planimetria catasto fabbricati, mentre la porzione di ente urbano censita al catasto terreni (derivante da frazionamento prot. VT142896 in data 15/11/2004), non veniva trattata.

Successivamente, con pignoramento iscritto a ruolo R.G.E. n° 41/2020 viene estesa la procedura all'intero l'opificio artigianale *“composto da un capannone e relativa area di pertinenza, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Civita Castellana al foglio 9, particella 1397, il fabbricato per esigenze di attività industriale cat. D/7, piano T-1, in Catasto Località Prataroni ed al foglio 9, particella 1417 l'ente urbano;*

Allo stato attuale l'identificazione catastale dei beni risulta corretta e riepilogabile come segue:

- a) foglio 09 particella 1397, categoria D/7, rendita € 10.610,00;**
- b) foglio 09 particella 1417, ente urbano, mq 52,00.**

8. PROVENIENZA DELL'AREA IN CAPO ALL'ENTE COMUNALE

In risposta al quesito posto relativamente alla provenienza in capo all'ente Comunale dell'area ceduta in diritto di superficie si indica che il Comune di Civita Castellana ha acquisito la proprietà dell'area in esame con contratto rogato dal Segretario comunale in data 02/11/2000, repertorio 477, e registrato a Viterbo in data 14/11/2000 al n° 6216/Mod 1; il contratto è stato trascritto in data 14/11/2000 presso la

Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo al n° generale 14272 e particolare 10544.

Copia del contratto viene allegata alla presente relazione

9. CONCLUSIONI

A seguito delle considerazioni fatte nei capitoli che precedono si conclude la presente relazione riepilogando che:

- a) Il bene di cui trattasi consta di un opificio artigianale in Comune di Civita Castellana, loc. Prataroni , censito catastalmente foglio 09 con la particella 1397, di categoria D/7, rendita € 10.610,00 e particella 1417, ente urbano, di mq 52,00.
- b) La proprietà del bene è così indicata:
 - COMUNE DI CIVITA CASTELLANA - proprietario dell'area;
 - ██████████ con sede in ██████████ – proprietà superficiaria
- c) L' immobile allo stato attuale è regolare urbanisticamente e catastalmente;
- d) L'opificio risulta locato ed occupato dalla società conduttrice.
- e) Il valore complessivo del compendio ammonta ad euro 790.000,00, mentre il valore locativo è pari ad € 5.000,00 mensili evidenziando che il canone stabilito di € 2.000,00 non risulta congruo;
- f) Non è attuabile nessuna formazione di lotti.

Bolsena 03/12/2020

il CTU

Geom. Carlo Cempella

Seguono allegati