

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Copie depositate in Tribunale
deposito n. 352/2016
il 18/05/2019

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 352/2016

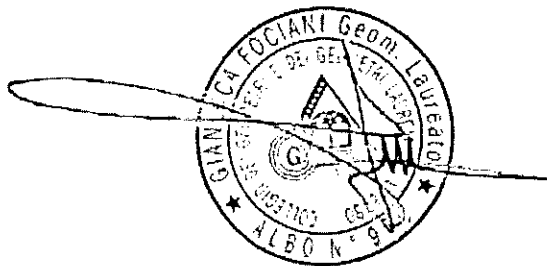
RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Creditore procedente:	BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA
Contro:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Antonino Geraci
Custode:	Dott.ssa Biancamaria Ciambella
Udienza di incarico:	20.07.2017
Udienza:	09.05.2019

Il C.T.U.
Dott. Geom. Gianluca Fociani



Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c/

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso dell'udienza del 20/09/2018, il Signor Giudice dell'Esecuzione, sulla base della produzione da parte del debitore di una relazione contenente osservazioni alla CTU depositata, ha formulato ulteriori quesiti a chiarimento cui si risponde nella presente integrazione.

I quesiti posti sono i seguenti:

- *"manda all'esperto l'acquisizione della locazione dedotta da parte debitrice nelle proprie osservazioni occorrendo presso i competenti uffici, onde verificare l'esistenza e l'opponibilità alla procedura esecutiva";*
- *"assegna all'esperto medesimo termine di giorni 60 per l'adempimento di cui sopra e per il deposito, nonché invio alle parti, di una relazione integrativa in risposta alle osservazioni di parte debitrice".*

Preme sottolineare come parte debitrice abbia depositato le proprie osservazioni, oggetto della presente integrazione, per via telematica, in prossimità dell'udienza senza darne preavviso al CTU.

1) RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI.

- CONTRATTO DI LOCAZIONE

Punto 3.20: Il Consulente dichiara di aver effettuato una ricerca al 03/01/2018, presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, relativamente a contratti registrati riguardanti l'immobile pignorato e di aver trovato tre contratti di comodato gratuito in corso di validità intestati rispettivamente a "Ingrosso Calzature Paglialonga S.r.l.", "The Shoes della Viterbo 2 s.r.l. & C. sas.", "Viterbo 2 s.r.l.". Alla verifica del C.T.U. è sfuggito in realtà un quarto contratto di locazione intestato a "2P Moda s.r.l." registrato il 11/07/2016 al n°5843, relativo a locali di mq 1730 circa al piano terra e mq 620 al piano primo, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra. La decorrenza del contratto è dal 11/07/2016 per una durata di anni 6 previa disdetta da comunicarsi 6 mesi prima della scadenza per iscritto a mezzo raccomandata A/R.; in caso di mancata disdetta, il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.

In riferimento al contratto di locazione indicato dal debitore, il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo presentando nuova richiesta volta a verificare l'esistenza del documento.

A seguito di tale, ulteriore, verifica, è emersa la presenza del contratto di locazione indicato dal debitore e precedentemente non rilevato.

Tale contratto di locazione risulta registrato a Viterbo in data 11/07/2016 al n. 5843 serie 3T di cui è stata acquisita copia. I dati contenuti sono i seguenti:

- Locatore: '

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

- Conduttore: 2P Moda srl con sede in Roma, Via Biagio Petrocelli n. 224, CF: 13937901000.

La locazione interessa parte del fabbricato "nella parte individuata in giallo nell'allegata planimetria (Allegato A), con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra" (testo tratto dal contratto). Nella copia del contratto fornita dall'Agenzia delle Entrate non è allegata la certificazione energetica che viene però indicata nel testo con classe energetica C mentre nell'atto Notaio Pensato del 16.02.2016 rep. 5329/4111, viene allegata la certificazione energetica indicante la Classe G. Il contratto ha durata 6 (sei) anni con decorrenza 11 luglio 2016 e termine al 10 luglio 2022. E' previsto il tacito rinnovo di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Il canone di locazione annuo è indicato pari a € 48.000,00 (euroquarantottomila/00) oltre IVA da pagarsi in rate mensili.

In relazione alla porzione locata, si segnala quanto segue:

- a) Nel contratto non sono indicate in modo esplicito le superfici e dalle planimetrie allegare al contratto non è possibile desumere quali siano le porzioni oggetto di locazione;
- b) Nell'osservazione del debitore questi indica come siano stati oggetto di locazione "mq 1730 circa al piano terra e mq 620 al piano primo, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra".

L'importo del canone di locazione, sulla base dei dati in possesso e sulla base di apposita ricerca effettuata in relazione a contratti simili, può considerarsi attualmente congruo.

NOTA:

Il contratto in oggetto è stato registrato in epoca antecedente alla data del pignoramento.

Si segnala che nel contratto è erroneamente indicata la particella catastale, con il numero 115 al posto della corretta 145 (pignorata).

La prima verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, oggetto di contestazione da parte del debitore, essendo stata effettuata sull'immobile oggetto di perizia, non ha rilevato la presenza del contratto in oggetto stante l'errata indicazione della particella.

- ALTRE OSSERVAZIONI FORMULATE DAL DEBITORE

Si riportano le singole osservazioni cui segue la relativa risposta.

Punto 3.12: Il C.T.U. afferma: "la planimetria catastale del fabbricato non è conforme in quanto non risulta riportata la scala esterna in metallo, oltre ad alcune modifiche interne. Non si procede alla variazione della planimetria catastale in quanto per l'unità non è stata rinvenuta pratica edilizia relativa all'edificazione della scala." Tale affermazione non sembra condivisibile in quanto come citato dal C.T.U. stesso, esiste una pratica edilizia, ancorché non completa, per la manutenzione e realizzazione di una scala esterna (D.I.A. prot. 009652/1 del 01/07/2003 - D.I.A. n° 495/03).

Si conferma quanto indicato in perizia. La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale così come si conferma che la scala esterna è posizionata in posizione diversa da quella indicata nel progetto citato dal CTP. Inoltre, come già detto, la pratica edilizia citata dal CTP non ha avuto seguito per carenza documentale e mancata nomina del direttore dei lavori e pertanto si ritiene inefficace ai fini normativi.

Punto 3.14: Il Consulente dichiara che il proprio parere tecnico in riferimento alla regolarità urbanistica deve essere motivato e supportato da documentazione ufficiale. Il

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

C.T.U. riferisce di non aver potuto visionare, nemmeno in copia, la pratica originaria Concessione Edilizia n°18150/37 del 04/02/1981 - Prat. Ed. n° 678/79 e pertanto di non avere elementi per poter dare un parere su tale importante documento. L'esecutato ha messo a disposizione del Consulente della documentazione, fra cui una richiesta di attestazione edilizia con allegata copia di un certificato di agibilità dell'immobile e la nota prot. n° 018065/1 del 31/12/2003, inviata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo in risposta a tale richiesta, nella quale viene sostanzialmente affermata la natura interamente commerciale dell'immobile in oggetto. Dalla lettura della relazione di consulenza non risulta che il Perito abbia chiesto chiarimenti al Dirigente del Settore Urbanistica (che è rimasto peraltro lo stesso del 2003) in merito alla predetta documentazione, alla sua autenticità e al significato di quanto riportato, mentre sarebbe stato oltremodo importante accettarlo. Il Perito riscontra che il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del 2003 contiene una tavola relativa al rilievo dello stato di fatto di tutti i fabbricati esistenti, sia in termini di superficie che di destinazioni d'uso effettive. In tale documentazione il lotto pignorato è indicato con il n°98 e viene rilevata una superficie utilizzata pari a mq 3219 a destinazione interamente commerciale. Si sottolinea l'importanza di tale documento in quanto per la stesura del Piano Particolareggiato, redatta da un gruppo di professionisti interni all'Ufficio Tecnico, devono essere state sicuramente analizzate tutte le pratiche edilizie relative agli immobili interessati e depositate presso gli archivi comunali, ma neanche questo fatto è stato tenuto in debito conto dal Consulente Tecnico d'Ufficio. Il C.T.U. invece dichiara, avendo potuto consultare una documentazione incompleta e frammentaria (non rinvenendosi più per il momento le pratiche edilizie relative all'edificazione dell'immobile in oggetto negli archivi comunali), "di non essere pertanto in grado di esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione dell'immobile, in quanto il parere espresso nella presente perizia potrebbe essere smentito da documentazione che nel frattempo dovesse essere reperita in Comune o che l'esecutato potrebbe rinvenire nei propri archivi."

La ricerca documentale presso il Comune di Viterbo è stata effettuata nell'arco dell'intera consulenza tecnica effettuando continui accessi sia presso l'ufficio addetto che presso l'archivio. La ricerca non ha avuto esito positivo come certificato dall'ufficio stesso.

Il confronto con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico non è stato possibile in quanto quest'ultimo ha terminato la propria attività lavorativa presso l'Amministrazione in concomitanza con l'attività di stesura della perizia. Il Dirigente, contattato in prossimità della quiescenza non ha potuto fornire delucidazioni in merito stante il tempo trascorso e la necessità di effettuare le verifiche del caso.

Nel frattempo, dopo un periodo di assenza del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, il Comune di Viterbo ha proceduto alla relativa nomina così da consentire, in occasione della stesura della presente integrazione, di chiarire gli aspetti sollevati in perizia.

A tal proposito il sottoscritto, alla luce delle difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico in relazione ai titoli edilizi abilitativi ed alla determinazione dell'effettiva destinazione d'uso dell'immobile, ha inoltrato al Dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, in data 25/09/2018, prot. n. 0075892, ulteriore richiesta per ottenere i necessari chiarimenti. In tale nota il sottoscritto ha espressamente richiesto, dopo aver riassunto quanto rilevato in fase di istruttoria urbanistica della CTU, ed in particolare l'importanza del chiarimento richiesti ai fini della consulenza di Ufficio:

- a) Una ulteriore ricerca presso gli archivi comunali circa le pratiche edilizie afferenti l'immobile onde verificare se nel frattempo tali pratiche fossero divenute reperibili;
- b) Il chiarimento relativamente alla effettiva destinazione d'uso attuale dell'immobile alla luce della documentazione di progetto e di quella successivamente emessa dal Comune di Viterbo, anche alla luce delle normative urbanistiche susseguites nel tempo.

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiolofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

A tale richiesta il Dirigente del Settore VII Urbanistica del Comune di Viterbo, ha risposto con nota prot. 0085238 del 25/10/2018, nei seguenti termini:

"Come già richiesto con precedente nota del 22/05/2018 (prot. 0042107), nonostante le ulteriori ricerche effettuate presso i nostri archivi, si conferma l'impossibilità di reperire le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto. Ciò premesso, in ragione di quanto sopra specificato per il fabbricato in argomento, sito in Viterbo Via Fontecedro n. 6, all'interno della Zona D1 di PRG - Zona Industriale, Artigianale, Commerciale - sulla scorta della documentazione disponibile non può che confermarsi quanto risulta dall'autorizzazione all'agibilità rilasciata dal Sindaco in data 10/07/89, dalla quale risulta il carattere produttivo-commerciale dell'immobile di cui trattasi, nonché della nota a firma del Dirigente del 31/12/2003 (prot. 018065/1) nella quale si attesta il carattere "commerciale" del capannone.

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto sopra dichiarato dal Comune di Viterbo, procede pertanto alla emissione di un nuovo giudizio di stima conformemente alla natura del bene, così come certificata dal Comune stesso, relativamente anche al carattere commerciale. La valutazione viene riportata a margine della presente integrazione.

Punto 3.22: Il Perito, nonostante tutti i dubbi espressi, decide di procedere comunque alla valutazione dell'immobile, pur "ribadendo la necessità di effettuare ulteriori accertamenti relativi alla reale destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile potrebbe cambiare sensibilmente." Per procedere alla stima, il C.T.U. sceglie di utilizzare come fonte l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con valori di riferimento aggiornati al secondo semestre del 2017, Analizzando i dati contenuti in tale banca dati non è possibile trovare i valori per immobili a destinazione commerciale situati nella zona artigianale - Poggino - Tuscanese: la destinazione proposta dall'Osservatorio è solamente quella produttiva con una fascia di valore di mercato per tali immobili compresa tra 500 €/mq e 800 €/mq. All'interno di tale fascia il C.T.U. ritiene congruo ed appropriato per l'immobile in oggetto adottare un valore unitario pari a 600 €/mq, specificando che la valutazione del compendio immobiliare viene effettuata sulla base di quanto contenuto nel certificato di agibilità del 1989, in quanto l'attestazione rilasciata dall'ufficio nell'anno 2003 necessita di chiarimenti ed approfondimenti. Si ravvisa una forte incongruenza tra quanto affermato sin qui dal Perito in merito alla necessità di basarsi per la valutazione solamente su documenti certi ed ufficiali e la successiva valutazione fatta soltanto sulla base di uno dei documenti messi a disposizione dall'esecutato, ma che certo non rappresenta una documentazione ufficiale. Inoltre in tale documento si ravvisa una sostanziale differenza tra il locale principale al piano terra, classificato come locale commercio e produzione calzature ed il locale principale al piano primo, classificato come locale deposito, mentre il C.T.U. nel suo giudizio di stima, utilizza per entrambi lo stesso coefficiente di ragguaglio. Risulta ancora più incomprensibile la scelta di assegnare una valutazione più alta alle superfici destinate ad uffici, come elementi di pregio dell'immobile, rispetto a quelle destinate all'attività commerciale. Inoltre il Perito utilizza per la propria valutazione fonti relative ad immobili a destinazione produttiva, non esattamente la categoria nella quale è compreso l'immobile in oggetto, anche basandosi soltanto sul certificato di agibilità del 1989. Come riportato dallo stesso O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo e da molte altre fonti, la valutazione per immobili commerciali posti nella periferia di Viterbo è decisamente più alta di quella indicata dal C.T.U. e, per immobili aventi caratteristiche e condizioni simili a quello oggetto di perizia, si aggira intorno a 1.000 €/mq (vedi schede allegate). Per cui si ritiene che il C.T.U. abbia fatto una valutazione molto in difetto rispetto al reale.

Il CTP definisce "incomprensibili" alcune considerazioni effettuate dal sottoscritto nella propria CTU, considerazioni che possono chiarirsi da una più attenta lettura della perizia depositata. Infatti non vi è alcuna incongruenza in quanto le ragioni circa le modalità di emissione del giudizio di stima risultano chiare e debitamente motivate. Quanto osservato dal CTP è stato premesso dal sottoscritto proprio nella perizia in quanto il giudizio di stima espresso è stato puntualmente motivato premettendo come la valutazione si sia

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

basata su dati oggetto di necessaria verifica e che pertanto quanto riportato debba essere letto nel contesto specifico della perizia. Nella CTU è stato chiaramente indicato dal sottoscritto, in più punti, come la valutazione si riferisse alle conoscenze acquisite sino a quel momento, alle incongruenze rilevate e che fossero, a parere del sottoscritto, necessarie ulteriori indagini volte alla definizione dello status dell'immobile stante la poca chiarezza in merito¹. A tal proposito nella perizia è stato, infatti, chiaramente indicato come "In caso di aggiornamento/adequamento della presente valutazione, alla luce del chiarimento necessario per comprendere la effettiva destinazione urbanistica del fabbricato (ai fini della risposta al quesito è necessario chiarire se l'immobile attualmente sia "artigianale-commerciale" o interamente commerciale) i parametri cambieranno per adeguarli alla specificità della destinazione. Analogamente le indicazioni circa il valore unitario del fabbricato saranno rivisitate con una nuova e autonoma valutazione alla luce del mercato presente in zona." In merito alle incongruenze rilevate e segnalate dal sottoscritto, il Comune di Viterbo, con la nota prot. 0085238 del 25/10/2018, quale soggetto deputato, si è assunto la responsabilità di quanto attestato ed il sottoscritto ne può solo prendere atto.

Non si ritiene dover ulteriormente argomentare su tale osservazione.

Desta comunque perplessità, al di là di ogni altra considerazione, come abbia potuto il C.T.U. stimare il valore di un immobile, del quale non è stato in grado di verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni (la cosiddetta regolarità edilizia) e del quale non ha potuto esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione d'uso. Il metodo utilizzato, che è consistito nel valutare comunque l'immobile penalizzandone il valore, rappresenta a mio avviso la scelta meno opportuna per due motivi:

1. non cautela i potenziali acquirenti non garantendo alcuna certezza in merito a regolarità edilizia e destinazione d'uso;
2. danneggia i creditori dell'esecutato riducendo arbitrariamente il valore dell'immobile, senza alcuna valida motivazione.

Quanto ulteriormente osservato dal CTP non necessita di ulteriore approfondimento rimandando a quanto indicato in precedenza. Quanto oggetto della presente integrazione scaturisce, infatti, prima che dalle osservazioni del CTP, dalle indicazioni del sottoscritto in merito alle perplessità nate in fase di espletamento dell'incarico ed indicate in fase di redazione della perizia, proprio a tutela delle parti e della procedura.

NUOVO GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

SI PROCEDE ALL'AGGIORNAMENTO DEL PARAGRAFO 3.22 DELLA CTU DEPOSITATA.

3.22) 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 di 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 mantenimento, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

¹ (cfr CTU pag.21 "Il sottoscritto procede alla valutazione per rispondere al quesito posto, ribadendo la necessità di effettuare ulteriori accertamenti relativi alla reale destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile potrebbe cambiare sensibilmente").

Dott. Geom. Gianluca Fociani*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studlofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopecc.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

CRITERIO DI STIMA

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima sintetico – comparativa che si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di valutazione; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es.: tipologia, destinazione d'uso, localizzazione, ecc.); stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

Il sottoscritto:

- dopo aver segnalato in perizia le incongruenze rilevate e le difficoltà materiali nella determinazione della destinazione d'uso del fabbricato;
- dopo aver indicato la necessità di ulteriori accertamenti, relativi alla definizione della effettiva destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile sarebbe potuto cambiare sensibilmente;
- dopo aver inoltrato richiesta ed ottenuto nota a chiarimento dal Comune di Viterbo (prot. 0085238 del 25/10/2018), nella quale viene definitivamente indicata la destinazione "commerciale", si procede alla emissione del nuovo giudizio di stima.

La superficie del fabbricato viene rideterminata come segue applicando coefficienti ritenuti idonei rispetto alle singole destinazioni:

<i>Piano</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. (m²)</i>	<i>Coeff. (%)</i>	<i>Sup. Eq. (m²)</i>
<i>SI</i>	<i>Magazzino</i>	41,57	40,00	16,63
<i>T</i>	<i>Servizi (Bagni/Spogliatoi)</i>	19,36	50,00	9,68
<i>T</i>	<i>Uffici</i>	85,94	55,00	47,26
<i>T</i>	<i>Esposizione</i>	44,72	50,00	22,36
<i>T</i>	<i>Ripostiglio</i>	5,90	50,00	2,95
<i>T</i>	<i>Locale principale</i>	1759,88	100,00	1759,88
<i>T</i>	<i>Ingresso</i>	21,90	50,00	10,95
<i>T</i>	<i>Centrale termica</i>	13,00	30,00	3,90
<i>I</i>	<i>Bagno</i>	4,02	50,00	2,01
<i>I</i>	<i>CED</i>	15,44	50,00	7,72
<i>I</i>	<i>Uffici</i>	73,68	55,00	40,52
<i>I</i>	<i>Corridoio</i>	18,83	50,00	9,41
<i>I</i>	<i>Archivio</i>	127,69	50,00	63,84
<i>I</i>	<i>Locale principale</i>	1219,88	90,00 (*)	1097,89
<i>I</i>	<i>Disimpegno</i>	8,11	50,00	4,05
		3459,91 circa		3099,05 circa

(*) Al piano primo viene attribuito un coefficiente inferiore quale elemento di perequazione stante la minore altezza interna rispetto al piano terra.

Le superfici sopra indicate possono differire per scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione. La consistenza dell'immobile è indicata nella planimetria relativa al rilievo allo stato attuale, allegata alla CTU.

Per quanto riguarda il nuovo giudizio di stima, ai fini della valutazione, si è proceduto ad effettuare nuova ricerca volta all'individuazione valore di immobili similari, mediante contatti con attività presenti in zona,

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

operatori immobiliari, professionisti operanti nell'area interessata, anche relativamente a valutazioni immobiliari ai fini del credito, e considerando anche la perizia estimativa del 09/06/2017 relativa a procedura fallimentare n. 15/2015, afferente un capannone commerciale posto a poche centinaia di metri da quello oggetto di stima.

Si ribadisce che il presente giudizio di stima viene emesso esclusivamente sulla base della destinazione commerciale certificata dal Comune di Viterbo considerato quale elemento dirimente circa i dubbi che il sottoscritto CTU ha rilevato in fase di consulenza.

Per esprimere il giudizio di stima, fatte le considerazioni ritenute opportune in relazione alle ragioni ed all'utilizzo della stima stessa, alle informazioni ed ai valori rilevati in corso di indagine, allo stato manutentivo, alle caratteristiche ubicazionali e di localizzazione specifica, di consistenza e di destinazione, il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore unitario pari ad €/m² 900,00 il quale si ritiene possa rappresentare, alla data di stima, per la destinazione d'uso indicata dal Comune, il più probabile per l'unità immobiliare in questione.

Si ottiene pertanto:

- Mq. 3099,05 x €/mq. 900,00 = €. 2.789.145,00 (Eurodue milionisettecentottantanovemilacentocinquanta-cinque/00) cui vengono detratti, ai fini della presente relazione, l'importo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà pari a €. 117.595,97, nonché gli oneri e spese di regolarizzazione indicati in perizia e quantificabili al momento come indicato al paragrafo 3.14 della CTU in €. 7.000,00.
- **Valore giudizio di stima:** €. 2.789.145,00 - €. 117.595,97 - €. 7.000,00 = €. 2.664.549,03 che si arrotondano in cifra tonda, ed espresso a corpo, in €. **2.665.000,00 (Eurodue milioniseicentosessantacinquemila/00).**

NOTA:

Stante la destinazione d'uso indicata dal Comune di Viterbo con la nota prot. 0085238 del 25/10/2018, si precisa che l'esercizio di una eventuale attività commerciale nel fabbricato è soggetta alle norme vigenti in materia di "disciplina relativa al commercio" e pertanto, ai fini della concreta fattibilità dell'attività stessa, il potenziale acquirente dovrà procedere, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, alla verifica dell'effettiva possibilità di sfruttamento della superficie nei limiti previsti dalle suddette normative, anche in relazione alle disposizioni e/o prescrizioni e/o limitazioni imposte dalle norme vigenti e dagli Uffici comunali preposti al rilascio delle relative autorizzazioni.

PRECISAZIONI:

Nella stima il valore degli accessori complementari vengono inglobati nel valore unitario dell'immobile in quanto gli stessi sono normali rispetto all'attività esercitabile (ne eccedenti, ne carenti). Il costo della trasformazione del diritto di superficie viene decurtato in quanto anch'esso prende in considerazione sia il sedime del fabbricato che l'area e trattasi di trasformazione del diritto. Si ribadisce che nel suddetto valore non è stata considerata, come indicato nella precedente relazione, la cabina elettrica e la problematica che essa inserisce in procedura e pertanto non sono considerati sia il valore della cabina che gli eventuali oneri di cessione o regolarizzazione necessari.

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

Fermi e confermati i contenuti della prima relazione di consulenza depositata fatta eccezione per il nuovo giudizio di stima e per le note e precisazioni riportati nel presente documento.

I contenuti della perizia sono riferiti alla data di redazione e, considerando la possibilità che la vendita possa essere esperita anche a distanza di tempo, rispetto alla data della presente relazione, l'acquirente dovrà anche verificare che nel frattempo non siano mutate le condizioni e le normative di riferimento considerate nel presente documento.

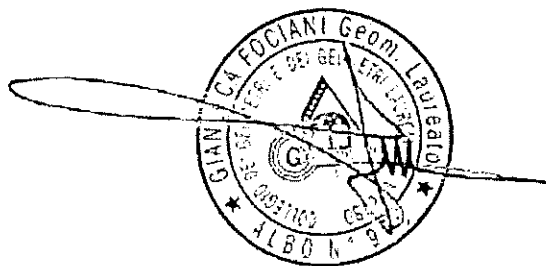
Vetralla, 10 novembre 2018

Allegato:

- Dichiarazione Comune di Viterbo prot. 0085238 del 25/10/2018

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Geom. Gianluca Fociani



Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

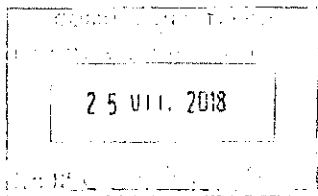
Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

CITTA' DI VITERBO



Geom Gianluca Fociani
Via Cassia n 195
01019 Cura di Vetralla (VT)

Oggetto Esecuzione immobiliare n 352/2016

Come già comunicato con precedente nota del 22/05/2018 (prot 0042107), nonostante le ulteriori ricerche effettuate presso i nostri archivi, si conferma l'impossibilità di reperire la pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto

Ciò premesso, in ragione di quanto sopra specificato per il fabbricato in argomento, sito in Viterbo Via Fontecedro n 6, all'interno della Zona D1 di PRG - Zona Industriale, Artigianale, Commerciale - sulla scorta della documentazione disponibile, non può che confermarsi quanto risulta dall'autorizzazione all'Agibilità rilasciata dal Sindaco in data 10/07/89, dalla quale risulta il carattere produttivo-commerciale dell'immobile di cui trattasi, nonché dalla nota a firma del Dirigente del 31/12/2003 (prot 018065/1) nella quale si attesta il carattere "commerciale" del capannone

Viterbo 22/10/2018

Il Dirigente
Ing. Ernesto Delio Vicano

SETTORE VII URBANISTICA, CENTRO STORICO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA EDILIZIA PUBBLICA	Il servizio Tecnico Responsabile del procedimento: dott. ing. Maurizio Stena Termine per la conclusione del procedimento gg. decorrenti dal Ufficio per la visione degli atti: Ufficio Amministrativo Via I. Gamba: 84B Piano 3° Stanza Tel: 0761 348427 Fax 0761 348419 C.F. 80006850564 E-Mail: mistella@comune.viterbo.it SITO WEB: http://www.comune.viterbo.it/
--	---

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c/ SPEEDY

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO:

Diritto di superficie per l'intero, della proprietà immobiliare sita in Viterbo, Località Poggino, Via G. Fontecedro, 6/8, costituita da capannone catastalmente censito al NCEU al foglio 133 particella 145, categoria catastale D/8, piani S1-T-1, Rendita catastale €. 16.526,62. L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica disposto su tre livelli, seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale del fabbricato, censita al NCT al foglio 133 particella 145, quest'ultima pavimentata in conglomerato bituminoso e materialmente delimitata da recinzione costituita da muratura e ringhiera metallica. L'area di pertinenza non coincide con la superficie catastale nominale in quanto parte di essa è stata destinata a viabilità esterna e di fatto ceduta alla lottizzazione e parte ceduta al sedime e pertinenza di una cabina elettrica di trasformazione. La struttura, per quanto è possibile rilevare visivamente, è in parte in muratura mentre la maggior consistenza del capannone è del tipo prefabbricato. I solai interni sono in parte prefabbricati ed in parte in laterocemento. Esternamente le facciate risultano tinteggiate, per quanto concerne le porzioni prefabbricate, mentre le porzioni in muratura sono state intonacate prima della tinteggiatura esterna. Al primo piano del capannone si accede attraverso scala interna metallica, ascensore interno e scala esterna, quest'ultima anch'essa in struttura metallica ed avente anche funzione di via di esodo del primo piano. L'interno dell'immobile si presenta in stato conservativo discreto. Il piano terra è costituito da unico grande ambiente con la porzione posta sul prospetto principale, adibita a servizi, uffici e archivio. Il piano primo della zona uffici presenta uno "sbalzo" che aumenta la superficie fruibile. La zona prefabbricata a piano primo ripercorre pressochè lo schema distributivo del piano terra con minor superficie destinata all'attività per la presenza di un'asola nel solaio che rende la parte centrale del capannone "a tutta altezza" tra il pavimento del piano terra ed il solaio di copertura. Le altezze interne del locale principale, per la conformazione dei "tegoli" prefabbricati di copertura risultano diversificate. La pavimentazione è in ceramica ed i rivestimenti dei bagni con ceramica maiolicata. Gli infissi esterni sono in metallo e quelli interni in legno. Gli impianti, data l'epoca di costruzione dell'edificio, si ritiene debbano adeguarsi alla normativa vigente con oneri non quantificabili al momento. Le pareti interne sono tinteggiate. La copertura è piana. Il lotto di pertinenza viene considerato per la sua superficie nominale non essendo stata esperita verifica di confini in quanto parte della superficie risulta stralciata. Per l'immobile è stata rilevata la presenza di attestato di prestazione energetica allegato all'atto di provenienza nel quale viene indicata la Classe G. Non sono disponibili dati relativi allo smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche. E' presente un locale centrale termica. La superficie commerciale dell'immobile è la seguente: Piano seminterrato di circa mq. 41; Piano terra: di circa mq. 1950; Piano primo di circa mq. 1522. L'area pertinenziale ha una superficie di circa 5590 mq. catastali inclusa l'area occupata dal sedime del fabbricato, dalla cabina elettrica e dalla viabilità di lottizzazione. Il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è stato quantificato dal Comune di Viterbo, alla data del 14.05.2018, in €. 117.595,97 (eurocentodiciasettemilacinquecentonovantacinque/97) e detratto dal prezzo di vendita. Relativamente alla cabina elettrica di trasformazione, l'Ente gestore del servizio indica di non avere dati su tale cabina nel proprio archivio ma che

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Geometra laureato

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

la stessa risulta adibita a cabina elettrica di trasformazione MT/BT da oltre 30 anni in modo continuativo e pacifico. Non è stato possibile rilevare il titolo di possesso della cabina da parte del suddetto ente gestore così come non è stato possibile verificare l'epoca di costruzione, il soggetto autorizzato all'edificazione e non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa edilizia. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri derivanti dallo stato urbanistico-giuridico della cabina suddetta. Nel piano particolareggiato in variante al P.R.G. delle aree industriali-artigianali del "Poggino", Tavola 1P Zonizzazione, il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono in zona D "Aree già edificate per l'insediamento di unità produttive artigianali, industriali e commerciali". L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 18150/37 del 04.02.1981 (P.E. n. 678/79), Concessione Edilizia n. 19860/269 del 14.06.1984 (P.E. n. 381/82) e Concessione Edilizia n. 20020/429 del 03.11.1984 (P.E. n. 052/84). Al momento della stima tutti i titoli edilizi suddetti, relativi alla originaria costruzione del fabbricato, non risultano reperibili in archivio come da specifica dichiarazione rilasciata dal Comune di Viterbo e citata in perizia. A seguito di ulteriori accertamenti indicati nella perizia integrativa depositata, il Comune di Viterbo ha rilasciato dichiarazione prot. 0085238 del 25/10/2018 nella quale viene indicato il "carattere" commerciale del fabbricato e su tale dichiarazione si è basata la valutazione del bene in vendita. A tale proposito si precisa che l'esercizio di una eventuale attività commerciale nel fabbricato è soggetta alle norme vigenti in materia di "disciplina relativa al commercio" e pertanto, ai fini della concreta fattibilità dell'attività stessa, il potenziale acquirente dovrà procedere, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, alla verifica dell'effettiva possibilità di sfruttamento della superficie nei limiti previsti dalle suddette normative, anche in relazione alle disposizioni e/o prescrizioni e/o limitazioni imposte dalle norme vigenti e dagli Uffici comunali preposti al rilascio delle relative autorizzazioni. Sull'immobile pignorato sono state rilevate non conformità edilizie da sanare e relative alla presenza di una scala esterna metallica a servizio del piano primo nonché a modifiche interne come indicate in perizia. Gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati al momento in €. 7.000,00 (eurosettemila/00), detratti dal prezzo di vendita. Sono a carico dell'aggiudicatario ulteriori oneri, non detratti dal valore in quanto non definibili all'attualità, relativi all'applicazione della L.R. Lazio n. 15/2008, ed alle spese per l'analisi, la verifica e per l'eventuale adeguamento strutturale ai fini dell'ottenimento della sanatoria per la verifica di rispondenza alla normativa sismica. L'immobile risulta occupato dall'esecutato e risulta in parte ceduto in comodato d'uso a società estranee alla procedura mediante tre contratti separati e risulta in parte ceduto in locazione a società estranea alla procedura come indicato in perizia. La valutazione è stata effettuata escludendo dal valore il manufatto adibito a cabina elettrica e le problematiche che esso inserisce nella procedura, e non considerando, altresì, gli eventuali oneri di regolarizzazione o cessione che sono da considerarsi a carico dell'acquirente. E' posto a carico dell'acquirente anche l'onere di verificare che le normative applicabili all'immobile in oggetto non siano mutate dopo la redazione della perizia. Il tutto da considerarsi, comunque, nello stato di fatto in cui l'immobile si trova e come indicato nella perizia depositata e nelle successive integrazioni.

Prezzo a base d'asta del lotto: €. 2.665.000,00 (Euroduemilioneiseicentosessantacinque/00).

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Geom. Gianluca Fociani