

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 58/2011

Tra

Contro

Giudice :

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO

*Arch. Stefano Proietti
Consulente Tecnico d'Ufficio*

 **Studio D'Architettura & Interior Design - Proietti**
*Arch. Stefano Proietti
Via Don Lepido Libriani, 48
01030 Vasanello (VT)
Tel. 0761/408157
Email. st.proietti@gmail.com
Web. www.stefanoproietti.it*

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 58/11

INDICE

1	Premessa	pag. 3
2	Dati identificativi Catastali	pag. 3-6
3	elenco Quesiti	pag. 6-8
4	Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9-12
5	Risposta ai quesiti n.1 pag.12, n.2 pag. 14, n.3-4-5-6 pag. 21, n.7 pag. 23, n.8-9 pag. 25, n.10-11-12 pag. 26	pag. 12-37
6	Conclusioni del processo estimativo – Quadro sinottico	pag. 38-40

Allegati:

- 1 - Verbale di fissazione di udienza 09.02.2012
- 2 – Atto di compravendita Immobili in Sutri (VT) Loc. Fontevivola, a firma del Notaio Dott. _____ del _____ - rep. _____ raccolta n. _____
- 3 – Atto di conferimento in società dei terreni in Civita Castellana (VT) Loc. Monticelli, a firma del Notaio Dott. _____ del _____ - rep. _____ raccolta n. _____
- 4 – Documentazione Catastale– Immobili in Sutri(VT)
- 5 – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana(VT)
- 6 – Visure Ipotecarie – Immobili in Sutri(VT) e Immobili in Civita Castellana(VT)
- 7 – Rilievo planoaltimetrico _____ n Civita Castellana (VT)
- 8 – Comunicazione data del primo sopralluogo
- 9 – Verbale di primo sopralluogo
- 10 – Comunicazione data del secondo sopralluogo
- 11 – Verbale secondo sopralluogo
- 12 – Verbale terzo sopralluogo
- 13 – Copia della prima istanza di proroga
- 14 – Verbale quarto sopralluogo
- 15 – Verbale quinto sopralluogo
- 16 – Copia della seconda e della terza istanza di proroga
- 17 – Verbale sesto sopralluogo
- 18 – Documentazione fotografica – Immobili in Sutri(VT)
- 19 – Documentazione fotografica – Immobili in Civita Castellana(VT)
- 20 – Regolarizzazione Catastale– Immobili in Sutri(VT)
- 21 – Richiesta differita di accesso alle autorizzazioni edilizie– Immobili in Sutri(VT)
- 22 – Concessioni amministrative,atti notarili, volture e convenzioni – _____ – Immobili in Civita Castellana(VT)
- 23 – Relazione Geologica – _____ Civita Castellana (VT)
- 24 – Contratti di locazione ed Elenco Atti del Registro – Agenzia delle Entrate
- 25 - Schemi esplicativi di stima e fatture di esempio
- 26 – CD Rom

Documentazione presente agli Atti:

- *Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;*
- *Relazione Notarile ventennale a firma del Notaio attestante la proprietà del solo terreno sito in Civita Castellana – , identificato al f.10, part. 32 classe U, Ha. 03.57.90 e le formalità pregiudizievoli alla data del*

1. Premessa

Con decreto di fissazione di udienza, emesso in data 09 Febbraio 2012, il Giudice Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini, nominava, quale esperto nel procedimento di cui trattasi, il sottoscritto Arch. Stefano Proietti come Consulente Tecnico d'Ufficio. Fissava inoltre la comparizione dello stesso per l'udienza del 20 Settembre 2012. (vedasi **Allegato 1** – Verbale di fissazione d'udienza)

L'incarico è finalizzato ad effettuare la stima dei beni immobili oggetto della procedura di cui in epigrafe, siti nei Comuni di Sutri (VT) e Civita Castellana (VT) di proprietà :

con sede in - 01033 Civita Castellana (VT)
p.iva :

2. Dati identificativi catastali

I beni da sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare promosso da : Saccon Gomme s.p.a. , in persona del legale rappresentante) – c.f. e p. con sede legal rappresentata e difesa dagli , con domicilio eletto presso lo studio dell'avv. : 01100 Viterbo. (vedasi documentazione presente agli Atti - pignoramento immobiliare),

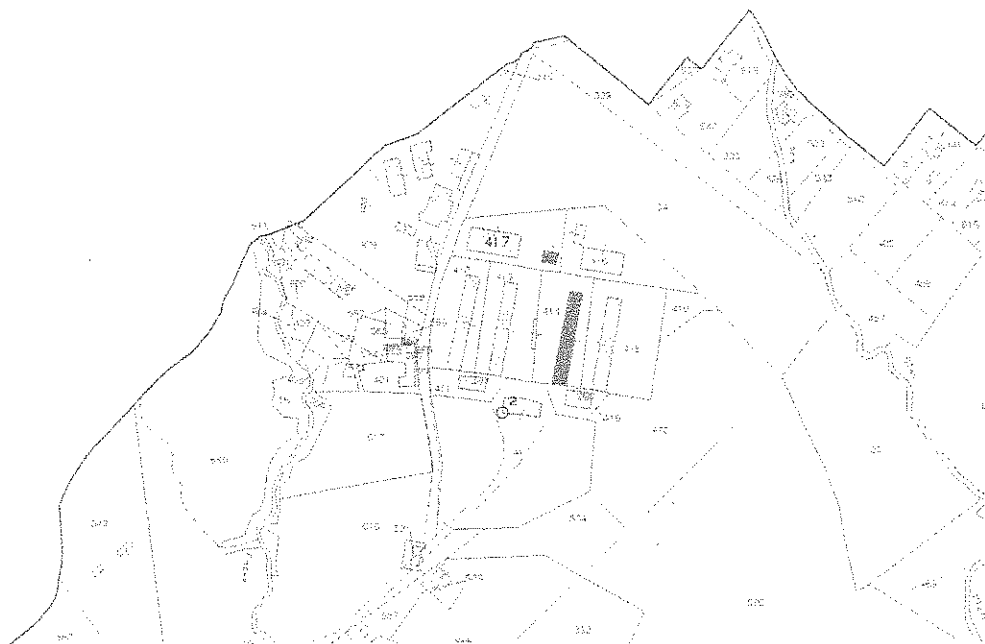
sono i seguenti :

- SUTRI (VT)

1 - Appartamento al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

2 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 4**, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT)

3 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 6**, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT)



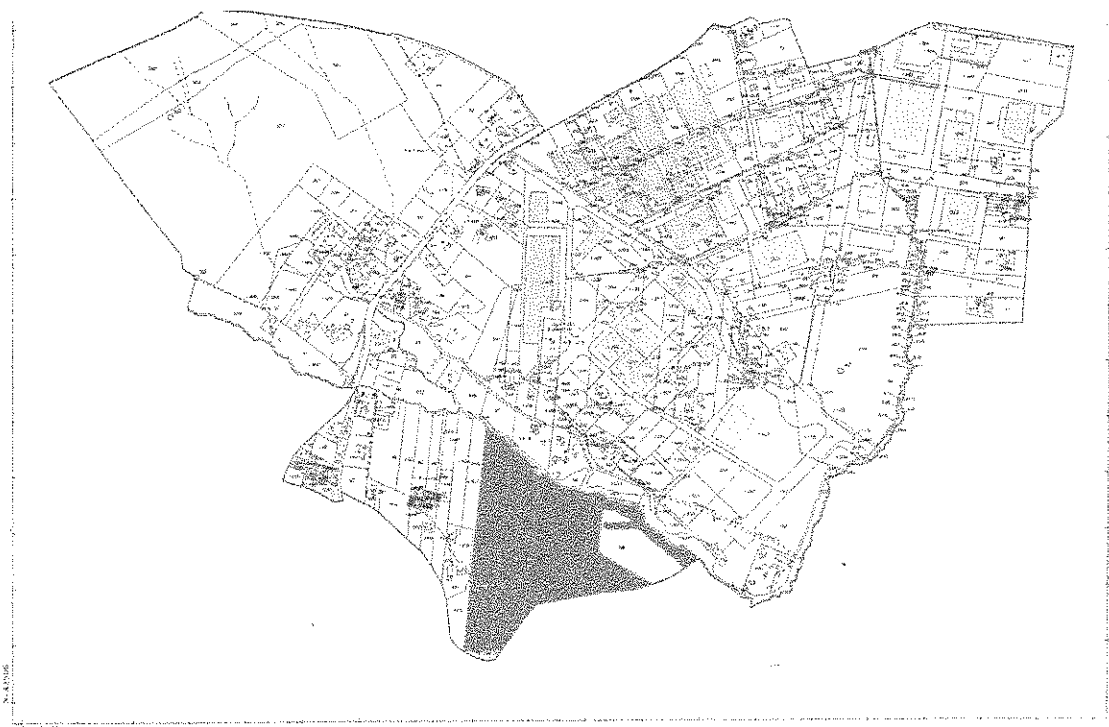
- CIVITA CASTELLANA (VT) Loc. Monticelli

- 4 - **Terreno** ettari 1, are 30, ca 50 - f. 9 part. **53**, qualità seminativo, classe 3
- 5 - **Terreno** ettari 0, are 03, ca 36 - f. 9 part. **54**, qualità bosco ceduo, classe 2
- 6 - **Terreno** ettari 0, are 63, ca 60 - f. 9 part. **55**, qualità seminativo, classe 4
- 7 - **Terreno** ettari 0, are 11, ca 50 - f. 9 part. **56**, qualità bosco ceduo, classe 2
- 8 - **Terreno** ettari 1, are 90, ca 00 - f. 9 part. **57**, qualità seminativo, classe 4
- 9 - **Terreno** ettari 0, are 50, ca 20 - f. 9 part. **58**, qualità bosco ceduo, classe 2
- 10 - **Terreno** ettari 0, are 00, ca 58 - f. 9 part. **80**, qualità fabb. Rurale
- 11 - **Terreno** ettari 0, are 64, ca 50 - f. 9 part. **284**, qualità seminativo, classe 4
- 12 - **Terreno** ettari 0, are 00, ca 22 - f. 9 part. **286**, qualità fabb. Rurale
- 13 - **Terreno** ettari 0, are 32, ca 40 - f. 9 part. **1359**, qualità seminativo arbor, classe 2
- 14 - **Terreno** ettari 1, are 07, ca 00 - f. 9 part. **1361**, qualità seminativo, classe 4
- 15 - **Terreno** ettari 0, are 22, ca 30 - f. 9 part. **1363**, qualità seminativo arbor, classe 2

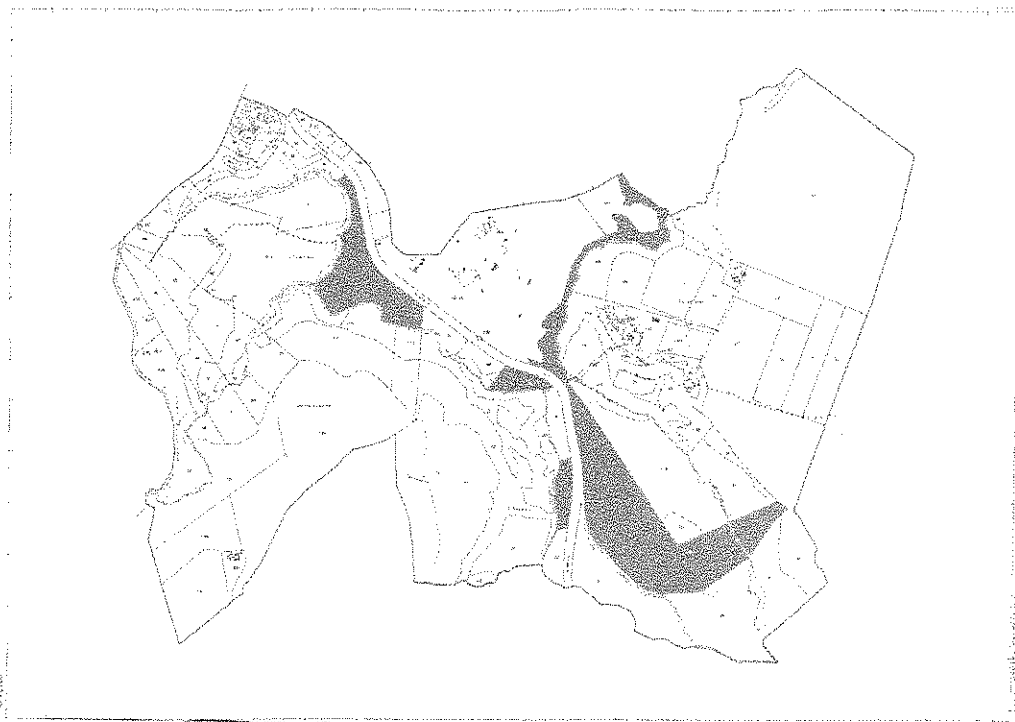
- 16 - **Terreno** ettari 2, are 11, ca 70 - f. 10 part. **6**, qualità seminativo, classe 5
- 17 - **Terreno** ettari 1, are 34, ca 84 - f. 10 part. **8**, qualità bosco ceduo, classe 2
- 18 - **Terreno** ettari 0, are 39, ca 40 - f. 10 part. **23**, qualità pascolo, classe U
- 19 - **Terreno** ettari 3, are 57, ca 90 - f. 10 part. **32**, qualità pascolo arbor, classe U
- 20 - **Terreno** ettari 0, are 39, ca 35 - f. 10 part. **33**, qualità pascolo cespug, classe 2
- 21 - **Terreno** ettari 0, are 02, ca 43 - f. 10 part. **99**, qualità pascolo, classe U
- 22 - **Terreno** ettari 0, are 00, ca 48 - f. 10 part. **101**, qualità pascolo cespug, classe 1
- 23 - **Terreno** ettari 0, are 20, ca 27 - f. 10 part. **113**, qualità bosco ceduo, classe 2

- 24 - **Terreno** ettari 0, are 38, ca 40 - f. 10 part. **117**, qualità pascolo, classe U
- 25 - **Terreno** ettari 0, are 51, ca 90 - f. 10 part. **119**, qualità pascolo arbor, classe U
- 26 - **Terreno** ettari 0, are 12, ca 75 - f. 10 part. **121**, qualità pascolo cespug, classe 2
- 27 - **Terreno** ettari 0, are 48, ca 30 - f. 10 part. **122**, qualità pascolo, classe U
- 28 - **Terreno** ettari 0, are 03, ca 90 - f. 10 part. **123**, qualità bosco ceduo, classe 2
- 29 - **Terreno** ettari 0, are 07, ca 89 - f. 10 part. **137**, qualità bosco ceduo, classe 2

**ESTRATTO DI MAPPA - CIVITA CASTELLANA
IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI AL FOGLIO N. 9**



ESTRATTO DI MAPPA - CIVITA CASTELLANA
IDENTIFICAZIONE DEI TERRENI AL FOGLIO N. 10



3. Quesiti

Con sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, oltre al giuramento di rito, lo scrivente C.T.U. riceveva i seguenti quesiti così come da ex art. 569 c.p.c.

“L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. Provveda a :

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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;
predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); 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 l'art 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; acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
2. **descriva**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno,

- 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):*
3. **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;
 4. **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;
 5. **indichi** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 6. **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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n. 47;
 7. **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;
 8. **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;
 9. **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 in locazione e/o se risultano 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 indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
 10. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
 11. **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 di servitù pubbliche) o usi civili evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12. determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).

DISPONE, INOLTRE, CHE L'ESPERTO:

- a) restituisca i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*
- b) invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque 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 di osservazione del proprio elaborato;*
- c) intervenga 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;*
- d) depositi, almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;*
- e) allegghi 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);*
- f) allegghi alla relazione la planimetria del bene, la 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- g) segnali tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*
- h) provveda a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

4. Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo un attento esame della documentazione in atti, ha effettuato preliminarmente delle ricerche presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio del Comune di Viterbo e presso l'U.T.C. Di Sutri e di Civita Castellana, ove ricadono i beni oggetto di stima, acquisendo documentazioni ed informazioni necessarie per assolvere appieno l'incarico conferitogli.

E' stata inoltre verificata la conformità dei beni alle destinazioni previste dai vigenti strumenti urbanistici, e acquisite le visure e le planimetrie catastali esistenti e gli atti notarili il tutto meglio specificato ai successivi paragrafi.

Successivamente alle operazioni preliminari di cui sopra il sottoscritto comunicava alle parti, con sufficiente anticipo, con nota datata 10 Marzo 2012 e inviata a mezzo raccomandata a.r., la data e l'ora del sopralluogo, fissata per il 26 Marzo alle ore 10,00 (Vedasi **Allegato 8** – Comunicazione data del primo sopralluogo).

– Primo sopralluogo

Il giorno e all'ora prestabilita 26 Marzo 2012 alle ore 10,00 , il sottoscritto C.T.U., si recava nella sede _____ in Via _____ 01033 Civita Castellana (VT) da cui , successivamente, ci si sarebbe recati sui luoghi, insieme al Custode del compendio pignorato Dott. Marco Santoni, per effettuare i necessari rilievi.

In tale sede _____, in qualità di proprietario e rappresentante legale della _____, ci ha fatto presente, in riferimento agli immobili pignorati ricadenti nel Comune di Sutri, che gli stessi erano attualmente occupati abusivamente. Di conseguenza, in accordo col custode Dott. Marco Santoni, si è deciso di rimandare tale sopralluogo a data da destinarsi, considerando che sarebbe stato il caso di servirsi all'atto di accesso, della forza pubblica. Tutto ciò è stato regolarmente verbalizzato il giorno stesso, nel "**verbale di inizio delle operazioni peritali**" (Vedasi **Allegato 9** – verbale di primo sopralluogo).

– Secondo sopralluogo

Tramite accordi telefonici presi col custode del compendio pignorato, Dott. Marco Santoni; lo scrivente CTU Arch. Stefano Proietti, fissava la data del secondo sopralluogo per il giorno 07 Maggio 2012 alle ore 10,00 ed inviava relativa comunicazione alla _____ ramite fax in data 24 Aprile 2012 (Vedasi **Allegato 10** – Comunicazione data secondo sopralluogo).

Il giorno e all'ora prestabilita 07 Maggio 2012 alle ore 10,00 , il sottoscritto C.T.U., si recava _____ 01033 Civita Castellana (VT) e da lì, sui terreni di Civita Castellana, facenti parte del compendio pignorato e corrispondenti ad una cava estrattiva in Loc. Monticelli . (Terreni al f. 9 e 10, part. Così come descritti sull'atto di pignoramento ed al punto2 "dati identificativi catastali").

Lo scrivente CTU, ha provveduto ha visionare le caratteristiche estrinseche dei sopracitati terreni estrattivi, scattando n. 14 foto sia della parte di cava operativa(quelli corrispondenti al foglio9), che della parte non ancora utilizzata(quelli corrispondenti al foglio10); le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "**Documentazione Fotografica – Cava in Loc. Monticelli, Civita Castellana**", (vedasi **Allegato 19** – Documentazione Fotografica– Immobili in Civita Castellana(VT) .

Nel corso del sopralluogo, si è valutata l'estensione effettiva della cava estrattiva. I suddetti terreni infatti, si estendono su un'area molto ampia, 26 part. l. su due fogli distinti ed hanno caratteristiche fisiche differenti, sia dal punto di vista topografico ma anche e soprattutto per quanto riguarda la capacità estrattiva (le differenti autorizzazioni minerarie) ed il loro stato di avanzamento;

Necessitando quindi di rilievi accurati con strumentazioni appropriate, anche per quanto riguarda le varie altezze di "banco" con possibilità di eventuali carotaggi, si è deciso di rimandare tali rilievi al successivo sopralluogo con data da destinarsi, in modo tale da effettuare una stima che sia il più possibile coerente col valore effettivo di detta cava. Quanto detto è stato regolarmente verbalizzato il giorno stesso (Vedasi **Allegato 11** – verbale secondo sopralluogo).

– Terzo sopralluogo

Da informazioni desunte presso la stazione dei carabinieri di Sutri (VT), abbiamo confermato il fatto che gli immobili oggetto della procedura e ricadenti in tale Comune, fossero effettivamente occupati in maniera abusiva.

Di conseguenza, 7 giorni prima del sopralluogo, si è preferito fissare l'accesso previo appuntamento di

Sutri, che ci ha successivamente accompagnato nelle operazioni peritali.

Tramite appuntamenti telefonici, si è fissata quindi la data del terzo sopralluogo per il giorno 4 Giugno 2012 alle ore 10,00.

Il giorno e all'ora prestabilita, il sottoscritto C.T.U., si recava sui luoghi oggetto della procedura in Loc. Fontevivola per rilevare gli immobili.

Come più specificatamente descritto nel "verbale 3° sopralluogo" (Vedasi **Allegato 12** – verbale terzo sopralluogo); abbiamo interrogato gli occupanti illegittimi degli immobili, abbiamo aperto, insieme alle forze dell'ordine, i lucchetti che impedivano l'accesso ai magazzini ed abbiamo proceduto a visionare, rilevare e fotografare i luoghi.

Sono stati acquisiti tutti i dati qualitativi, quali le caratteristiche estrinseche di esposizione, decoro e accessibilità, ed intrinseche di finitura e stato di conservazione, quali parametri fondamentali per la determinazione del valore venale del bene; inoltre sono state scattate N.37 fotografie sia all'esterno che all'interno degli immobili; le fotografie sono state numerate in un fascicolo denominato "**Documentazione Fotografica – immobili Sutri**", (vedasi **Allegato 18** – Documentazione Fotografica - immobili in Sutri(VT)).

Durante tali rilievi è emersa un'incongruenza delle visure e delle planimetrie catastali ufficiali rispetto all'effettivo stato dei luoghi, per quanto riguarda il bene n.1 - **Appartamento** al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc - Sutri (VT); che non corrispondeva affatto alla planimetria catastale. Il sottoscritto CTU ha comunque visionato e rilevato l'immobile riservandosi di valutare la situazione in altra sede, arrivando alle conclusioni descritte nella risposta al Quesito n.2 – "Descrizione immobili a Sutri" e nella risposta al Quesito n.4 – "Verifiche catastali - immobili a Sutri".

Inoltre è stato accertato che il bene n.3 - **Magazzino** al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 6**, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT); è stato interessato da un incendio avvenuto approssimativamente nel mese di Gennaio 2012, che ne ha totalmente demolito il tetto e parte delle murature perimetrali. (vedasi **Allegato 18** – Documentazione Fotografica - immobili in Sutri(VT)).

– Prima istanza di proroga

Il giorno 11 Giugno 2012, il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti depositava presso la

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, un'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale, premettendo le operazioni fino ad allora effettuate e motivando la richiesta come meglio specificato nell'**Allegato 13** – Copia della prima istanza di proroga).

Tale istanza è stata regolarmente approvata dal Giudice Istruttore Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini, fino al 10 Dicembre 2012.

– Quarto sopralluogo

Nel periodo successivo al terzo sopralluogo, lo scrivente CTU ha effettuato varie ricerche negli UTC dei Comuni oggetto della procedura e verificato le visure e le mappe catastali nella Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, come specificato nella risposta al Quesito n.4 – “Verifiche catastali - immobili a Sutri e immobili a Civita Castellana”. fino al 9 Ottobre 2012, giorno per cui ha fissato la data del quarto sopralluogo mediante accordi telefonici

Il giorno e all'ora prestabilita, 9 Ottobre 2012 alle ore 15,00 il sottoscritto C.T.U., si recava sui terreni in Loc. Monticelli, dove insiste la cava estrattiva oggetto della procedura.

Tramite l'ausilio del Geom. Giuseppe Matarazzo, (richiesto poi come collaboratore nella seconda istanza di proroga – Vedasi **Allegato 16** – Copia della seconda istanza di proroga) in qualità di topografo abbiamo proceduto a visionare la documentazione in possesso della e a confrontarla con la documentazione da noi reperita presso gli UTC del Comune di Civita Castellana e presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Viterbo.

Successivamente ci siamo recati sui terreni ed abbiamo scattato ulteriori foto in preparazione al successivo sopralluogo, giorno in cui avremmo dovuto rilevare in maniera dettagliata l'intera cava.

– Quinto sopralluogo

Il giorno 25 Ottobre 2012, il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti, tramite accordi

fissava la data del Quinto sopralluogo.

Il giorno e all'ora prestabilita, 25 Ottobre 2012 alle ore 16,00 il sottoscritto C.T.U., si recava sui terreni in Loc. Monticelli, dove insiste la cava estrattiva oggetto della procedura.

Tramite l'ausilio del Geom. Giuseppe Matarazzo, (richiesto poi come collaboratore nella seconda istanza di proroga – Vedasi **Allegato 16** – Copia della seconda istanza di proroga) in qualità di topografo, abbiamo proceduto a rilevare i terreni interessati tramite apposita strumentazione di misurazione GPS, operazione che si è resa necessaria per poter identificare in maniera accurata l'effettiva superficie della cava estrattiva ed identificare quelle zone estrattive utilizzate negli anni che ricadevano nelle particelle oggetto di pignoramento.

Senza tale misurazione non sarebbe stato possibile far effettuare poi i carotaggi, anch'essi necessari per verificare le “altezze di banco” nelle varie zone e capire quanto materiale è ancora possibile estrarre e dare quindi un giudizio di stima congruo ed accurato. (Vedasi **Allegato 15** – verbale quinto sopralluogo);

Data la vastità del terreno, abbiamo potuto misurare solo la parte identificata al catasto al f.9 part. 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361,1363; per quanto concerne le particelle al foglio 10, essendo il terreno incolto e di difficile fruizione in quanto terreno boschivo, il sottoscritto CTU si è riservato di valutare successivamente e con altri sistemi di

misurazione l'entità e le caratteristiche dei luoghi.

– Seconda istanza di proroga

Il giorno 11 Novembre 2012, il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, un'istanza di proroga per il deposito della relazione peritale, premettendo le operazioni fino ad allora effettuate e motivando la richiesta come meglio specificato nell' **Allegato 16** – Copia della seconda e della terza istanza di proroga.

Tale istanza è stata regolarmente approvata dal Giudice Istruttore Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini fino al 11 Marzo 2013.

– Sesto sopralluogo

Il giorno 11 Gennaio 2013, il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti, tramite accordi telefonici

fissava la data del Sesto sopralluogo.

Tale sopralluogo, in cui il sottoscritto CTU si è recato a Civita Castellana

, si è reso necessario per acquisire parte delle autorizzazioni minerarie della cava estrattiva in Loc. Monticelli che erano in suo possesso ed altre documentazioni riguardanti gli immobili di Sutri oggetto di procedura; Tali documentazioni sono state allegate dal sottoscritto come atti necessari allo svolgimento della perizia di stima. (Vedasi **Allegato 17**– verbale sesto sopralluogo);

– Terza istanza di proroga

Il giorno 06 Marzo 2013, il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti depositava presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, l'ultima istanza di proroga per il deposito della relazione peritale, premettendo le operazioni fino ad allora effettuate e motivando la richiesta come meglio specificato nell' **Allegato 16** – Copia della seconda e della terza istanza di proroga.

Tale istanza è stata regolarmente approvata dal Giudice Istruttore Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini fino al 11 Maggio 2013.

In base agli elementi acquisiti nel corso delle varie indagini e dai rilievi effettuati posso dare una risposta compiuta alle domande poste.

5. Risposte ai quesiti

Quesito n°1:

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U. Arch. Stefano Proietti, verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la sola Relazione Notarile Ventennale a firma del notaio , attestante la proprietà, la visura catastale e quelle ipotecarie in ordine ai proprietari nell'ultimo ventennio, nonché le formalità pregiudizievoli alla data del 13/07/2011; per il solo terreno:

sito nel Comune di Civita Castellana (VT), Loc. Monticelli e precisamente identificato al Catasto Terreni al Foglio 10, part. 32, pascolo arb., classe U, Ha. 03.57.90.

- Acquisizione delle visure ipotecarie

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Viterbo, con elenco delle formalità dal 29.07.1994 al 13.07.2011, inoltre, sono state acquisite le ispezioni ipotecarie riguardanti le formalità pregiudizievoli (vedasi **Allegato 6 – Visure Ipotecarie – Immobili in Sutri(VT) e Immobili in Civita Castellana(VT)**).

– Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli

Sulla base delle Visure ipotecarie prodotte dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, con riferimento all'elenco sintetico delle formalità a nome

per gli immobili oggetto della presente procedura, in data 23.01.2013 (vedasi **Allegato 6**) risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ISCRIZIONE CONTRO del 06.07.2009 Reg.Part/Reg. Gen. 12235/11799
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LIVORNO Repertorio 827/9 del 04.02.2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
immobili siti in Civita Castellana(VT) e Sutri(VT)

ISCRIZIONE CONTRO del 10.11.2009 Reg.Part/Reg. Gen. 3650/18361
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO SEZ. FANO Repertorio 343/2009 del 21.05.2009
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
immobili siti in Civita Castellana(VT) e Sutri(VT)

ISCRIZIONE CONTRO del 31.01.2011 Reg.Part/Reg. Gen. 174/1296
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 298 del 17.12.2010
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
immobili siti in Civita Castellana(VT) e Sutri(VT)

TRASCRIZIONE CONTRO del 30.03.2011 Reg.Part/Reg. Gen. 3093/4762
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 19 del 25.10.2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
immobili siti in Civita Castellana(VT) e Sutri(VT)

Per le ulteriori formalità in ordine cronologico dall' 29.07.1994 al 13.07.2011 si rimanda all'**Allegato 6**.

- Acquisizione delle mappe censuarie e Certificato di destinazione Urbanistica per i terreni

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, si è reso indispensabile acquisire la documentazione catastale recante la data del 20.02.2012 (vedasi **Allegato 4 – Documentazione Catastale – immobili in Sutri**) e (vedasi **Allegato 5 – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana**) che qui di seguito si elenca:

.Documenti Catastali Immobili in Sutri(VT)

- a. visura storica per immobile - foglio 5 part.IIa 417 sub 3
- b. planimetria catastale ufficiale - foglio 5 part.IIa 417 sub 3

- c. visura storica per immobile - foglio 5 part.lla 414 sub 4
- d. planimetria catastale ufficiale - foglio 5 part.lla 414 sub 4
- e. visura storica per immobile - foglio 5 part.lla 414 sub 6
- f. planimetria catastale ufficiale - foglio 5 part.lla 414 sub 6

g. Tipo mappale ufficiale degli edifici sopra descritti costituenti gli immobili oggetto dell'esecuzione - foglio 5 part.lla 417 e 414.

successivamente è stato acquisito per le particelle sopra descritte, anche l'elaborato di piano non ufficiale, esclusivamente per permettere al sottoscritto l'identificazione della part.lla 414 sub.5, non oggetto di esecuzione ed appartenente ad altra proprietà.

.Documenti Catastali Immobili in Civita Castellana(VT)

a. visura storica per immobile - dei terreni al foglio 9 part.lla 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 ed al foglio 10 part.lla 6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123,137.

b. Tipo mappale ufficiale dei terreni sopra descritti costituenti la cava estrattiva oggetto di esecuzione – fogli 9 e 10 -Loc. Monticelli.

c. Estratto catastale originario dei terreni sopra descritti costituenti la cava estrattiva oggetto di esecuzione – fogli 9 e 10 - Loc. Monticelli.

d. Foglio originale d'impianto dei terreni sopra descritti costituenti la cava estrattiva oggetto di esecuzione – fogli 9 e 10 - Loc. Monticelli.

Atti questi tutti depositati presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Sono stati acquisiti inoltre, dal sottoscritto CTU, tramite richiesta del proprietario _____, i **Certificati di Destinazione Urbanistica** per i Terreni in Civita Castellana e costituenti la cava estrattiva, corrispondenti al foglio 9 part.lla 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 ed al foglio 10 part.lla 6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123,137. (vedasi **Allegato 5** – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana)

Per quanto attiene gli immobili oggetto della procedura di cui trattasi e citati nell'atto di pignoramento, risultano regolarmente intestati alla società _____ (vedasi risposta al quesito n.9 "Il titoli legittimanti la titolarità dei beni")

Le entità immobiliari risultano classificate come descritto al punto 2 "Dati identificativi catastali" ed appartenenti alla zona omogenea F.2 – Agricola.

Quesito n°2:

I beni pignorati, descritti sinteticamente al punto 2 "dati identificativi catastali", sono siti:

– nel Comune di Sutri (VT) per i beni ai numeri 1,2,3 in Località fontevivola, snc.

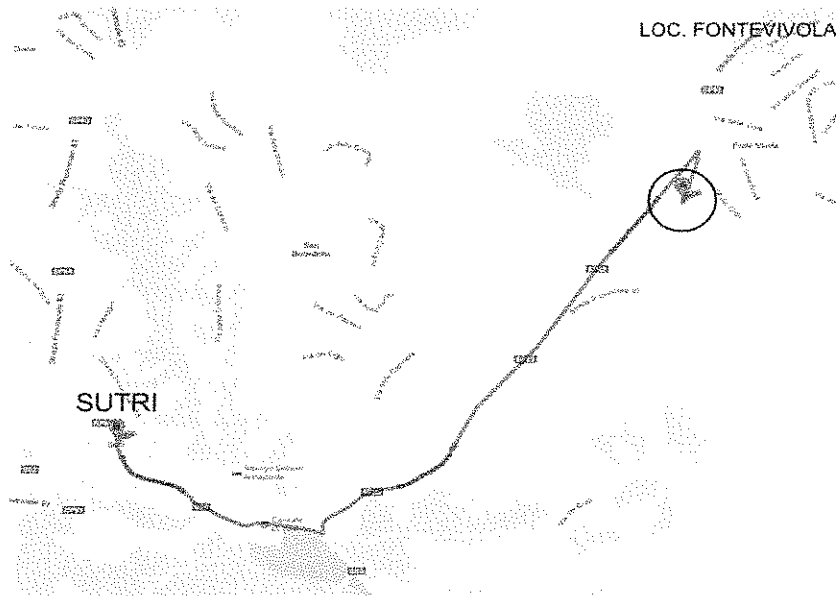
e

- nel Comune di Civita Castellana (VT) per i beni ai numeri da 4 a 29 in Loc. Monticelli, snc

Descrizione dei beni oggetto di procedura:

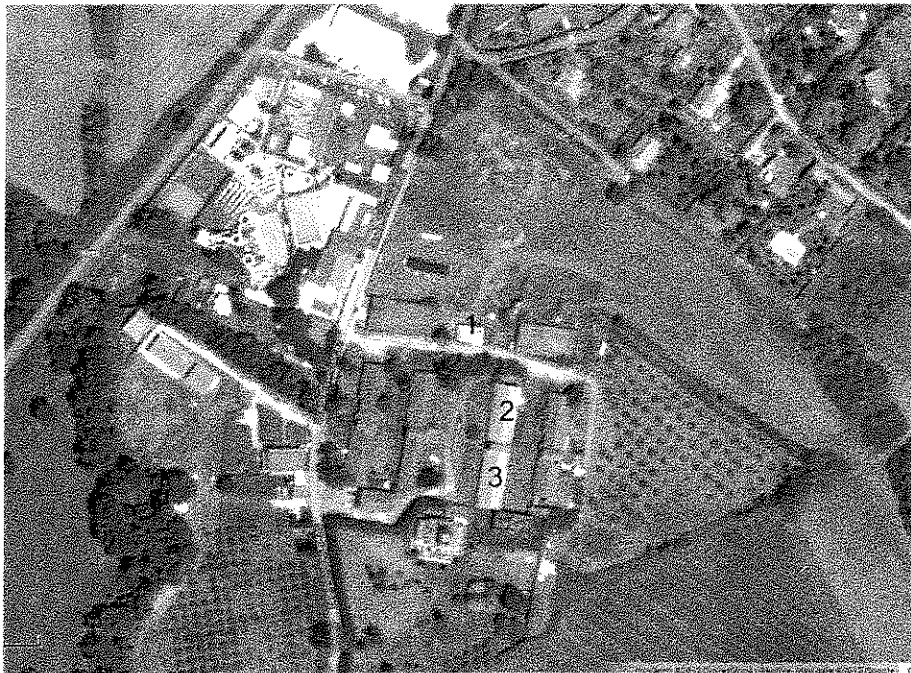
Descrizione - Immobili a Sutri (VT):

L'area in cui sono inquadrare le particelle oggetto di procedura è attualmente identificata nel PRG del Comune di Sutri come zona agricola e precisamente E1 "agricolo normale" pur essendo prospiciente ad una zona residenziale denominata "Fontevivola" posta appena fuori il centro storico della città.



Gli Immobili suddetti consistono in un appartamento al piano terra e in due magazzini sempre al piano terra.

A tutti e tre gli immobili si accede tramite una strada secondaria che affianca la strada provinciale 82. L'area risulta parzialmente recintata con rete metallica alta circa 150 cm ed accessibile mediante un cancello in ferro prospiciente la strada; in tale area insistono altri fabbricati, tra i quali un capannone in muratura di tufo con tetto in legno, dove attualmente sembra essere praticata l'attività di fabbro ed altre tre stecche di edifici contenenti locali ad uso magazzino, aventi forma e dimensioni del tutt simili ai magazzini oggetto di procedura, ma di altra proprietà.



1 - Appartamento al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc - Sutri (VT)

Entrati dal cancello predetto, sulla particella 417, insiste il primo immobile pignorato; tale immobile, risulta essere completamente difforme dalle planimetrie catastali ufficiali acquisite dal sottoscritto CTU. Il volume originale, infatti, è stato fortemente modificato nel tempo, sia per quanto riguarda i vani interni, che per quanto riguarda le aperture e gli accessi esterni.

Attualmente, l'intera costruzione, risulta costituita da un corpo di fabbrica rettangolare con muratura perimetrale in blocchetti di tufo a doppia fodera con spess. totale di 50 cm e tetto piano in C.A. e da un altro corpo rettangolare aggiunto al precedente, con tetto ad una sola falda e muratura perimetrale in blocchetti di calcestruzzo dello spessore di 20 cm.

Lateralmente è stata aggiunta una precaria tettoia in profilati di ferro e lamiera, sorretta in parte da due pali in legno ed in parte da un altro piccolo volume sempre in blocchetti di calcestruzzo, contenente una cisterna d'acqua.

L'intonaco esterno risulta fortemente deteriorato in alcuni punti e in altri è completamente mancante.

Gli infissi esistenti sono in legno, anch'essi fortemente deteriorati e di varie tipologie.

Internamente,

L'intero appartamento, risulta avere una superficie interna di 50 mq ed è composto così come segue:

Entrati dall'accesso principale, (un grande portoncino in legno a due ante con profilo ad arco ribassato), ci si immette in un ambiente rettangolare delle dimensioni di 27,5 mq, adibito a soggiorno e zona pranzo/cucina, avente 2 finestre in legno sui muri perimetrali, una a due ante delle dimensioni di 120x130 cm ed una ad una sola anta delle dimensioni di 60x130 cm. Su un angolo è presente un camino in muratura, mentre vicino alla porta d'ingresso è presente la cucina, composta da piano cottura,

forno, lavello, frigo e vari pensili contenitori.

Gli sportelli sono in legno di colore marrone e bianco, il piano è in laminato marrone scuro e le maniglie sono in ferro. La parete fra piano cottura e pensili è completamente rivestita in mattonelle di grès 10x10 di colore bianco.

Da tale locale si accede ad un altro vano di 14,5 mq posto ad una quota più alta di circa 35 cm rispetto al precedente. Tale vano è dotato di finestra in legno 120x130, e costituisce la camera da letto, dalla quale, infine, si accede al bagno, di 5,1 mq anch'esso dotato di finestra in legno ad un'anta 60x130.

La pavimentazione è costituita da mattonelle in grès porcellanato 30x30 di colore marrone chiaro, le pareti sono tutte completamente intonacate senza tracce di umidità. Gli infissi sono in legno. Il riscaldamento è affidato al camino a legna nella zona giorno e ad apparecchi elettrici per gli altri due vani.

Tutti gli ambienti sono dotati di impianto di illuminazione sottotraccia, non è stato possibile reperire il relativo certificato di conformità.

Il bagno è dotato di un wc, un bidet, un lavello ed una doccia 80x90 cm, le pareti sono rivestite con mattonelle di grès 20x20 di color ocra chiaro fino ad un'altezza di 200 cm

La zona soggiorno pranzo ha un'altezza di 2,90 cm dal pavimento all'intradosso del solaio mentre gli altri due ambienti hanno un'altezza di 270 cm. (vedasi **Allegato 18** – Documentazione Fotografica - immobili in Sutri)

In via generale, l'edificio si presenta in uno stato di forte degrado esterno, la parte di edificio aggiunta non rispetta le normative edilizie di base sia dal punto di vista sismico che da quello sul risparmio energetico (vedasi D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), inoltre le opere che di recente sono state effettuate sia all'interno che all'esterno dell'appartamento, da informazioni acquisite, sono prive di qualsiasi autorizzazione edilizia. Tale affermazione, non può però essere confermata con certezza dal sottoscritto CTU in quanto, come risulta dall'**Allegato 21** (Richiesta differita di accesso alle autorizzazioni edilizie-Immobili in Sutri(VT)), l'ufficio Tecnico del Comune di Sutri non ha potuto fornire nessuna documentazione riguardante tali immobili a causa del crollo dell'archivio interno. (vedasi anche risposta al Quesito n. 6 per quanto concerne gli immobili di Sutri)

Vista la difformità con la planimetria attuale, è stato comunque ritenuto necessario aggiornare la situazione catastale di detto appartamento, prima mediante PREGEO per l'aggiornamento del TIPO MAPPALE in data 05.03.2013 e successivamente mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento della PLANIMETRIA CATASTALE in data 07.03.2013 (vedasi **Allegato 20** – Regolarizzazione Catastale- Immobili in Sutri)

2 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 4**, cat. C/2, classe 4
- Via dei Platani, snc Sutri (VT)

Sempre all'interno dell'area predetta, ma nella particella 414 si sviluppa la stecca di edificio che costituisce i due magazzini oggetto della procedura.

L'intero corpo di fabbrica si presenta come un unico volume in muratura di mattoni pieni, risalente agli anni 60, avente copertura a doppia falda con struttura portante in travetti e capriate in legno con scempiato in tavelloni di laterizio forato.

Esternamente:

La copertura è a tegole in parte tradizionali, coppo ed embrice ed in parte con tegole marsigliesi. Le pareti esterne sono per la maggior parte intonacate con intonaco civile

color ocra chiaro ed in alcuni tratti, risultano rifiniture con una cortina di mattoni faccia a vista di color rosso che inquadra le aperture, gli accessi principali e gli angoli esterni.

Fra i due magazzini è situato il vano di accesso principale, tale elemento si presenta come un volume più alto dei precedenti, sempre con copertura a doppia falda ma con il colmo posto ortogonalmente rispetto allo sviluppo dei magazzini. Tale elemento, presenta caratteristiche di finitura del tutto simili ai magazzini e pur essendo completamente integrato alla costruzione, è identificato al catasto al f. 5 part. 414 sub 5 e non appare quindi come bene citato sull'atto di pignoramento, di conseguenza non verrà considerato ai fini della presente perizia di stima. (vedasi elaborato di piano nell'**Allegato 4** – Documentazione Catastale – immobili in Sutri)

Nel complesso, il magazzino, soprattutto per quanto riguarda gli infissi e la copertura, si presenta in uno stato di degrado avanzato, necessita di un totale rifacimento dell'orditura secondaria del tetto in legno, dello scempiato e delle tegole, con conseguente posizionamento di un adeguato strato di coibentazione termica e di un rinforzo delle capriate esistenti.

Inoltre, anche gli infissi in legno, sono completamente deteriorati e non in linea con le normative sul risparmio energetico.

La pavimentazione è in cemento liscio e l'illuminazione è affidata ad un precario impianto elettrico fuori traccia.

Il locale è privo di riscaldamento. (vedasi **Allegato 18** – Documentazione Fotografica - immobili in Sutri)

3 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 6**, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT)

Il secondo magazzino, facente sempre parte della stecca di edifici predetta, risulta quasi del tutto danneggiato; da informazioni desunte in loco infatti, è stato interessato nel mese di Gennaio 2012 da un incendio che ne ha demolito quasi completamente la copertura lignea e parte della muratura perimetrale esterna. Dalle foto (vedasi **Allegato 18** – Documentazione Fotografica - immobili in Sutri), si può desumere con facilità l'entità del danno, le capriate del tetto risultano tutte completamente bruciate e mancano i travetti, lo scempiato in laterizio e le tegole. Mancano anche gli infissi e le porte in legno che sono invece presenti nel magazzino precedente.

Descrizione - Immobili a Civita Castellana (VT):

L'area in cui sono inquadrati le particelle di terreno oggetto di procedura è attualmente identificata nel PRG del Comune di Civita Castellana come zona agricola e precisamente F.2 "agricola normale". Lo strumento Urbanistico attualmente in vigore è il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 1496 del 06.05.1976. I suddetti Terreni di cui sono stati acquisiti i Certificati di Destinazione Urbanistica (vedasi **Allegato 5** – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana), sono posti a circa 5 Km dal centro storico della città, in un'area prossima alla frazione Sassacci ed in Loc. Monticelli.



Nello specifico, trattasi di una serie di terreni costituenti una cava estrattiva di ghiaia e sabbia che si estendono su un'area composta da 26 part.ile su due fogli catastali distinti per una **superficie totale di 16,4567 ettari**.

Tali terreni hanno caratteristiche fisiche differenti, sia dal punto di vista topografico ma anche e soprattutto per quanto riguarda la capacità estrattiva e le “altezze di banco” ed il loro stato di avanzamento; (vedasi **Allegato 19** – Documentazione Fotografica – Immobili in Civita castellana) e (vedasi **Allegato 23** – Relazione Geologica – Cava in loc. Monticelli, Civita Castellana (VT))





Più specificatamente:

I terreni appartenenti al **Foglio 9** e descritti sinteticamente al punto 2 “dati identificativi catastali”, sono formati da n. **12 part.lla** (**53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 e 1363**), per un'estensione totale di 6,7616 ettari. (vedasi **Allegato 5** – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana).

Queste particelle, costituiscono la cava estrattiva attualmente attiva, alla quale si accede tramite un ingresso carrabile dalla S.S. n.3 Flaminia e precisamente al Km. 56, cui il complesso produttivo confina per circa 700 m.

A circa 60 metri dall'ingresso è situato l'impianto di recupero dei materiali inerti e vari edifici a servizio della cava. Tale impianto non è oggetto della presente procedura.

Su tutta l'area sono disposti agglomerati di materiali di molteplice natura e destinazione d'uso e distribuiti per lo più attorno al perimetro della proprietà.

La coltivazione del sito fu iniziata a partire dalla metà degli anni sessanta ed è attualmente in essere, da parte

“ in forza della Determina n. del , con cui il Comune di Civita Castellana concedeva alla .. subentro nell'autorizzazione amministrativa rilasciata con la precedente determina n. del , (vedasi la risposta al **Quesito n.6** , Conformità e autorizzazioni – Immobili in Civita Castellana) e (vedasi **Allegato 22** – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli).

I terreni appartenenti al **Foglio 10** e descritti sinteticamente al punto 2 “dati identificativi catastali”, sono formati da n. **14 part.lla**

(6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123 e 137), per un'estensione totale di 9,6951 ettari.(vedasi **Allegato 5** – Documentazione Catastale – Immobili in Civita Castellana).

Queste particelle, costituiscono la cava estrattiva non ancora utilizzata, ed attualmente si presentano come una serie di terreni in parte adibiti a pascolo ed in parte a bosco ceduo. (vedasi **Allegato 19** – Documentazione Fotografica – Immobili in Civita castellana).

Per quanto riguarda le autorizzazioni minerarie e le relative considerazioni si rimanda alla risposta al Quesito n.6 “Conformità e autorizzazioni - Immobili a Civita Castellana (VT)”

Come si può desumere dalla Relazione Geologica; in base ad indagini dirette (sondaggi a carotaggio continuo) ed indirette (indagini geofisiche) effettuate dal geologo Dott. [] ed allegati alla presente perizia (vedasi **Allegato 23** – Relazione geologica – Cava in loc. Monticelli, Civita Castellana), è stato possibile ricavare una stima della quantità di sabbie e ghiaie al disotto della lente argillosa affiorante nella cava attiva e delle relative riserve minerarie.

Lo spessore medio presunto è dell'ordine di una decina di metri (come riscontrato nei sondaggi S1 e S2) con probabile giacitura lentiforme. La volumetria stimata, in base ai dati attualmente disponibili, è stata quantizzata nell'ordine di **CIRCA 2.500.000 METRI CUBI**.

Tali sondaggi sono risultati fondamentali per la stima del valore residuo estraibile sull'intera cava, come si potrà leggere più avanti nella risposta al Quesito n.12 – processo di valutazione.

Quesito n°3:

E' stata accertata la conformità tra gli identificativi toponomastici e catastali di tutti gli immobili oggetto di perizia, con quelli riportati nell'atto di pignoramento che sono risultati congruenti e consentono la loro univoca individuazione.

Quesito n°4:

verifiche catastali -Immobili a Sutri(VT)

I **magazzini** ai n. 2 e 3 di cui al punto2 “Dati identificativi catastali”, censiti al foglio 5 part. 414 **sub 4 e 6**, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT), risultano regolarmente accatastati in data 14/10/2003 con variazione di classamento del 13/10 2004 (vedasi **Allegato 4** – Documentazione Catastale – immobili in Sutri)

L'**appartamento** al n. 1 di cui al punto2 “Dati identificativi catastali”, censito al foglio 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 – Strada Fontevivola, snc Sutri (VT), risulta anch'esso accatastato in data 13/02/1993 ma, come descritto nella risposta al Quesito n.2 “Descrizione Immobili a Sutri”, è completamente difforme dalle planimetrie catastali ufficiali ed è stato quindi necessario aggiornare la situazione catastale, prima mediante PREGEO per l'aggiornamento del TIPO MAPPALE in data 05.03.2013 e successivamente mediante procedura DOCFA per l'aggiornamento della PLANIMETRIA CATASTALE in data 07.03.2013 (vedasi **Allegato 20** – Regolarizzazione Catastale – immobili in Sutri).

verifiche catastali -Immobili a Civita Castellana(VT)

Tutti i terreni oggetti di pignoramento e situati a Civita Castellana, così come descritti al punto 2 "dati identificativi catastali" risultano regolarmente accatastrati con frazionamenti risalenti a varie date, (vedasi **Allegato 5** – Documentazione Catastale – immobili in Civita Castellana), sono state acquisite dal sottoscritto C.T.U. le relative visure e planimetrie presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, e dal raffronto con lo stato dei luoghi non risultano difformità catastali.

Quesito n°5:

Utilizzazioni strumenti urbanistici - Immobili a Sutri (VT):

Secondo l'indicazione del vigente P.R.G. del Comune di Sutri, approvato con D.G.R. N° 2596 del 3 Maggio 1983, l'immobile oggetto di pignoramento ricade in zona agricola e precisamente "E1-agricola normale".

Utilizzazioni strumenti urbanistici - Immobili a Civita Castellana(VT):

Secondo l'indicazione del vigente P.R.G. del Comune di Civita Castellana, approvato con Delibera Consiliare N° 145 del 12 Luglio 1973 e successiva variante approvata con D.G.R. N° 1496 del 06 Maggio 1976, i terreni oggetto di pignoramento ricadono in zona agricola e precisamente "F.2 - Agricola".

Quesito n°6:

Conformità e autorizzazioni - Immobili a Sutri (VT):

Come già accennato nella risposta al Quesito n.2, il sottoscritto CTU ha richiesto varie volte di poter accedere alle Autorizzazioni Edilizie relative sia all'appartamento che ai magazzini di Sutri. La prima volta con regolare Istanza di Accesso agli atti del [redacted] (vedasi **Allegato 21** - Richiesta differita di accesso alle autorizzazioni edilizie- immobili in Sutri(VT)) ed altre volte recandomi all'UTC del Comune di Sutri o mediante contatti telefonici col tecnico comunale Geom [redacted].

Tale consultazione è stata sempre impedita dalla stessa problematica, il crollo dell'Archivio Generale dell'Ufficio Tecnico. Tale motivazione è stata anche confermata al sottoscritto CTU tramite una lettera del Comune di Sutri del [redacted] in cui si differiva la possibilità di intervenire sull'archivio e reperire gli atti richiesti (vedasi **Allegato 21** - Richiesta differita di accesso alle autorizzazioni edilizie- Immobili in Sutri(VT)).

Non è stato quindi possibile effettuare controlli sulla conformità edilizia degli immobili di Sutri(VT), è stato comunque effettuato l'aggiornamento catastale per il TIPO MAPPALE e per la PLANIMETRIA CATSTALE come descritto nella risposta al Quesito n.4.

Conformità e autorizzazioni - Immobili a Civita Castellana (VT):

Fino al mese di maggio dell'anno 2006,

[redacted] i
[redacted] in Località Monticelli del Comune di Civita Castellana, Oggetto di procedura.

Tale società è stata autorizzata per la durata di 15 anni, con decorrenza dal 19 Luglio 2000, mediante la Delibera Comunale n. [redacted] adottata dall'ufficio urbanistico del Comune di Civita Castellana in data [redacted] (vedasi **Allegato 22** – Concessioni amministrative, atti notarili, vulture e convenzioni – Cava Montielli), per i seguenti terreni:

Loc. Monticelli – Civita Castellana, al foglio n.9 part.lla 57,59,283,284 ed al foglio n. 10 part.lla 6,7,23,32,33,97,106,107,110,111,113,115,119,121,122 e 123. (nota: la part. 137 non menzionata nella suddetta delibera, faceva originariamente parte della part. 113, è quindi da considerarsi autorizzata con essa, così come la part. 1361 è da considerarsi autorizzata essendo variata dalla ex part. 283).

I terreni ove insiste l'esercizio di cava, erano proprietà _____ e _____

_____ per la durata di 10 anni, con decorrenza 9 novembre 1999 e scadenza 8 novembre 2009, tramite contratti di utilizzo stipulati nel novembre 1999 e registrati presso l'Ufficio delle Entrate di Viterbo il _____ (vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**).

I rapporti giuridici tra _____ ed il Comune di Civita Castellana, _____, erano regolati dalla Convenzione del _____, n. _____. Detta convenzione aveva ad oggetto l'esecuzione di tutte le opere connesse all'esercizio della cava quali sistemazioni, recupero e ripristino dei terreni.(vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**).

Con istanza del 6 febbraio 2006, acquisita dal comune di Civita Castellana prot. 02914 del 7 febbraio 2006, la _____ chiedeva, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 17/2004, la **voltura** di detta autorizzazione alla società “_____”(vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**).

Al fine di ottenere l'autorizzazione al trasferimento, con atto del 29 marzo 2006, a rogito Notaio _____ Viterbo, Rep. n. _____ Raccolta _____ la _____

(vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**), in tutti gli obblighi giuridici ed economici assunti verso il Comune di Civita Castellana dalla cedente società _____ con la convenzione n. 621 sopra richiamata.

Inoltre, con contratto di comodato, del 15 marzo 2006, _____ in uso gratuito alla società _____, _____” gli appezzamenti di terreno sopra descritti ed oggetto della procedura esecutiva (vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**).

Con Determina n.332 del 3 maggio 2006 il Comune di Civita Castellana autorizzava, nelle more di acquisizione del parere di congruità di competenza Regionale, in merito alla congruità del computo metrico relativo alle opere di ripristino ambientale e della successiva costituzione a garanzia, di polizza fidejussoria a beneficio del Comune di Civita Castellana, il **subentro** nelle attività di estrazione di materiali inerti nella cava di sabbia a ghiaia in Località Monticelli _____ (vedasi **Allegato 22 – Concessioni amministrative, atti notarili, volture e convenzioni – Cava Montielli**).

Con Determina n. _____ il Comune di Civita Castellana, preso

atto che la Regione Lazio – Assessorato SEAP – Ufficio Cave, non ha espresso parere in merito alla congruità del computo metrico rimesso

_____” con nota prot. n. _____ del _____
_____ entro i termini statuiti dalla L.R. n. 17 del 06.12.2004 e che quindi lo stesso parere si è inteso acquisito per tacito assenso; **Concedeva** alla _____ il **subentro** nell'autorizzazione amministrativa rilasciata con la predetta determina n. _____ per i terreni e le particelle sopra descritte e nel rispetto della convenzione n. 621 anch'essa sopra richiamata. (vedasi **Allegato 22** – Concessioni amministrative, atti notarili, vulture e convenzioni – Cava Montielli).

Per quanto riguarda i terreni facenti sempre parte della cava estrattiva al f. 9 part. 53,54,55,56,58,80,286,1359,1363 ed al f.10 part. 8,99,101,117 non menzionati nei precedenti atti, può essere affermato quanto segue:

Da indagini effettuate presso l'UTC del Comune di Civita Castellana (VT) non sono state riscontrate dal sottoscritto CTU autorizzazioni minerarie tuttora in essere, per tale motivazione si è ritenuto opportuno decurtare tali particelle di terreno dal calcolo del valore complessivo della cava, come verrà specificato più avanti nella risposta al Quesito n. 12 al paragrafo “Stima del valore commerciale del Lotto n.3”.

Quesito n°7:

Per dare risposta concreta a quanto richiesto con il quesito n° 7, è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento descritti nella risposta al quesito 2.

Formazione dei lotti

In merito all’opportunità di vendita degli immobili in uno o più lotti, vista l’ubicazione, la destinazione d’uso, la tipologia edilizia e la consistenza sia delle unità immobiliari che dei terreni oggetto della presente procedura, il sottoscritto C.T.U. Può affermare quanto segue:

Vista le caratteristiche tipologiche dei beni oggetto di procedura e considerando che gli immobili a Sutri sono costruzioni distinte fra loro, mentre il valore dei terreni di Civita Castellana, costituenti la cava estrattiva, dipende dall'estrazione dei materiali di cui sono composti e quindi anche dalla capacità del potenziale acquirente di poter coltivare la suddetta cava, il sottoscritto C.T.U. ritiene che i beni pignorati possano essere divisi in **N.3 LOTTI** con i seguenti riferimenti:

LOTTO n.1

1- Appartamento al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

LOTTO n.2

2 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 4, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

3 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 6, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

LOTTO n.3

4 - Terreno ettari 1, are 30, ca 50 - f. 9 part. 53, qualità seminativo, classe 3

- 5 - Terreno ettari 0, are 03, ca 36 - f. 9 part. 54, qualità bosco ceduo, classe 2
- 6 - Terreno ettari 0, are 63, ca 60 - f. 9 part. 55, qualità seminativo, classe 4
- 7 - Terreno ettari 0, are 11, ca 50 - f. 9 part. 56, qualità bosco ceduo, classe 2
- 8 - Terreno ettari 1, are 90, ca 00 - f. 9 part. 57, qualità seminativo, classe 4
- 9 - Terreno ettari 0, are 50, ca 20 - f. 9 part. 58, qualità bosco ceduo, classe 2
- 10 - Terreno ettari 0, are 00, ca 58 - f. 9 part. 80, qualità fabb. Rurale
- 11 - Terreno ettari 0, are 64, ca 50 - f. 9 part. 284, qualità seminativo, classe 4
- 12 - Terreno ettari 0, are 00, ca 22 - f. 9 part. 286, qualità fabb. Rurale
- 13 - Terreno ettari 0, are 32, ca 40 - f. 9 part. 1359, qualità seminativo arbor, classe 2
- 14 - Terreno ettari 1, are 07, ca 00 - f. 9 part. 1361, qualità seminativo, classe 4
- 15 - Terreno ettari 0, are 22, ca 30 - f. 9 part. 1363, qualità seminativo arbor, classe 2
- 16 - Terreno ettari 2, are 11, ca 70 - f. 10 part. 6, qualità seminativo, classe 5
- 17 - Terreno ettari 1, are 34, ca 84 - f. 10 part. 8, qualità bosco ceduo, classe 2
- 18 - Terreno ettari 0, are 39, ca 40 - f. 10 part. 23, qualità pascolo, classe U
- 19 - Terreno ettari 3, are 57, ca 90 - f. 10 part. 32, qualità pascolo arbor, classe U
- 20 - Terreno ettari 0, are 39, ca 35 - f. 10 part. 33, qualità pascolo cespug, classe 2
- 21 - Terreno ettari 0, are 02, ca 43 - f. 10 part. 99, qualità pascolo, classe U
- 22 - Terreno ettari 0, are 00, ca 48 - f. 10 part. 101, qualità pascolo cespug, classe 1
- 23 - Terreno ettari 0, are 20, ca 27 - f. 10 part. 113, qualità bosco ceduo, classe 2
- 24 - Terreno ettari 0, are 38, ca 40 - f. 10 part. 117, qualità pascolo, classe U
- 25 - Terreno ettari 0, are 51, ca 90 - f. 10 part. 119, qualità pascolo arbor, classe U
- 26 - Terreno ettari 0, are 12, ca 75 - f. 10 part. 121, qualità pascolo cespug, classe 2
- 27 - Terreno ettari 0, are 48, ca 30 - f. 10 part. 122, qualità pascolo, classe U
- 28 - Terreno ettari 0, are 03, ca 90 - f. 10 part. 123, qualità bosco ceduo, classe 2
- 29 - Terreno ettari 0, are 07, ca 89 - f. 10 part. 137, qualità bosco ceduo, classe 2

Quesito n°8:

Le unità immobiliari oggetto della procedura di cui trattasi non risultano pignorate pro quota ma nella loro completa interezza, essendo di proprietà
per la quota di 1/1.

Quesito n°9:

.Titolo di possesso (immobili in Sutri (VT))

Il titolo legittimante il possesso del bene è l'Atto di compravendita degli Immobili in Sutri (VT) Loc. Fontevivola. a firma del Notaio del
ren. raccolta n. stipulato fra l'allora proprietaria

(vedasi **Allegato 2** - Atto di compravendita Immobili in Sutri (VT))

.Stato di occupazione (immobili in Sutri (VT))

- L'Appartamento a Sutri (VT) di cui al f. 5 part. 417 **sub 3**, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT), risulta attualmente **occupato** da :
Sig.

in forza di un contratto di locazione con scrittura privata redatto in data ed ormai scaduto dal 15.12.2005 (vedasi **Allegato 24** - *Contratti di locazione ed Elenco Atti del Registro – Agenzia delle Entrate*).

- I Magazzini a Sutri (VT) di cui al f. 5 part. 414 **sub 4 e 6**, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT) **non risultano occupati**;

.Contratti di locazione (immobili in Sutri (VT))

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U., presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione a nome della società esecutata “
”, (Vedasi dichiarazione Atti di Registro rilasciata in data 23.01.2013 dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo in **Allegato 24**)

Tuttavia:

Da documenti reperiti dal sottoscritto CTU, risulta che:

–Con Atto a Rogito Notaio _____ in data _____ rep. n. _____ Racc. n. _____ la società _____, concedeva in **locazione trentennale** alla Sig.ra _____ gli immobili siti a Sutri oggetto della presente Procedura e, successivamente, la stessa Sig.ra _____ concedeva in sub-locazione tali immobili con Atto a Rogito Notaio _____ - rep. n. _____ Racc. n. _____ trascritto a Viterbo _____ al n. ordine _____ – formalità n. _____ **Tale Atto ha efficacia fino al 17.07.2027**, quale termine dell'originario contratto di locazione citato precedentemente; **risulta per cui opponibile alla presente procedura fino alla predetta data.** (Vedasi Contratto di Sub-locazione notaio Tolomei in **Allegato 24**)

nota: i precedenti Atti di locazione a favore della Sig. _____ sono citati anche nell'Atto di compravendita legittimante il possesso del bene a firma del Notaio _____ - rep. : _____, raccolta n. _____ **vedasi Allegato 2)**

.Titolo di possesso (immobili in Civita Castellana (VT))

Il titolo legittimante il possesso del bene è, l'Atto di conferimento in società dei terreni in Civita Castellana (VT) Loc.Monticelli, a firma del Notaio _____ - rep. _____, raccolta n. _____ (vedasi **Allegato 3**)

.Stato di occupazione (immobili in Civita Castellana (VT))

- I terreni a Civita Castellana costituente la cava estrattiva in loc. Monticelli di cui al foglio 9 part.lle 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 risultano attualmente oggetto di coltivazione estrattiva _____ proprietaria dell'intero compendio pignorato;
- I terreni a Civita Castellana costituente la cava estrattiva in loc. Monticelli di cui al foglio 10 part.lle 6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123,137 sono per ora non utilizzati e fanno parte della riserva mineraria.

.Contratti di locazione (immobili in Civita Castellana(VT))

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U., presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione a nome _____, (Vedasi dichiarazione Atti di Registro rilasciata in data 23.01.2013 dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo in **Allegato 24**)

Quesito n°10:

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura non rientrano nella casistica citata nel quesito 10.

Quesito n°11:

Sui beni pignorati non gravano servitù o particolari vincoli artistici o storici che ne limitano l'alienabilità.

Non risultano vincoli od oneri di natura condominiale non essendo, gli immobili pignorati, tipologie che rientrano in tale casistica.

Quesito n°12:

La risposta a detto quesito è in definitiva la stessa dei beni pignorati e di piena proprietà descritti sinteticamente al punto 2 "Dati identificativi catastali"

Processo di valutazione

.Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile, e il più vicino possibile al valore congruo cioè al **più probabile valore di mercato**.

Tuttavia,

Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata.

Infatti, **per quanto riguarda gli immobili in Sutri(VT)**, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi più che sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire tali beni, si ritiene idoneo utilizzare il **metodo diretto o sintetico**, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di mercato;

Per quanto riguarda invece gli immobili a Civita Castellana, risulta più congruo utilizzare un procedimento analitico basato sui ricavi ottenibili dallo sfruttamento del suolo. Costituendo infatti, tali terreni, una cava estrattiva in parte attiva ed in parte utilizzata come riserva mineraria, l'identificazione del loro valore, non rispetta i normali canoni estimativi, poiché è pressoché impossibile determinare il confronto con beni totalmente simili, considerata la molteplice esistenza di parametri mai raffrontabili.

Risulta quindi evidente che il loro effettivo valore, non potrà essere identificato dalla compravendita dei terreni, ma dall'ammontare del materiale estratto e dagli utili netti che il potenziale acquirente potrebbe ricavare dall'acquisto di detti terreni.

Inoltre, determinanti per la stima dei suddetti terreni sono stati anche :

- L'appetibilità del sito
- La relazione geologica

• **Appetibilità:**

Vista la richiesta del bacino di utenza (Lazio – Toscana) particolarmente attivo, data la modesta distanza dalla Capitale, data la qualità del materiale estratto e il suo effettivo difficile reperimento.

Data la felice e strategica posizione degli impianti di estrazione e di lavorazione in relazione alle prospicienti vie di comunicazione : statali, autostrade, superstrade.

Si può confermare, ai fini valutativi oggetto della stima, un giudizio positivo ed indubbiamente rilevante sull'appetibilità della suddetta attività.

• **La relazione Geologica:**

Come premesso nei precedenti paragrafi, è stata effettuata, su richiesta del sottoscritto CTU ed in accordo con

una relazione geologica sia per quanto riguarda la cava attiva censita al foglio 9 part.lle 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 che per quanto riguarda la riserva mineraria al foglio 10 part.lle 6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123,137.

Tale relazione ha identificato la tipologia e la qualità del materiale attualmente estratto nonché il volume residuo ipotizzabile da estrarre (vedasi **Allegato 23** – Relazione Geologica – Cava in loc. Monticelli, Civita Castellana).

.Analisi di mercato (immobili in Sutri (VT)

Sono stati comparati i **valori al mq** di immobili effettivamente oggetto di trattative in corso (nelle vicinanze e con caratteristiche simili), con le **Quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio** della rispettiva zona.

Alla luce di queste considerazioni, abbiamo analizzato i normali valori di mercato per immobili simili, acquisendoli da varie fonti informative, come offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini nazionali di mercato e tramite agenzie immobiliari situate nei Comuni di Sutri e di Viterbo.

a) Offerte di vendita al mq

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate n° 8 offerte relativamente a valutazioni di immobili residenziali posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe e con caratteristiche similari a quelle per cui viene effettuata tale stima; la media di tali offerte ha determinato un valore venale medio:

dai 1800 €/mq per appartamenti nuovi o ancora in costruzione
ai 1700 €/mq per appartamenti completamente ristrutturati
fino ai 1000 -1200 €/mq per appartamenti da ristrutturare.

dai 2300 €/mq per case indipendenti nuove
ai 1800 €/mq per case indipendenti da ristrutturare o rustico/casale.

dai 1000 €/mq per magazzini o capannoni nuovi o ristrutturati
ai 600 €/mq per magazzini o capannoni completamente da ristrutturare

b) Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio

Dalla comparazione dei valori desunti dalle pubblicazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Listini Immobiliari, per il semestre 1/2012 - - Comune di Sutri (VT), zona R1/Rurale/AGRICOLA destinazione residenziale, tipologia ville e villini, stato conservativo normale, ne deriva un valore venale

variabile:

Ville e Villini min. 1000 €/mq max. 1300 €/mq

- Comune di Sutri (VT), zona R1/Rurale/AGRICOLA destinazione commerciale, terziaria o produttiva non sono state trovate pubblicazione, quindi si è comparato con la zona più vicina B1/Centrale/CENTRO ABITATO destinazione:

terziaria, tipologia Uffici, stato conservativo normale, min. 1100 €/mq max. 1500 €/mq
Produttiva, tipologia Capannoni tipici, stato conservativo normale, min. 300 €/mq max. 450 €/mq

c) Offerte di vendita al mc edificabile

Tali offerte sono state prese in considerazione solo ed esclusivamente per la valutazione del bene n. 1 - Appartamento al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 sub 3, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT);

Il valore di tale immobile, data la sua particolare situazione sia per quanto riguarda lo stato conservativo che per la non regolarità edilizia, può essere determinato dalla sola possibilità di sfruttare la cubatura accatastata in cat. A/3 con opere di demolizione e di ricostruzione in regola con le vigenti normative; Vedasi la risposta al Quesito n.2 – Descrizione Immobili a Sutri.

Per cui, sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate n° 5 offerte relative a terreni edificabili con caratteristiche di posizione simili a quelle oggetto di stima, da cui si è desunto una vendita media di € 125/mc edificabile.

.Stima degli Immobili di Sutri(VT)

Nello specifico la stima dei beni oggetto di perizia, preso atto dei valori sopracitati e delle caratteristiche di finitura e conservazione, nonché dell'attuale situazione del mercato immobiliare, può essere valutata in:

€ 125,00 al mc edificabile per il bene n.1 - Appartamento al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 sub 3, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

Derivante in gran parte dalla sola possibilità di sfruttare la cubatura accatastata in cat. A/3 con opere di demolizione e di ricostruzione in regola con le normative edilizie.

Tale immobile, infatti, soprattutto per quanto concerne l'ampliamento laterale, non rispetta le normative edificatorie di base, sia dal punto di vista sismico che da quelle del risparmio energetico. Vedasi la risposta al Quesito n.2 – Descrizione Immobili a Sutri.

€ 600,00 al mq per il bene n.2 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 4, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

€ 300,00 al mq per il bene n.3 - Magazzino al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 6, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

in ragione del loro stato conservativo descritto chiaramente nella risposta al Quesito n.2 , ma anche e soprattutto per quanto riguarda il plusvalore dato dalla loro particolare tipologia storico-estetica che non può essere assimilata agli attuali capannoni/magazzini in C.A. prefabbricato.

Il tutto definibile come segue:

Stima del valore commerciale del Lotto n.1

- **Valore Appartamento** al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 sub 3, cat. A/3, classe 2
- Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

Superfici utili esistenti in Cat. A/3 : 50 mq
50mq x 3,2m = 160 mc edificabili

Valore medio al mc edificabile in Sutri(VT) = 125,00 €/mc

Costo della demolizione totale di fabbricati come da Prezziario Ufficiale Regione Lazio 2012 – Tar. A03.01.001.a :
€ 11,05/mc

€/mc 125,00 x 160 mc = € 20.000,00 -

€/mc 11,05 x 160 mc = € 1.768,00 costo per la demolizione del fabbricato esistente

€ 18.232,00

Valore Complessivo Lotto n. 1 = € 18.232,00

Stima del valore commerciale del Lotto n.2

- **Valore Magazzino** al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 4, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

Sup interna magazzino **167 mq**

€/mq 600,00 x 167 mq = **€ 100.200,00**

- **Valore Magazzino** al piano terra, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 6, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

Sup interna magazzino **167 mq**

€/mq 300,00 x 167 mq = **€ 50.100,00**

Valore Complessivo Lotto n. 2

= € 100.200,00 + € 50.100,00 = **€ 150.300,00**

Stima del valore commerciale del Lotto n.3

Cava Estrattiva in essere in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT), appartenenti al **Foglio 9** e descritti sinteticamente al punto 2 “dati identificativi catastali”, sono formati da n. 12 part.lle (53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 e 1363).

Tipologia estrattiva : Ghiaia e sabbia

Superficie Totale : 6,7616 ettari

Riserva Mineraria in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT), appartenenti al **Foglio 10** e descritti sinteticamente al punto 2 “dati identificativi catastali”, sono formati da n. 14 part.lle (6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123 e 137).

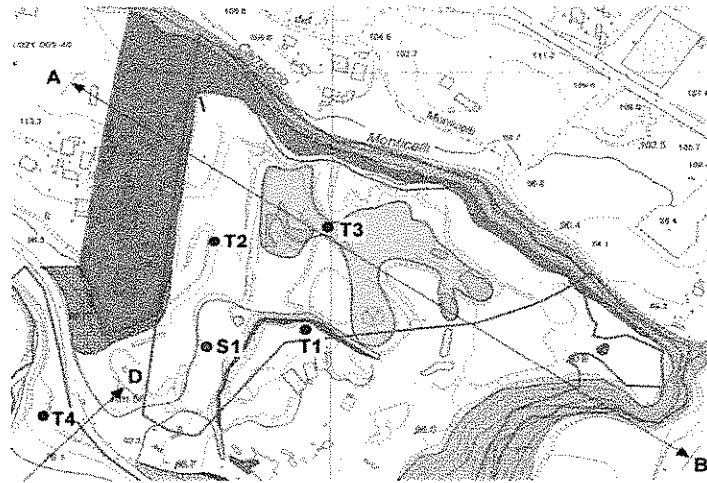
Tipologia estrattiva : Ghiaia e sabbia

Superficie Totale : 9,6951 ettari

Sulla base dei risultati ottenuti dai sondaggi in loco e dalle ulteriori analisi descritte specificatamente nella Relazione Geologica allegata alla presente (vedasi **Allegato 23** – Relazione geologica – Cava in loc. Monticelli, Civita Castellana) si è calcolata la quantità residua di materiale utile (sabbie e ghiaia) divisa per superfici.

Si riportano di seguito gli schemi e le quantità calcolate:

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA DI SABBIE E GHIAIE
Cava Estrattiva in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT)



(*) PRISMA BASE RETTANGOLARE L=150
L1=25
H=9

(**) LO SPESSORE MEDIO DELLE SABBIE E GHIAIE E' STATO
DESUNTO DALLA SUCCESSIONE STRATIGRAFICA RISCONTRATA
NEL SONDAGGIO S1

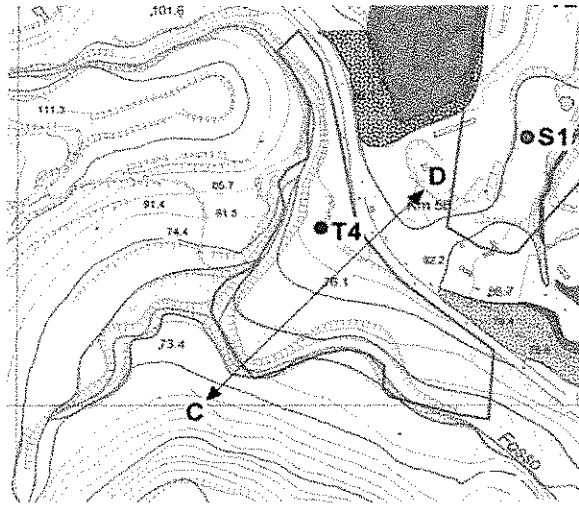
SUPERFICIE 1

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUP. (mq)
CIVITA CAST.	9	53	13050
CIVITA CAST.	9	54	336
CIVITA CAST.	9	55	6360
CIVITA CAST.	9	56	1150
CIVITA CAST.	9	57	19000
CIVITA CAST.	9	58	5020
CIVITA CAST.	9	80	58
CIVITA CAST.	9	1359	3240
CIVITA CAST.	9	1361	10700
CIVITA CAST.	9	1363	2230
CIVITA CAST.	9	284	6450
CIVITA CAST.	9	286	22

TOTALE 67616

SPESSORE GHIAIE E SABBIE (**)		14
VOLUME RESIDUO LATO MONTICELLI (*)		33750
VOLUME GHIAIE E SABBIE (MCUBI)		980374,00

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA DI SABBIE E GHIAIE
Cava Estrattiva in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT)



(**) LO SPESSORE MEDIO DELLE SABBIE E GHIAIE E' STATO DESUNTO DALLA SUCCESSIONE STRATIGRAFICA RISCOINTRATA NEL SONDAGGIO S1

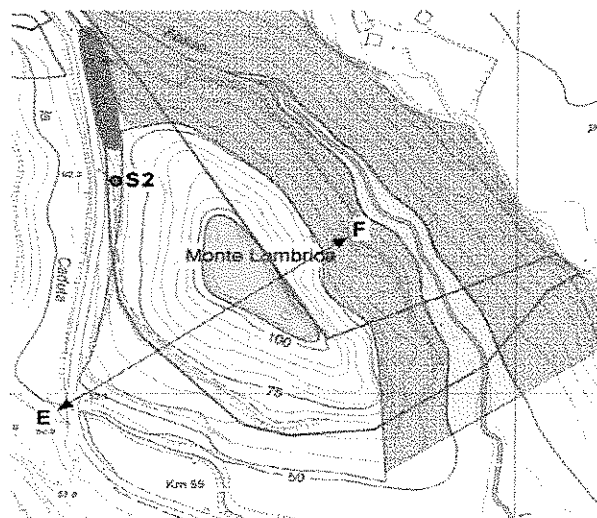
SUPERFICIE 2

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUP. (mq)
CIVITA CAST.	10	6	21170

TOTALE 21170

SPESSORE GHIAIE E SABBIE(**)	22
VOLUME GHIAIE E SABBIE (MCUBI)	465740,00

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA DI SABBIE E GHIAIE
Cava Estrattiva in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT)



(*) TRONCO PIRAMIDE A BASE TRAPEZOIDALE

(**) LO SPESSORE MEDIO DELLE SABBIE E GHIAIE E' STATO
DESUNTO DALLA SUCCESSIONE STRATIGRAFICA RISCOINTRATA
NEL SONDAGGIO S2

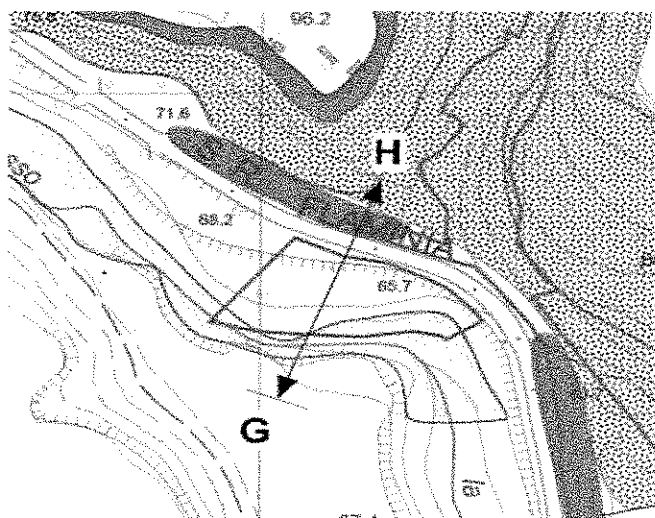
SUPERFICIE 3

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUP. (mq)
CIVITA CAST.	10	32	35790
CIVITA CAST.	10	121	1275
CIVITA CAST.	10	33	3935
CIVITA CAST.	10	119	5190
CIVITA CAST.	10	117	3840

TOTALE 50030

SPESSORE GHIAIE E SABBIE	(**)	11
VOLUME MONTE LOMBRICA	(*)	458841
VOLUME GHIAIE E SABBIE (MCUBI)		1009171,00

CALCOLO DELLA VOLUMETRIA RESIDUA DI SABBIE E GHIAIE
Cava Estrattiva in Loc. Monticelli – Civita Castellana (VT)



(**) LO SPESSORE MEDIO DELLE SABBIE E GHIAIE E' STATO DESUNTO DALLA SUCCESSIONE STRATIGRAFICA RISCONTRATA NEL SONDAGGIO S2 (PIU' VICINO) INTEGRATO AL RILEVAMENTO GEOLOGICO DI DETTAGLIO

SUPERFICIE 4

COMUNE	FOGLIO	PART.	SUP. (mq)
CIVITA CAST.	10	23	3940
CIVITA CAST.	10	99	243

TOTALE 4183

SPESSORE GHIAIE E SABBIE	8
VOLUME GHIAIE E SABBIE (MCUBI)	33464,00

Somma delle volumetrie residue per le superfici 1,2,3 e 4 :

980.374 mc + 465.740 mc + 1.009.171 mc + 33.464 mc

Volume estrattivo residuo del giacimento = 2.488.749 mc

Da indagini effettuate presso l'UTC del Comune di Civita Castellana (VT) non sono state riscontrate dal sottoscritto CTU autorizzazioni minerarie tuttora in essere per i terreni al f. 9 part. 53,54,55,56,58,80,286,1359,1363 ed al f.10 part. 8,99,101,117 per cui si è ritenuto opportuno decurtare tali particelle di terreno dal calcolo del valore complessivo della cava.

Volume particelle non autorizzate = 484.708 mc (vedi schemi di calcolo precedenti)
da cui :

Volume estrattivo residuo ed autorizzato del giacimento = 2.000.000 mc

Dal volume residuo del giacimento, data la tipologia estrattiva (sabbia e ghiaia) è previsto un rendimento di circa il 90% con una produzione di **1.800.000 mc**

1 mc di ghiaia e sabbia = 18 Ql

risultano per cui 32.400.000 Ql. di potenziale estrattivo:

Come prezzo di vendita dei materiali inerti, si è considerato quello desunto dalle reali fatture di vendita reperite

vedasi (vedasi **Allegato 25** – schemi esplicativi di stima e fatture di esempio).

Prezzo di mercato al Ql. = € 1,20

da cui :

Ricavo Lordo Ql. 32.400.000 prezzo di mercato al Ql. € 1,20 = € 38.880.000,00

Da informazioni assunte presso

e confrontando i prezzi medi alla produzione industriale forniti da ISTAT nell'indagine della produzione industriale, vedasi (vedasi **Allegato 25** – schemi esplicativi di stima e fatture di esempio) il costo di produzione compresa manodopera può essere quantificato così come segue:

COSTO DI PRODUZIONE INERTI		
produzione giornaliera: 300MC/gg (peso specifico 18q.li/mc)		5400 Q.li
costo di produzione giornaliero:		
4 operatori	25 €/ora	800 €/gg
Impianto di lavaggi o vagliatura (compresa energia elettrica, manutenzione ecc.)		800 €/gg
pala meccanica compreso gasolio ecc senza operatore		320 €/gg
escavatore compreso gasolio ecc senza operatore		400 €/gg
n. 2 autocarri trasporto interno materiale compreso gasolio ma senza operatore		500 €/gg
Diritti estrattivi	0,30 €/mc	120 €/gg
	sommano	2940 €/gg
spese generali 10%		294 €/gg
	totale	3234 €/gg
costo al q.le (3.234,00/5.400,00)		0,60 €/Q.le

COSTO SCOPERTO DI CAVA		
movimentazione giornaliera argille: 500MC/gg (peso specifico 20q.li/mc)		10000 Q.li
costo di movimentazione argille giornaliero:		
3 operatori	25 €/ora	600 €/gg
escavatore compreso gasolio ecc senza operatore		400 €/gg
n. 2 autocarri trasporto interno materiale compreso gasolio ma senza operatore		500 €/gg
	sommano	1500 €/gg
spese generali 10%		150 €/gg
	totale	1650 €/gg
costo al q.le (1.700/6.000,00)		0,17 €/Q.le

COSTO RITOMBAGGIO ARGILLE		
ritombaggio giornaliero argille: 500MC/gg (peso specifico 20q.li/mc)		10000 Q.li
costo ritombaggio giornaliero:		
3 operatori	25 €/ora	600 €/gg
pala meccanica compreso gasolio ecc senza operatore		320 €/gg
n. 2 autocarri trasporto interno materiale compreso gasolio ma senza operatore		500 €/gg
rullo		320
	sommano	1740 €/gg
spese generali 10%		174 €/gg
	totale	1914 €/gg
costo al q.le (1.620/6.000,00)		0,19 €/Q.le

Per cui :

Costo di produzione 0,60 € /Ql. compresi diritti estrattivi =
= 32.400.000 x 0,60 = - € 19.440.000,00

Volume scoperto di cava = 950.000 mc (vedasi Rel. Geologica All.23)

1 mc di argilla = 20 Ql

risultano per cui 19.000.000 Ql. di scoperto di cava:

Costo dello scoperto di cava = 0,17 €/Ql =
= 19.000.000 x 0,17 = - € 3.230.000,00

Volume di ritombaggio, considerando che un terreno argilloso con umidità media subisce un aumento di volume del 40% dopo lo scavo = 1.330.000 mc

1 mc di argilla = 20 Ql

risultano per cui 26.600.000 Ql. di terreno da ritombare:

Costo per il ritombaggio = 0,19 €/Ql =
= 26.600.000 x 0,19 = - € 5.054.000,00

Netto vendita imponibile dei beni dal n. 4 al n.29

€ 38.880.000,00 - € 19.440.000,00 - € 3.230.000,00 - 5.054.000,00 = **€ 11.156.000,00**

Valore Complessivo Lotto n. 3 = € 11.156.000,00

6. CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

OGGETTO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 58/11
Saccon Gomme s.p.a c/ Mancini Costruzioni Generali s.a.s di Filippo Mancini e c.
Giudice : Dott.ssa Testa Piccolomini Clelia
C.T.U. Arch. Stefano Proietti

QUADRO SINOTTICO

LOTTO N.1 :

Appartamento piano terra 50 mq

Proprietà 1/1

Ubicato nel Comune di Sutri (VT), Strada Fontevivola snc.

Il bene è censito all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo alla sezione Catasto Fabbricati così come segue :

- **Appartamento** al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 sub 3, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

- L'appartamento avente una superficie complessiva di 50 mq si sviluppa su un unico livello al piano terra ed è composto da un vano principale di 27,5 mq adibito a soggiorno e zona pranzo/cucina, una camera da letto di 14,5 mq ed un bagno di 5,1 mq

Nel suo insieme, il bene si presenta in uno stato di forte degrado esterno, la parte di edificio aggiunta non rispetta le normative edilizie di base sia dal punto di vista sismico che energetico (vedasi D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), inoltre le opere che di recente sono state effettuate all'interno dell'appartamento, da informazioni acquisite, sono prive di qualsiasi autorizzazione edilizia e di conformità degli impianti elettrici.

Il riscaldamento è affidato esclusivamente ad un camino a legna in muratura di mattoni.

Regolarità edilizia : **non conforme**

Oneri condominiali pendenti : **nessuno**

Stato di occupazione : **Occupato** dal

Sutri(VT)

Risulta un contratto di locazione fino al 17.07.2027 (Vedasi risposta al **Quesito n.9** ed **Allegato 24** alla perizia - Contratto di Sub-locazione notaio Tolomei)

VALORE DI MERCATO LOTTO N.1 Appartamento piano terra : € 18.232,00

LOTTO N.2 :

N.2 Magazzini al piano terra 167 mq cad.

Proprietà 1/1 ,

Ubicati nel Comune di Sutri (VT), Via dei Platani snc.

I beni sono censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo alla sezione Catasto Fabbricati così come segue :

- **Magazzino al piano terra**, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 4**, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)
- **Magazzino al piano terra**, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 **sub 6**, cat. C/2, classe 4, Via dei Platani, snc Sutri (VT)

- Entrambe i magazzini fanno parte dello stesso corpo di fabbrica, costituito da un unico volume in muratura di mattoni pieni, risalente agli anni '60 ed avente i tetti a doppia falda con struttura portante in travetti e capriate in legno con scempiato in tavelloni di laterizio forato.

La copertura è a tegole in parte tradizionali, coppo ed embrice ed in parte con tegole marsigliesi.

Il magazzino di cui al **sub. 4** presenta l'orditura secondaria del tetto e lo scempiato in tavelloni, in uno stato di degrado avanzato, dovuto alla mancanza di manutenzione, così come gli infissi.

Il magazzino di cui al **sub. 6** risulta quasi del tutto danneggiato; da informazioni desunte in loco infatti, è stato interessato nel mese di Gennaio 2012 da un incendio che ne ha demolito quasi completamente la copertura lignea e parte della muratura perimetrale esterna

Regolarità edilizia : **conformi**

Oneri condominiali pendenti : **nessuno**

Stato di occupazione : **Liberi**

Risulta un contratto di locazione fino al 17.07.2027 (Vedasi risposta al **Quesito n.9** ed **Allegato 24** alla perizia - Contratto di Sub-locazione notaio Tolomei)

VALORE DI MERCATO LOTTO N.2

Magazzino sub.4 = €100.200,00 + Magazzino sub.6 = €50.100,00 : € 150.300,00

LOTTO N.3 :

**Terreni facenti parte della CAVA ESTRATTIVA DI SABBIA E GHIAIA in
Loc. Monticelli**

Proprietà 1/1

Ubicati nel Comune di Civita Castellana (VT), posti a circa 5 Km dal centro storico della città, in un'area prossima alla frazione Sassacci ed in Loc. Monticelli.

I beni sono censiti all'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo alla sezione Catasto Fabbricati così come segue :

- Terreni Foglio 9, part.lla 53,54,55,56,57,58,80,284,286,1359,1361 e 1363
- Terreni Foglio 10, part.lla 6,8,23,32,33,99,101,113,117,119,121,122,123 e 137

- Nello specifico, trattasi di una serie di terreni costituenti una cava estrattiva di ghiaia e sabbia che si estendono su un'area composta da 26 part.lla su due fogli catastali distinti per una **superficie totale di 16,4567 ettari**.

- I terreni di cui al Foglio n. 9 sono formati da n. **12 part.lla** per un'estensione totale di 6,8 ettari e costituiscono la cava estrattiva attualmente attiva.

- I terreni di cui al Foglio n. 10 sono formati da n. **14 part.lla** per un'estensione totale di 9,7 ettari e costituiscono la cava estrattiva non ancora utilizzata – riserva mineraria

Regolarità edilizia : **conformi**

Autorizzazioni minerarie :

autorizzate fino al 2015 - f.9 part.lla 57,284,1361

f. 10 part.lla 6,23,32,33,113,119,121,122,123,137

Stato di occupazione : Le part.lla di cui al f.9 **risultano attualmente oggetto di coltivazione estrattiva**

Le part.lla di cui al f.10 **non risultano ancora utilizzate**.

VALORE DI MERCATO LOTTO N.3 = € 11.156.000,00

CONGEDO C.T.U.

Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore dei lotti così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice Delegato del Tribunale ritenga opportuni.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto sperando di avere bene e fedelmente assolto all'incarico conferitomi.

Con osservanza

Viterbo, 03/04/2013

Il Tecnico incaricato C.T.U. :

Arch. Stefano Proietti



© **Studio D'Architettura & Interior Design**

Arch. Stefano Proietti

Via Don Lepido Libriani, 48

01030 Vasanello (VT)

Tel. 0761/408157

Email. st.proietti@gmail.com

Web. www.stefanoproietti.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 58/2011

Tra

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

VITERBO 14 GEN. 2014

Contro

IL CANCELLIERE
Danila Civitico
[Signature]

Giudice : Dott.ssa Testa Piccolomini Clelia

INTEGRAZIONI

**ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO
COME DA OSSERVAZIONI DEPOSITATE DAL GEOM.
MASSIMO MARCOSANO IN DATA 15.10.2013 E DISPOSTE
DAL GIUDICE ISTRUTTORE ALL'UDIENZA DEL 17.10.13**

*Arch. Stefano Proietti
Consulente Tecnico d'Ufficio*

 **Studio D'Architettura & Interior Design - Proietti**
*Arch. Stefano Proietti
Via Don Lepido Libriani, 48
01030 Vasanello (VT)
Tel. 0761/408157
Email. st.proietti@gmail.com
Web. www.stefanoproietti.it*

Oggetto: Integrazioni alla Perizia Tecnica Estimativa d'Ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 58/2011
Redatta dallo scrivente CTU Arch. Stefano Proietti

Con riferimento alle osservazioni depositate dal Geom. Massimo Marcosano in data 15.10.2013 e disposte dal Giudice Istruttore all'Udienza del 17.10.13, Il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti dichiara quanto segue:

1. Risposta all'osservazione di cui al punto 4 :

In data 10.01.2014 è stata presentata regolare Istanza di variazione per le particelle censite al Comune di Civita Castellana di cui al Foglio n. 9 part.lla n.80 e 286 con specifica richiesta di variazione della qualità di detti immobili, attualmente censiti come "fabbricati rurali", riportandoli a "seminativo" in quanto gli stessi non sono più esistenti.

Si allega copia dell'istanza sopra descritta con relativo numero di protocollo per eventuali verifiche.

2. Risposta all'osservazione di cui al punto 1 :

Sono state reperite durante lo svolgimento della perizia Tecnica Estimativa, tutte le visure catastali e ipotecarie necessarie al corretto svolgimento dell'incarico ed allegate in formato cartaceo (vedasi allegato n.5 e allegato n.6 alla Perizia).

3. In merito alle osservazioni emerse nel corso dell'Udienza del 17.10.13 da parte del Custode Dott. Marco Santoni, si rileva, che la stima del valore commerciale del Lotto n.1 ha tenuto conto delle irregolarità edilizie presenti su tale immobile e dei relativi costi per la demolizione del fabbricato difforme (vedasi "stima del valore commerciale del Lotto n.1 – pag. 30 della Perizia Tecnica Estimativa)

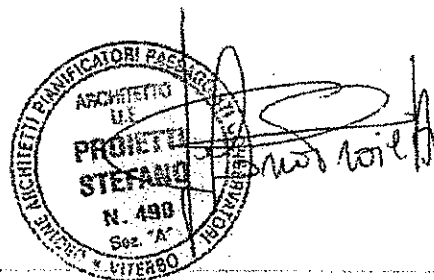
Per tutte le valutazioni di stima si conferma quanto precedentemente espresso nella Perizia Tecnica Estimativa d'Ufficio.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Con osservanza

Viterbo, 13/01/2014

Il Tecnico incaricato CTU :
Arch. Stefano Proietti



ALL'AGENZIA DEL TERRITORIO
DI VITERBO
Via M. Romiti

Oggetto : Istanza per variazione dati particella f.r.

Il sottoscritto Arch. PROIETTI STEFANO nato a Amelia il 07/07/1975 e residente in Vasanello (VT) via B. Croce qualità di C.T.U. del R.G.E. n. 58/11 incaricato dal giudice della esecuzione Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini di dover aggiornare catastalmente i dati relativi agli immobili oggetto di stima e precisamente quelli censiti al catasto terreni del **Comune di Civita Castellana** distinti rispettivamente al **foglio 9 particella 80 e 286** , con la presente

CHIEDE

che la qualità di detti immobili attualmente riportata come fabbricati rurali venga sostituita con seminativo in quanto gli stessi non più esistenti, come evidenziato dalla foto aerea allegata.

Distinti Saluti

Vasanello li 08/01/2014

Il tecnico

Arch. Stefano Proietti

prot. 9157

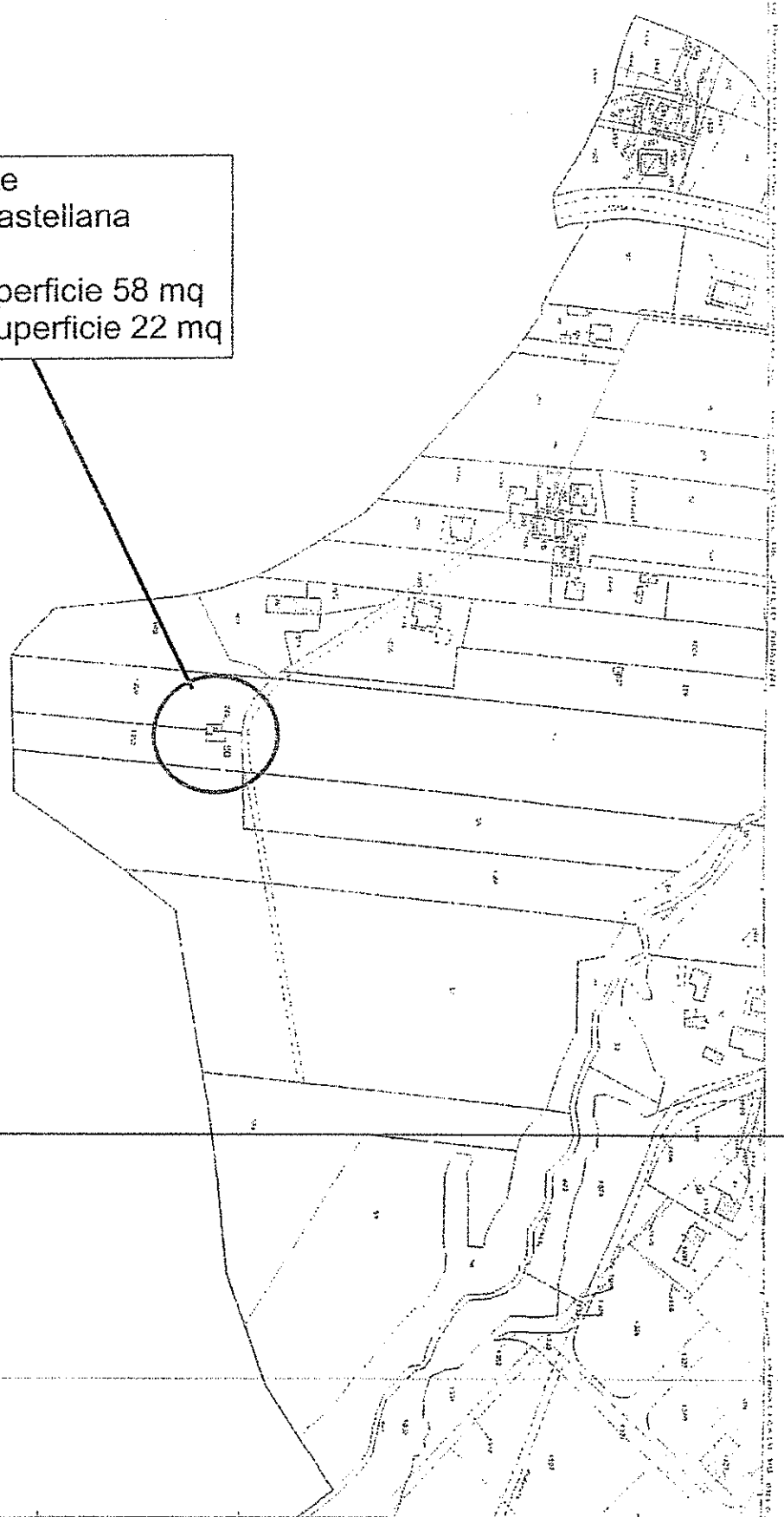
PER PRESA VISIONE
DEL CONTRIBUENTE

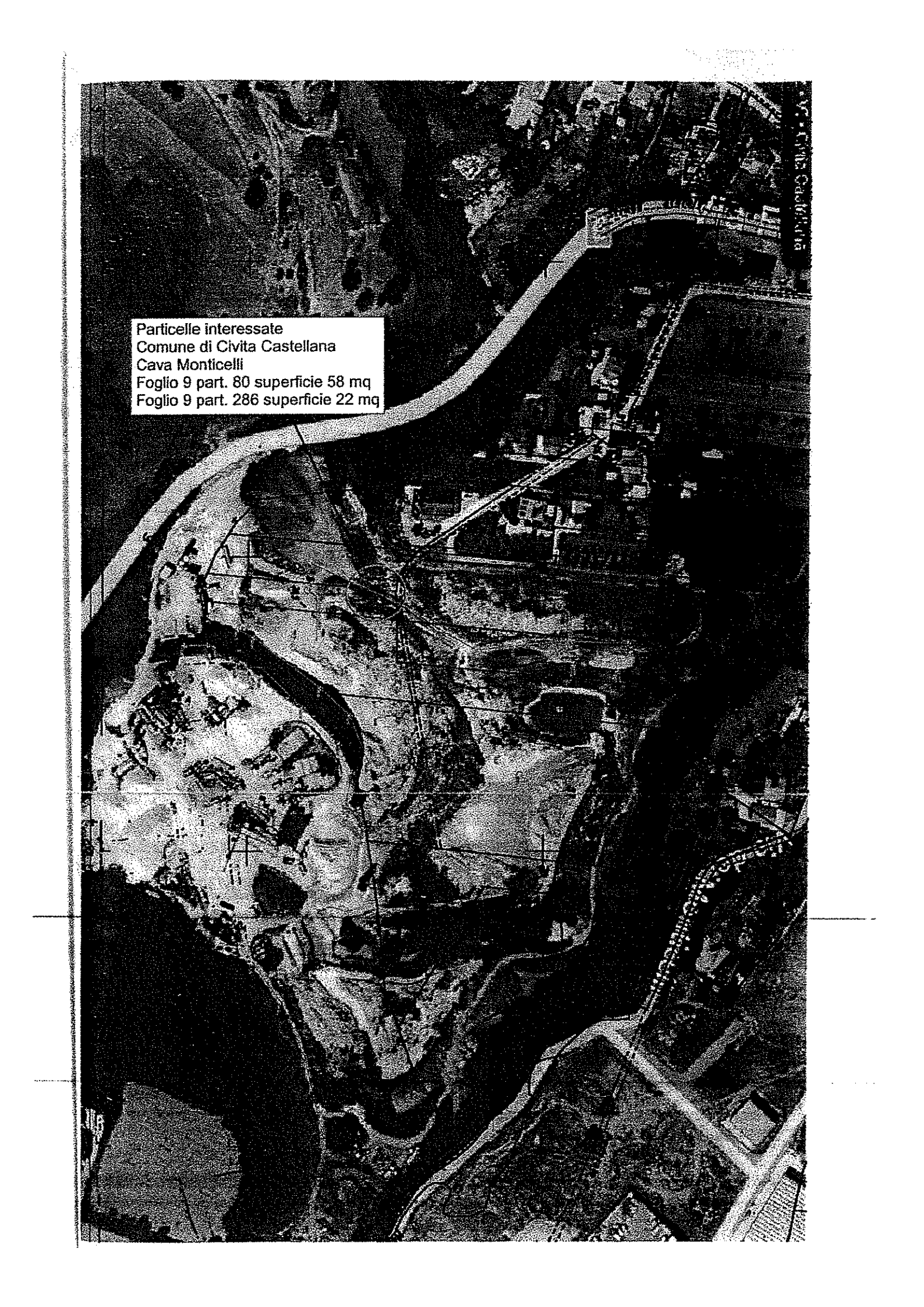
Viterbo, 10 GEN 2014



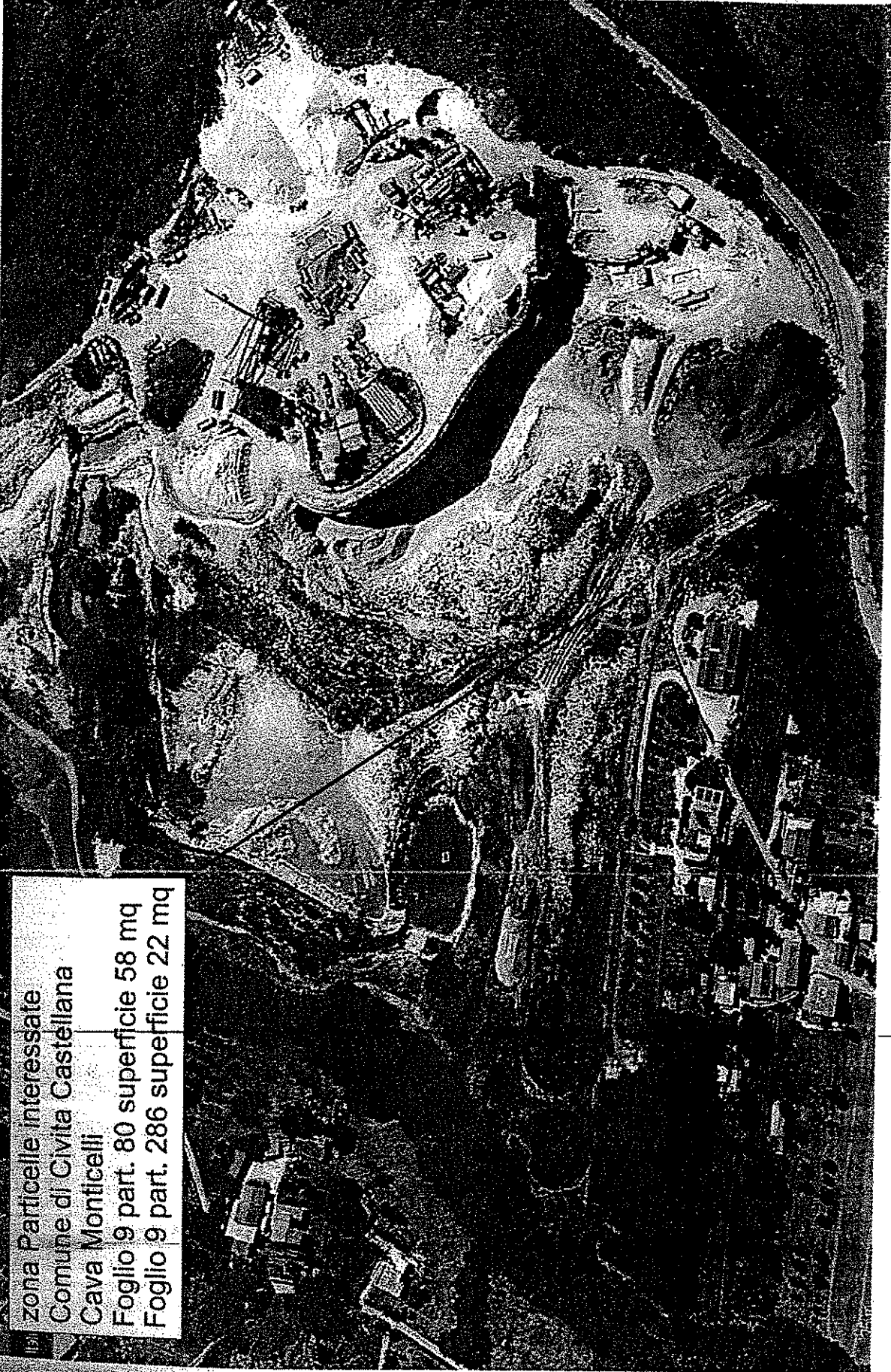
Stefano Proietti

Particelle interessate
Comune di Civita Castellana
Cava Monticelli
Foglio 9 part. 80 superficie 58 mq
Foglio 9 part. 286 superficie 22 mq





Particelle interessate
Comune di Civita Castellana
Cava Monticelli
Foglio 9 part. 80 superficie 58 mq
Foglio 9 part. 286 superficie 22 mq



zona Particelle interessate
Comune di Civita Castellana
Cava Monticelli
Foglio 9 part. 80 superficie 58 mq
Foglio 9 part. 286 superficie 22 mq

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 58/2011

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Tra

VITERBO

03 GIU. 2014
IL CANCELLIERE
Danilo CIVELLI

Contro

Giudice : Dott.ssa Testa Piccolomini Clelia

2a INTEGRAZIONE

**ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO
DISPOSTA DAL GIUDICE ISTRUTTORE ALL'UDIENZA DEL
06.02.14**

Arch. Stefano Proietti
Consulente Tecnico d'Ufficio

© **Studio D'Architettura & Interior Design - Proietti**
Arch. Stefano Proietti
Via Don Lepido Libriani, 48
01030 Vasanello (VT)
Tel. 0761/408157
Email. st.proietti@gmail.com
Web. www.stefanoproietti.it

Oggetto: Integrazioni alla Perizia Tecnica Estimativa d'Ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 58/2011

Redatta dallo scrivente CTU Arch. Stefano Proietti

Con riferimento alle osservazioni disposte dal Giudice Istruttore all'Udienza del 06.02.14, in merito ai contratti di locazione degli immobili di Sutri (VT):

1 - **Appartamento** al piano terra, 5 vani ; f. 5 part. 417 sub 3, cat. A/3, classe 2 - Strada Fontevivola, snc Sutri (VT)

2 - **Magazzino al piano terra**, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 4, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT)

3 - **Magazzino al piano terra**, consist. 167 mq ; f. 5 part. 414 sub 6, cat. C/2, classe 4 - Via dei Platani, snc Sutri (VT)

Il sottoscritto CTU Arch. Stefano Proietti dichiara quanto segue:

Premessa (come da risposta al Quesito n.9 della Perizia Tecnica estimativa – pag.26)

.Contratti di locazione (immobili in Sutri (VT))

Dalle verifiche effettuate dal sottoscritto C.T.U., presso l'Ufficio del Registro, non risultano contratti di locazione a nome

, (Vedasi dichiarazione Atti di Registro rilasciata in data 23.01.2013 dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo in **Allegato 24**)

Tuttavia:

Da documenti reperiti dal sottoscritto CTU, risulta che:

– Con Atto a Rogito Notaio

....., concedeva in locazione trentennale alla Sig.ra gli immobili siti a Sutri oggetto della presente Procedura e, successivamente, la stessa concedeva in sub-locazione tali immobili con Atto a Rogito Notaio a Viterbo

Il suddetto Atto ha efficacia fino al 17.07.2027, quale termine dell'originario contratto di locazione citato precedentemente;(Vedasi Contratto di Sub-locazione notaio Tolomei in **Allegato 24**)

nota: i precedenti Atti di locazione a favore della sono citati anche nell'Atto di compravendita, legittimante il possesso del bene, a firma del Notaio (vedasi **Allegato 2**)

.Considerazioni

Come si evince dal Contratto di Sub-locazione notaio (**Allegato 24** alla perizia ed allegato alla presente integrazione), il canone di locazione è stato fissato in **Euro 25.000,00** globalmente per tutto il periodo dal 16 maggio 2009 al 17 Luglio 2027, per una durata complessiva di 18 anni.

L'opponibilità alla presente procedura è subordinata all'art. 2923 – comma 3 c.c. "L'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni"

Lo scrivente CTU, quindi, ritiene che tale contratto di locazione, dopo una più attenta analisi (descritta di seguito), non risulta opponibile alla procedura in quanto nettamente inferiore di oltre un terzo al giusto prezzo, vale a dire al canone di mercato di quell'immobile.

Analisi dei canoni di locazione per l'affitto di magazzini in Sutri o nelle immediate vicinanze, con caratteristiche simili:

Offerte di affitto al mq/mese

Sulla base di pubblicazioni specializzate sono state rintracciate n° 6 offerte relativamente a valutazioni di immobili residenziali posti nella stessa zona o comunque in zone limitrofe e con caratteristiche simili a quelle per cui viene effettuata tale stima; la media di tali offerte ha determinato un valore di locazione medio :

dai 6 €/mq/mese per magazzini o capannoni nuovi o ristrutturati
ai 2,6 €/mq/mese per magazzini o capannoni completamente da ristrutturare

Canone di locazione al mq/mese per i magazzini oggetto di procedura:

€ 25.000,00 per 18 anni
= € 1389,00/annui = € 115,74/mese
Superficie totale dei due magazzini = 334 mq
€ 115,74 / 334mq = 0,35 €/mq/mese

Tale canone risulta ampiamente al disotto di un terzo del giusto prezzo, pur considerando l'attuale stato conservativo di detti immobili.

Per una completezza dell'integrazione di stima, si ritiene comunque opportuno calcolare la detrazione di stima dovuta dall'eventuale opponibilità del contratto di locazione oggetto della presente relazione:

– presi in esame i coefficienti di detrazione per l'esistenza di contratti di locazione di immobili simili a quelli oggetto della presente procedura, la durata della locazione in esame (18 anni) e la bassa redditività della zona (Sutri-VT), si ritiene di dover operare una detrazione pari al 30% della stima determinata nella perizia depositata.

Per cui:

Stima del valore commerciale del Lotto n.2 considerata la detrazione dovuta all'esistenza del contratto di locazione

€ 150.300,00 – 30% = € 105.210,00

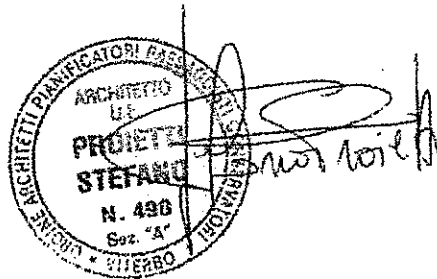
Per tutte le altre valutazioni di stima si conferma quanto precedentemente espresso nella Perizia Tecnica Estimativa d'Ufficio.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Con osservanza

Viterbo, 28/05/2014

Il Tecnico incaricato C.T.U. :
Arch. Stefano Proietti



8-6-17

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 58/2011

Tra

Contro

UFFICIO DI ATTO URBANISTICO
MUNICIPALITÀ DI VITERBO
14-6-17

3a INTEGRAZIONE

**ALLA PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA D'UFFICIO
COME DA PROVVEDIMENTO DISPOSTO DAL GIUDICE
ISTRUTTORE ALL'UDIENZA DEL 17.03.16**

*Arch. Stefano Proietti
Consulente Tecnico d'Ufficio*

Oggetto: Integrazioni alla Perizia Tecnica Estimativa d'Ufficio relativa all'Esecuzione Immobiliare n° 58/2011
Redatta dallo scrivente CTU Arch. Stefano Proietti

Con riferimento a quanto disposto dal Giudice Istruttore all'Udienza del 17.03.16, Il sottoscritto CTU dichiara quanto segue:

Si da atto che i **beni descritti** nel R.G.E. 115/2014, sulla base dell'atto di pignoramento disposto da Intesa San Paolo spa nei confronti di _____ di _____, **sono identici** a quelli descritti nel R.G.E. 58/2011, **per cui entrambe le procedure riunite non necessitano di ulteriori integrazioni.**

nota: si fa presente che nell'atto di pignoramento disposto da Intesa San Paolo spa nei confronti di _____, risulta un errore di trascrizione dei beni, nello specifico, trattasi dell'abitazione sita nel Comune di Sutri, identificata nell'atto al F. 5, part. 417, sub. 4, cat. A/3, ma in realtà corrispondente al sub. 3 della medesima particella.

si allega relativa visura e planimetria catastale.

Tanto dovevasi per l'incarico conferitomi.

Viterbo, 20/03/2017

Il Tecnico incaricato C.T.U.:

Arch. Stefano Proietti



[Handwritten signature]