

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzioni immobiliari

Procedura esecutiva R.G.E. 85/2021

Giudice Dott. Antonino Geraci

promossa da

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza di rinvio del 19/05/2022

Premessa

Con notifica a mezzo PEC del 23/09/2021 il sottoscritto Dottore Agronomo **Alessio Chiani**, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali di Viterbo al n. 217 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Viterbo, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio della causa in oggetto.

In data 11/10/2021 il sottoscritto si dichiarava disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'art. 569 del c.p.c., prestando il giuramento di rito con il deposito della relativa dichiarazione.

Esecuzione immobiliare promossa da:

Creditore pignorante

nella procedura intrapresa contro:

, in persona del curatore speciale ex art. 78 c.p.c., Avv. Elisa Tosini con studio in Viterbo (VT), via I. Garbini, 82.

Debitore esecutato

L'incarico conferito dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci prevedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*



2. *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

3. *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

4. *predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

5. *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

6. *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*

7. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

8. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

9. *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente*



debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;



24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di vendita il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giudiziarie);

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati



diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. 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) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34. provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



Risposte ai quesiti

1. *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Dall'esame della documentazione in atti, costituita dall'estratto del catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, nonché dalla relazione notarile redatta dal Notaio Massimiliano Pensato di Vetralla (VT), la stessa si ritiene completa.

2. *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*

Dall'esame delle visure catastali effettuate dal sottoscritto, (Cfr. allegato n. 2) è stata verificata la correttezza dei dati del pignoramento trascritto, nonché l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione dell'immobile.

I dati catastali sono i seguenti:

Catasto Terreni di Viterbo:

Comune	Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (ha)	R.D. €	R.A. €
Canino	34	94	AA	Seminativo	3	0,0630	3,58	1,46
			AB	Uliveto	4	0,5050	6,52	4,17
	34	123		Vigneto	1	0,1340	14,19	6,23
	34	718		Uliveto	1	0,2810	14,51	5,80
	34	720		Seminativo	3	0,0890	5,06	2,07
TOTALE						1,0720	43,86	19,73

3. *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;*



Dalla verifica degli atti iscritti e trascritti presso i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare di Viterbo, è stata innanzitutto rilevata la registrazione del verbale di pignoramento relativo alla presente CTU:

- Trascrizione del 03/05/2021 – Registro Particolare 5443, Registro Generale 6760. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 21/04/2021, rep. 610.

Al ventennio sono state poi riscontrate le seguenti trascrizioni comprovanti la proprietà:

- Trascrizione del 11/08/1999, Registro Particolare 8579, Registro Generale 11791. Atto di compravendita a firma del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 09/08/1999, rep. 20450.

- Trascrizione del 10/12/2005, Registro Particolare 14959, Registro Generale 22589. Affrancazione a firma del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 06/12/2005, rep. 33263. Per la particella 123 del foglio 34 e particella 122 (attuale particella 720).

- Trascrizione del 20/12/2005, Registro Particolare 15374, Registro Generale 23234. Affrancazione a firma del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 09/12/2005, rep. 33288. Per le particelle 94 del foglio 34 e particella 93 (attuale particella 718).

Nonché le seguenti formalità:

- Trascrizione del 26/10/2000, Registro Particolare 9903, Registro Generale 13368. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 09/10/2000, rep. 393. Cancellata con annotazione 1292 del 01/10/2003. Per le part. 123, 720 (ex 122) e 94 del foglio 34.

- Iscrizione del 27/01/2006, Registro Particolare 244, Registro Generale 1543. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 26/01/2006, rep. 33552/18595. Corredata della Comunicazione n. 1309 del 03/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 22/08/2011. Per le part. 123, 720 (ex 122) e 94 del foglio 34.

- Iscrizione del 16/05/2008, Registro Particolare 1623, Registro Generale 8116. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Paoletti Anna Laura di Viterbo del 14/05/2008, rep. 15095/5754. Corredata della Comunicazione n. 1286 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011.

- Trascrizione del 30/09/2009, Registro Particolare 11310, Registro Generale 15956. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 15/07/2009, rep. 291.

- Trascrizione del 01/04/2014, Registro Particolare 3568, Registro Generale 4338. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 10/03/2014, rep. 310.



Si precisa, inoltre, che sulla base delle visure catastali storiche, la particella 718 del foglio 34 deriva dal frazionamento della particella 93 stesso foglio e la particella 720 deriva dal frazionamento della particella 122. Frazionamento del 20/01/2011 protocollo n. VT0011468 dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Sulla base delle ispezioni ipotecarie effettuate per le particelle oggetto della presente CTU, al ventennio sono state rilevate le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Trascrizione del 26/10/2000, Registro Particolare 9903, Registro Generale 13368. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 09/10/2000, rep. 393. Cancellata con annotazione n. 1292 del 01/10/2003. Per le part. 123, 720 (ex 122) e 94 del foglio 34.

- Iscrizione del 27/01/2006, Registro Particolare 244, Registro Generale 1543. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 26/01/2006, rep. 33552/18595.

Corredata della Comunicazione n. 1309 del 03/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 22/08/2011. Per le part. 123, 720 (ex 122) e 94 del foglio 34.

- Iscrizione del 16/05/2008, Registro Particolare 1623, Registro Generale 8116. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a firma del Notaio Paoletti Anna Laura di Viterbo del 14/05/2008, rep. 15095/5754.

Corredata della Comunicazione n. 1286 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/07/2011. Cancellazione totale eseguita in data 08/08/2011.

- Trascrizione del 30/09/2009, Registro Particolare 11310, Registro Generale 15956. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 15/07/2009, rep. 291.

- Trascrizione del 01/04/2014, Registro Particolare 3568, Registro Generale 4338. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 10/03/2014, rep. 310.

- Trascrizione del 03/05/2021 – Registro Particolare 5443, Registro Generale 6760. Verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del 21/04/2021, rep. 610.

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di



mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Il sottoscritto ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale dei terreni oggetto di pignoramento (Cfr. allegati n. 3 e 4) ed ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Canino (Cfr. allegato n. 8).

Da detto certificato emerge che il terreno oggetto di pignoramento, distinto in Catasto Terreni al foglio 34 di Canino particelle: 94, 123, 718 e 720, ricade principalmente in zona F4 (aree per insediamenti nel terziario a livello territoriale).

Nello specifico viene attestato che da P.R.G. del Comune di Canino approvato dalla G.R. in data 14/03/2000 con delibera n. 768 il terreno ha le seguenti destinazioni:

- le particelle 718 (ex 93), 94 (parte), 720 (ex 122), 123 (parte) del foglio 34 ricadono in zona F IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – Sottozona F4 – Aree per insediamenti nel terziario a livello territoriale. Con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

riguarda le aree destinate ad accogliere insediamenti per le principali attività economiche, commerciali, distributive, nonché destinate allo stoccaggio di merci varie. Le aree da destinarsi a parcheggi pubblici in aggiunta a quelli privati per le residenze, di cui all'art. 41 sexties della legge 1150 del 1942 dovranno avere la misura minima di 80,00 mq per ogni 100 mq di superficie lorda della somma dei perimetri destinati alle varie attività insediate.

Nella zona dovranno essere rispettati i seguenti indici e limiti:

- la densità di fabbricazione non potrà superare l'indice fondiario di 1,50 mc/mq;
- la superficie fondiaria non potrà superare il 60% della superficie territoriale, il restante 40% sarà destinato per il 25% a strade e per il 15% a verde;
- l'altezza massima degli edifici non potrà superare i ml 8,00.

Il terreno distinto in N.C.T. al foglio 34, particelle 94 (parte) e 718 (parte) è destinato a VIABILITÀ STRADALE con Vincolo viabilità stradale:

in tali aree non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale e produttivo; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

Può essere concessa la costruzione a carattere provvisorio di impianti per la distribuzione di carburante da collocare ad una reciproca distanza non inferiore a m 500.

I fabbricati esistenti in tale area possono ampliarsi nella misura prevista dalle norme nella relativa zona di piano, purché le parti aggiunte vengano edificate in aderenza al lato opposto al fronte stradale e non eccedano la proiezione delle fronti del fabbricato sul lato stradale.

Le distanze dal ciglio della strada sono stabilite dal D.I. 01/04/1968, nonché dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e D.P.R. 26/04/1993 n. 147.

Per quanto riguarda le strade interne ed i nuovi insediamenti, la distanza minima da tenere nell'edificazione è di m 6.

Via Roma, 16 – 01038 Soriano nel Cimino (VT)

e-mail: alessio.chiani@libero.it – PEC: a.chiani@epap.conafpec.it



Il terreno distinto al N.C.T. al foglio 34, particelle 94 (parte) e 123 (parte), ricade in zona destinata a PARCHEGGI.

Viene descritto, poi, che detto terreno ricade in parte nel P.T.P.R. approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21/04/2021 e pubblicato nel B.U.R. Lazio n. 56 del 10/06/2021 supplemento 2, in zona non sottoposta a vincoli.

Dalla relazione sullo stato giuridico dei terreni del comprensorio del Comune di Canino a firma del Perito Demaniale nominato dalla Regione Lazio Dott. Ranucci Luigi, suddetto terreno non risulta gravato da usi civici.

Da ultimo, detto terreno, non ricade nel catasto incendi delle aree comunali percorse dal fuoco.

6. consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Sulla base della visura camerale (Cfr. allegato n. 9), è stato possibile verificare che la



7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Il terreno oggetto della presente CTU è situato nel Comune di Canino e, precisamente in Località Boschetto lungo la Strada Regionale n. 312 Castrense che attraversa il territorio di Canino da nord a sud. Il fondo dista circa 1,5 km dal centro abitato di Canino e si accede ad esso direttamente dalla strada regionale sopra descritta mediante ingresso delimitato da cancello in ferro.

Il fondo è individuato in Catasto Terreni di Viterbo al foglio 34 di Canino, particelle 94, 123, 718 e 720, della superficie catastale complessiva di mq 10.720; esso è costituito da un unico appezzamento delimitato in gran parte da recinzione metallica posta lungo i confini, ad eccezione del confine sud.

Il terreno ha una forma quadrangolare con un piccolo lembo, rappresentato dalla particella 720, posto sul lato sud ovest che fa da collegamento con la strada pubblica.

Il fondo ha una destinazione urbanistica edificabile, tuttavia, all'interno di esso sono presenti colture agrarie, seppur in stato di abbandono. Nello specifico è presente un oliveto costituito da circa 70 piante poste su filari distanti tra loro circa 12 m.



Oltre alle piante di olivo, il terreno è ricoperto da una folta vegetazione spontanea rappresentata da grovigli di rovi ed altre essenze spontanee.

Da ultimo si rileva la presenza di un elettrodotto che attraversa il fondo da est ad ovest.

Per quanto concerne la porzione principale dell'appezzamento, esso confina a nord con le particelle 86 e 88 del foglio 34, ad est con le particelle 95, 97, 99 e 128, a sud con le particelle 125, 126 e 127 e ad ovest con la particella 719. Invece, per quanto riguarda il lembo di collegamento con la strada pubblica, confina ad est proprio con la Strada Regionale Castrense, a nord con le particelle 92, 719 e 721 e a sud con la già elencata particella 125.

Come descritto nel CDU rilasciato dal Comune di Canino in data 27/01/2022 il terreno ricade in zona edificabile, tuttavia, sulla base degli accertamenti effettuati presso lo stesso Comune, non è ricompreso in nessun piano di lottizzazione e non è interessato da opere di urbanizzazione.

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Quanto descritto nell'atto di pignoramento, consistente nell'elencazione delle particelle catastali del terreno, corrisponde alla descrizione attuale del bene.

9. verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione riportata nell'atto di provenienza del bene corrisponde a quella indicata in mappa, nonché allo stato attuale dei luoghi, fatta eccezione per le particelle 718 e 720 del foglio 34 derivanti dal frazionamento effettuato in data 20/01/2011 con protocollo n. VT0011468 dell'Agenzia del Territorio di Viterbo. In particolare, la



particella 720 deriva dalla particella 122, mentre la particella 718 deriva dalla particella 93.

10. segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

L'identificativo catastale non include alcuna porzione aliena, comune o comunque non pignorata.

11. precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Il terreno pignorato deriva da una maggiore consistenza originaria che comprendeva altri terreni e fabbricati attualmente intestati a soggetti terzi. In particolare, due particelle derivano dal frazionamento sopra descritto. Il pignoramento **non** riguarda altre particelle attualmente intestate a soggetti terzi.

12. proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non è stata necessaria alcuna variazione per l'aggiornamento del catasto in quanto non è stata riscontrata alcuna difformità o mancanza di idoneità della planimetria.

13. indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Come meglio descritto nel Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Canino in data 27/01/2022, il terreno oggetto di pignoramento, individuato in Catasto Terreni di Viterbo al foglio 34 di Canino, particelle 94, 123, 718 e 720, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:

- la porzione individuata con le particelle 718 (ex 93), 94 (parte), 720 (ex 122), 123 (parte) del foglio 34 ricadono in zona F IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE – Sottozona F4 – Aree per insediamenti nel terziario a livello territoriale.
- la porzione individuata con le particelle 94 (parte) e 718 (parte) è destinata a VIABILITÀ STRADALE con Vincolo viabilità stradale:



- la porzione individuata con le particelle 94 (parte) e 123 (parte), ricade in zona destinata a PARCHEGGI.

14. *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*

Trattasi di terreno edificabile sul quale non è presente alcun edificio e non è interessato da alcuna lottizzazione.

15. *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Trattasi di terreno edificabile sul quale non è presente alcun edificio.

16. *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i terreni oggetto di pignoramento non risultano gravati da usi civici.

Si rileva, poi, che con atto del 6 dicembre 2005 del Notaio Fabrizio Fortini, rep. n. 33263 è stata effettuata l'affrancazione del canone enfiteutico che gravava sulle particelle ex 122 e 123 del foglio 34, mentre con atto del 9 dicembre 2005 del Notaio Fabrizio Fortini, rep. n. 33288 è stata effettuata l'affrancazione del canone enfiteutico che gravava sulle particelle: ex 93 e 94 del foglio 34, più altre particelle non facenti più parte dello stesso fondo.

17. *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Trattasi di terreno edificabile sul quale non è presente alcun edificio. Non è stata riscontrata alcuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.



18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

In relazione alla superficie oggetto di pignoramento e alla conformazione dell'appezzamento di terreno, si ritiene opportuna la vendita dei beni pignorati in un unico lotto.

19. dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall' art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

L'immobile pignorato rappresentato dai terreni sopra descritti, è di piena proprietà della Società esecutata.

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione c/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Sulla base dell'accertamento effettuato con il sopralluogo eseguito in data 20 ottobre 2021, nonché con l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo finalizzato ad accertare l'esistenza di eventuali atti di locazione (Cfr. allegato n. 10) l'immobile risulta libero.

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;



Trattasi di terreno edificabile sul quale non è presente alcun edificio; ad oggi potrebbe essere locato solo per fini agricoli, tuttavia, tenuto conto dello stato di abbandono in cui versa, la locazione si ritiene non pertinente.

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Trattasi di terreno edificabile sul quale non è presente alcun edificio; ad oggi si presenta libero.

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Sul bene pignorato non è stato rilevato alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, di inalienabilità o di indivisibilità, nonché diritti demaniali o usi civici.

Non è interessato, inoltre, da alcun vincolo paesaggistico, né da vincolo idrogeologico.

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla base del quesito formulato dal Giudice, si è proceduto ad effettuare la valutazione dell'immobile oggetto della presente CTU.

Ai fini valutativi il criterio di stima adottato è quello del valore di trasformazione, con tale metodo il valore del bene suscettibile di cambiamento è dato dalla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato (terreno edificato) ed il costo della trasformazione (costi di costruzione).



Nel caso specifico avremo quindi:

$$Va = Vm - K$$

Dove:

Va = valore attuale dell'area;

Vm = valore di mercato dell'area edificata;

K = costi di trasformazione

Il valore così determinato si ritiene, inoltre, già scontato all'attualità.

Nella fattispecie, il valore di mercato dell'area edificata è determinato sulla base della capacità edificatoria del terreno oggetto di pignoramento ed, in particolar modo, sulla base degli indici di edificabilità ricavati dal P.R.G. comunale.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale con il PRG è stato possibile stimare la superficie di terreno oggetto di pignoramento che ricade in zona F4 che ammonta a circa 8.000 mq. Da detto valore è stata, poi, ricavata la cubatura edificabile.

CAPACITÀ EDIFICATORIA DEL FONDO	
Superficie catastale	10.720 mq
Superficie territoriale del terreno in zona F4	8.000 mq
Superficie da destinare a strade e parcheggi	2.720 mq
Sup. fondiaria (zona F4) 60% della sup. territoriale	4.800 mq
Indice fondiario	1,50 mc/mq
Volume edificabile	7.200 mc
Altezza massima	8,00 ml
Superficie edificabile (h = 8 ml)	900 mq
Superficie da destinare a strade, parcheggi e verde	9.820 mq

Riassumendo, il fondo consente l'edificazione di circa 7.200 mc di fabbricati da destinare all'attività terziaria, di cui in particolare attività economiche, commerciali distributive e stoccaggio di merci varie. Ipotizzando un'altezza massima di 8 ml, la superficie coperta ammonterebbe a 900 mq, mentre la restante parte di 9.820 mq verrebbe destinata a strade, parcheggi e verde.

CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EDIFICATO	
Superficie edifici da destinare ad attività terziaria	900 mq
Altezza massima	8,00 ml
Volume edifici	7.200 mc
Superficie esterna	9.820 mq

Valore di mercato dell'area edificata

Per la determinazione del valore dell'area edificata è stata determinata, innanzitutto la superficie commerciale, espressa in superficie esterna lorda (mq) ricavata sommando



alla superficie principale, l'area scoperta (parcheggio, strade, aiuole, ecc.), corretta con l'utilizzo degli indici di conversione.

SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FONDO EDIFICATO			
Descrizione	Superficie (mq)	Indice	Sup. commerciale (mq)
Superficie principale	900	1	900
Superficie esterna	9.820	0,02	196,4
TOTALI	10.720		1.096,4

Per quanto concerne la determinare del valore finito dell'edificio o edifici che si è ipotizzato realizzare su detta area, è stata condotta indagine di mercato presso gli operatori della zona, sono state visionate offerte immobiliari di edifici con medesima destinazione e sono state consultate banche dati specifiche, in particolare quella dell'omi (osservatorio mercato immobiliare).

Viste le caratteristiche dell'edificio ipotizzato, il sottoscritto ritiene applicare un valore di 900,00 €/mq.

Il valore dell'edificio a nuovo comprensivo dell'area esterna è, pertanto, il seguente:
 $1.096,4 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = 986.760,00 \text{ €}$

Costi di trasformazione

Il costo di trasformazione è dato dalla somma delle seguenti voci: costo tecnico di costruzione, oneri professionali (comprensivi delle spese di lottizzazione), oneri concessori; utile d'impresa; costi per opere di urbanizzazione primaria.

Il costo tecnico di costruzione è stato determinato sulla base dei dati pubblicati dall'Ordine degli Architetti di Grosseto per l'anno 2022. In relazione agli stabilimenti industriali/artigianali o edifici commerciali di caratteristiche semplici (equiparabili a capannoni industriali) di altezza superiore a ml 6 fino a ml 8 per ogni piano. Il valore attribuito per detta voce ammonta a 600,00 €/mq. Le altre voci sono state determinate su base percentuale rispetto a detto imposto.

COSTI DI TRASFORMAZIONE	
Voce di costo	Importo complessivo (€)
Costo tecnico di costruzione: $1.096,4 \text{ mq} \times 600 \text{ €/mq}$	657.840,00
Oneri professionali	46.048,80
Oneri concessori	32.892,00
Utile d'impresa	52.627,20
Opere di urbanizzazione primaria	92.097,60
Costi di trasformazione totali	€ 881.505,60



Valore attuale del terreno

Il valore attuale del terreno è dato da: € 986.760,00 - € 881.505,60 = € 105.254,40.

A tale importo sarà necessario apportare delle detrazioni che tengono conto dello stato di abbandono in cui riversa attualmente il fondo. Detta detrazione è determinata sulla base delle spese necessarie per ripulire il fondo dalla vegetazione spontanea, calcolate forfettariamente in € 3.000,00.

Il valore del terreno oggetto di pignoramento ammonta, pertanto, ad € 102.254,40, approssimabile ad **€ 102.250,00**. Detto valore corrisponde ad un importo unitario pari a **9,54 €/mq**.

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Ai fini valutativi il criterio di stima adottato è quello del valore di trasformazione, con tale metodo il valore del bene suscettibile di cambiamento è dato dalla differenza tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato (terreno edificato) ed il costo della trasformazione (costi di costruzione).

26. indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Le prospettive di utile collocamento sono quelle previste dal PRG del Comune di Canino, ovvero, quale area da destinare all'attività terziaria, in particolare attività economiche, commerciali distributive e stoccaggio di merci varie. Il PRG consente l'edificazione di edifici da destinare a dette attività, nonché per quanto riguarda le porzioni scoperte, la realizzazione di strade, parcheggi e verde.

27. segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

L'immobile si presenta libero ovvero non locato.



La presente perizia è stata inviata alle parti in causa ed al custode in data 08/02/2022 a mezzo PEC, nel rispetto del contraddittorio e dei termini assegnati al sottoscritto dal G.E. Lo scrivente CTU non ha ricevuto alcuna osservazione nei termini di legge.

Allegati:

1. verbale di accesso al fondo;
2. visure catastali storiche;
3. estratto planimetria catastale;
4. planimetria descrittiva su base catastale;
5. visure ipotecarie delle particelle oggetto di perizia;
6. nota di trascrizione atto di provenienza;
7. copia dell'atto di provenienza;
8. copia del Certificato di Destinazione Urbanistica;
9. visura camerale della Società eseguita;
10. attestazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo sull'eventuale presenza di atti di locazione;
11. documentazione fotografica;
12. copia perizia in formato privacy;
13. quadro sinottico;
14. documentazione fotografica in formato privacy.

Soriano nel Cimino (VT), 13/04/2022

Il C.T.U.
Dott. Agr. Alessio Chiani

