

QUADRO SINOTTICO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 242 / 2021 – TRIBUNALE DI VITERBO

LOTTO UNICO

DIRITTO E QUOTA PIGNORATI :

Diritti di PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA dell'esecutato (1/1) su Capannone Prefabbricato.

IMMOBILE PIGNORATO UBICAZIONE E DESCRIZIONE :

Capannone Prefabbricato in CA adibito ad officina/deposito automezzi pesanti sito in Comune di Graffignano (VT) Frazione di Sipicciano via Pisciarellino snc posto al piano terra di mq coperti 1092,00 con annessa area scoperta di pertinenza di mq 3218. La descritta porzione immobiliare risulta identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Graffignano (VT) al Foglio 27 particella 119 (graffata), categoria C3, rendita catastale €. 4.497,05.

CONFINI :

Confina con le particelle 72, 76, 77, 79 e 83 del Fg 27 del Comune di Graffignano (VT).

TITOLI ABILITATIVI :

Comune di Graffignano (VT) – Permesso a Costruire n° 08/2007 rilasciato il 31/03/2007 per la Costruzione di un Capannone Prefabbricato in zona PIP di Sipicciano/ Pisciarellino;

Non è stato possibile acquisire il Certificato di agibilità. Per il rilascio del certificato non risulta essere stata fatta richiesta da parte della proprietà presso l'Ufficio di competenza del Comune di Graffignano.

DIFFORMITA' SANABILI :

In fase di sopralluogo è stato riscontrato un abuso edilizio per un volume di circa 10 mc dovuto alla realizzazione di servizi igienici in area esterna. L'abuso potrà essere sanato dietro presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria e il rilascio del relativo titolo abilitativo. I costi per la presentazione della pratica edilizia comprensiva delle varie progettazioni presso gli enti preposti oltre alle spese per oneri comunali, tasse etc.. possono essere forfettariamente stimati in €. 10.000 (euro diecimila/00)

DIFFORMITA' NON SANABILI : non risultano difformità

VINCOLI :

1. Con delibera di Consiglio Comunale n° 119 del 07/12/1990 è stato approvato il Regolamento di Attuazione per la cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie [REDACTED] delle aree comprese nel PIP del Comune di Graffignano ubicate nella frazione di Sipicciano;
2. Con nota acquisita in data 11/07/2018 n° 3846 il Comune di Graffignano è venuto a conoscenza di una procedura esecutiva sul fabbricato intestato alla, a seguito di una richiesta di accesso agli atti del sottoscritto CTU del Tribunale di Viterbo. Dalla Procedura Esecutiva è emerso che la ditta 1) in relazione all'Art. 13 del regolamento zona PIP, ha affittato senza autorizzazione da parte dell'Ente, con un contratto di locazione ultranovennale, l'intera proprietà superficaria alla ditta con sede in [REDACTED] senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale; 2) in violazione all'Art. 17, il Concessionario ha contratto un mutuo ipotecario in data 25/03/2008 con la Banca di Credito Cooperativo di Gradara Società Cooperativa, di importo €. 400.000,00 senza la preventiva autorizzazione del Consiglio Comunale.
Visto il Regolamento della zona PIP, l'amministrazione Comunale in riferimento all'art. 17 del regolamento speciale, avendo la società stipulato il mutuo ipotecario, senza l'autorizzazione prescritta, non può esercitare le facoltà previste dallo stesso articolo, tra cui riconoscere l'eventuale ipoteca di 1° grado iscritta dall'istituto mutuante, accollandosi il mutuo per la parte residua con diritto di rivalsa nei confronti del proprietario o del superficario, perché non dispone delle necessarie risorse finanziarie; in alternativa alla dichiarazione di decadenza del diritto di superficie, il Comune può riservarsi l'applicazione dell'Art. 18, comma 2 del Regolamento di attuazione del PIP e, quindi, di applicare in via amministrativa la sanzione pecuniaria prevista.
3. Con **Delibera di Consiglio Comunale n° 11 del 25/05/2020** il Comune di Graffignano dispone:
di NON avvalersi della facoltà prevista dall'Art. 17 comma 1 del regolamento di attuazione del PIP, di revocare la Concessione, con riconoscimento dell'ipoteca ed accollo del mutuo residuo. Di rinunciare, pertanto, alla dichiarazione di decadenza della concessione in superficie.
Di avvalersi della facoltà prevista dall'Art. 18 comma 2 del regolamento di attuazione per la cessione in proprietà o concessione in diritto di superficie delle aree comprese nel PIP del Comune di Graffignano, che consente di applicare, "in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al doppio del canone stabilito dal Consiglio Comunale (6% del valore di costo) per tutto il periodo di effettiva locazione abusiva, a pari al valore accertato dall' Ufficio di Registro in caso di trasferimento abusivo del diritto di proprietà e del diritto di superficie" alla ditta o all'eventuale aggiudicatario della procedura esecutiva.
Il calcolo dell'indennizzo Prot. 6671 Comune di Graffignano del 21.09.2020 è stato stimato da parte dell'ufficio tecnico comunale all'attualità pari ad €. 26.646,14. Lo stesso ha subito un aggiornamento alla data del 06.02.2023 con **Prot. 0001480 Comune di Graffignano** e risulta ad oggi pari ad €. 43.330,96.



STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta attualmente occupato da società locataria - - con un contratto di affitto ultranovennale (durata di 25 anni a partire dal 28/03/2013 e fino al 28/03/2038) regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 05/04/2013 al n° 4358 Reg.Gen. e n° 3348 Reg. Part. . Il canone di locazione riportato in contratto è di € 2.400,00 €/anno (pari a €. 200,00 mensili) non congruo ai valori di mercato. Con sentenza del Tribunale di Pesaro Rep 715/12 del 17/05/2017 si dichiarava inefficace - ex art. 2901 c.c. - il contratto di locazione solo nei confronti del creditore procedente.

Da segnalare che dalla Visura Camerale aggiornata della emerge **la cessazione delle attività** della stessa dal 18.08.2022.

L'adeguato valore locativo dell'immobile può essere stimato attraverso i parametri al mq del mercato immobiliare dati dall'Agenzia delle Entrate che variano per il mercato di Graffignano (VT) per capannoni tipici con destinazione produttiva artigianale da un minimo 1,4 €/mq ad un max di 2,4 €/mq. Pertanto il valore locativo presunto potrà variare per l'immobile in parola da un min di €. 1.900,00 ad un max di €. 3.300,00.

VALORE STIMATO € 332.000,00 (euro trecentotrentaduemila/00)

Al netto dell'indennizzo da corrispondere al Comune da parte dell'eventuale aggiudicatario pari ad €. 43.330,96 (alla data del 06.02.2023 e soggetta ad aggiornamenti periodici) , gli oneri occorrenti per la regolarizzazione degli abusi edilizi presenti stimati in € 10.000.

05/09/2023

IL CTU
Arch. Sandro Burratti

