

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

R.G. Fall. N°24/2019 – Sentenza n. 25

Fallimento : DUE EMME EDILIZIA S.R.L.

Curatore : Dott. Giovanni Lucchetti

STIMA TERRENI EDIFICABILI IN COMUNE DI TUSCANIA
LOC. SASSICHETA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Sezione Fallimentare la procedura fallimentare R.G. 24/2019 sentenza n. 25 a carico della soc. DUE EMME EDILIZIA S.R.L. con sede in Tuscania, via Piansano 34;
- che il Curatore Delegato Dott. Giovanni Lucchetti in data xxxxx ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra, con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, perito estimatore nella procedura predetta, affidando al sottoscritto il compito di stimare il bene oggetto di procedura fallimentare;
- che il Curatore sopra nominato affida all'esperto il seguente incarico, rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, 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. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile;
- 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 al fallimento (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 4) **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;
- 5) **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 ;
- 6) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile oggetto di fallimento indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 7) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel fallimento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati nel fallimento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati nel fallimento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel fallimento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio ;

- 8) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;;
- 9) **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;
- 10) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 11) **Indichi** la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di fallimento acquisendo eventualmente il certificato di destinazione urbanistica;
- 12) **verifichi se i beni 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 13) **dica** se è possibile vendere i beni oggetto di procedura in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice) 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;
- 14) **-Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;**
- 15) 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;** 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;
- 16) **indichi** l'esistenza sui beni 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;
- 17) **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;** **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione .
- 18) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 19) **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;
- 20) **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;**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, 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 nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione prodotta dal Curatore ed aggiornata con visure ipocatastali, essa risulta completa e rispondente allo

Immobile oggetto di fallimento:

Oggetto della presente relazione di stima è un area fabbricabile sita in Comune di Tuscania, località "Sassicheta" individuata catastalmente al foglio 62, particella 62 p.lle 108,203,196, 173, 132, 133, 174, 175, 176,177, 197,201.

Si riportano di seguito i dati catastali dei beni di cui sopra intestati a "DUE EMME EDILIZIA SRL :

- Fg 62 p.lla 108 Seminativo cl 3 di mq 145 , RA € 0,97, RD € 0,37;
- Fg 62 p.lla 203 Seminativo cl 3 di mq 1217 - RA € 8,17, RD € 3,14;
- Fg 62 p.lla 196 Seminativo cl 3 di mq 38 - RA € 0,26, RD € 0,10 ;
- Fg 62 p.lla 173 Seminativo cl 3 di mq 212 - RA € 1,42, RD € 0,55;
- Fg 62 p.lla 132 Seminativo cl 3 di mq 36 - RA € 0,24, RD € 0,09;
- Fg 62 p.lla 133 Seminativo cl 3 di mq 151 - RA € 1,01, RD € 0,39;
- Fg 62 p.lla 174 Seminativo cl 3 di mq 74 - RA € 0,50, RD € 0,19;
- Fg 62 p.lla 175 Seminativo cl 3 di mq 77 - RA € 0,52, RD € 0,20;
- Fg 62 p.lla 176 Seminativo cl 3 di mq 105 - RA € 0,70, RD € 0,27;
- Fg 62 p.lla 177 Seminativo cl 3 di mq 49 - RA € 0,33, RD € 0,13;
- Fg 62 p.lla 197 Seminativo cl 3 di mq 6 - RA € 0,04, RD € 0,02;
- Fg 62 p.lla 201 Seminativo cl 3 di mq 161 - RA € 1,08, RD € 0,42;

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Atto notaio Luciano d'Alessandro del 07/06/2007 rep. 472419, racc. 35248 reg. a Viterbo il 26/06/2007 al n. 6972 serie 1/t .

Parte Venditrice: Ruffini Annibale, nato a Tuscania il 26/09/1959, Vitali Cinzia, nata a Tuscania il 01/01/1965, Ruffini Rinaldo, nato a Tuscania il 15/10/1961, Partenzi Daniela, nata a Foligno il 30/06/1971.

Parte Acquirente: Morucci Jasmine Beatriz, nata a Rancagua (Cile) il 12/01/1974, Mattei Edoardo, nato a Viterbo il 24/09/1973, Acciaresi Luigia, nata a Piansano il 18/08/1941, che intervengono quali membri del Consiglio di Amministrazione della DUE EMME EDILIZIA SRL con sede in Tuscania, via Piansano 34.

Oggetto della compravendita :

- terreno in zona artigianale D2 di mq 2.083 censito al foglio 62 particelle 101,103,131,132,133,108;
- terreno agricolo della superficie di mq 188 censito al foglio 62 p.lla 130
- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101 e 103 del fg. 62 ed a favore della p.lla 134 stesso foglio;
- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101, 103, 132 e 133 del fg. 62 ed a favore delle p.lle 107 e 135 stesso foglio

Relativamente alla P.lla 108 : atto di permuta not. Luciano d'Alessandro del 07/06/2007 rep. 472418 racc. 35247;

Relativamente alle p.lle 101,103, 130, 131,132,133 : Atto not. Paoletti del 17/12/2002 rep. 7525 registrato a Viterbo il 14/01/2003 al n. 135 e trascritto a Viterbo il 15/01/2003 al n. 901 di formalità.

QUESITO N. 2 -Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

- Fg 62 p.IIa 108 Seminativo cl 3 di mq 145 , RA € 0,97, RD € 0,37;
- Fg 62 p.IIa 203 Seminativo cl 3 di mq 1217 - RA € 8,17, RD € 3,14;
- Fg 62 p.IIa 196 Seminativo cl 3 di mq 38 - RA € 0,26, RD € 0,10 ;
- Fg 62 p.IIa 173 Seminativo cl 3 di mq 212 - RA € 1,42, RD € 0,55;
- Fg 62 p.IIa 132 Seminativo cl 3 di mq 36 - RA € 0,24, RD € 0,09;
- Fg 62 p.IIa 133 Seminativo cl 3 di mq 151 - RA € 1,01, RD € 0,39;
- Fg 62 p.IIa 174 Seminativo cl 3 di mq 74 - RA € 0,50, RD € 0,19;
- Fg 62 p.IIa 175 Seminativo cl 3 di mq 77 - RA € 0,52, RD € 0,20;
- Fg 62 p.IIa 176 Seminativo cl 3 di mq 105 - RA € 0,70, RD € 0,27;
- Fg 62 p.IIa 177 Seminativo cl 3 di mq 49 - RA € 0,33, RD € 0,13;
- Fg 62 p.IIa 197 Seminativo cl 3 di mq 6 - RA € 0,04, RD € 0,02;
- Fg 62 p.IIa 201 Seminativo cl 3 di mq 161 - RA € 1,08, RD € 0,42;

Situazione degli intestati degli immobili:

DUE EMME EDILIZIA SRL , con sede in Tuscania, via Piansano 34

QUESITO N. 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 (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà. Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesito n. 3

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per la DUE EMME EDILIZIA SRL, non risultano i trascrizioni contro.

QUESITO N. 4 -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

Risposta al quesito n. 4

Si allega la mappa catastale

QUESITO N. 5 -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 .

Risposta al quesito n. 5

Si allega Certificato Camera di Commercio di Viterbo.

QUESITO N. 6 -Descriva, previo necessario accesso, l'immobile oggetto di fallimento indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.)

Risposta al quesito n.6

Oggetto di procedura fallimentare è un lotto di terreno edificabile sito nel Comune di Tuscania, località Sassicheta, raggiungibile percorrendo da Tuscania in direzione Tarquinia/Montalto di Castro la SP3 per circa 2,5 km per poi procedere su viabilità interna per circa 130 metri. Le coordinate desunte da Google Maps sono 42.40413,11.8388. Il lotto, attualmente incolto, è pianeggiante ed è collocato a ridosso di fabbricati a destinazione produttiva. La superficie del lotto è pari a mq 2.271 di cui mq 2.084 in zona D e mq 187 in zona agricola. Le destinazioni urbanistiche sono state oggetto anche di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Tuscania n. 85 prot. 18669 del 10/12/2020. Si fa presente che sul lotto insistono due servitù e precisamente :

- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101 e 103 del fg. 62 ed a favore della p.lla 134 stesso foglio;

- servitù di passo e transito gravante sulla p.lla 101, 103, 132 e 133 del fg. 62 ed a favore delle p.lle 107 e 135 stesso foglio

QUESITO N. 7 -Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel fallimento, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati nel fallimento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel fallimento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel fallimento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio

Risposta al quesito n. 7

I dati dell'atto di fallimento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel fallimento.

QUESITO N. 8 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;

Risposta al quesito n. 8

Il Confronto tra gli identificativi catastali indicati nell'atto di provenienza e lo stato attuale desunto dagli atti catastali risulta variato per effetto di frazionamento di alcune particelle che non hanno comportato trasferimento di proprietà e la consistenza della proprietà e rimasta inalterata precisamente sono variate le particelle :

-201-196/p-197 ex 130

-203-173-196/p ex 131

1-74-175 ex 101

-176-177 ex 103

QUESITO N. 9 -Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Risposta al quesito n. 9

Nulla da segnalare in merito, vedasi quanto risposto al punto 8

QUESITO N. 10 -Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 10

Lotto di terreno edificabile industriale artigianale privo di strumento attuativo con piccola porzione a destinazione agricola

QUESITO N. 11 -Indichi la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di fallimento acquisendo eventualmente il certificato di destinazione urbanistica

Risposta al quesito n. 11

Il sottoscritto, fatte le opportune ricerche ed accertamenti in merito, espone quanto segue.

Le aree interessate ai fini Urbanistici e corrispondenti alle rispettive particelle catastali (coordinate Google Maps 42.40413,11.8388) nella loro consistenza sono:

- *Fg 62 p.IIa 108 per mq 145 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 203 per mq 1217 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 196/parte per mq 18 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 173 per mq 212- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 132 per mq 36- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 133 per mq 151 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 174 per mq 74- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 175 per mq 77 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 176 per mq 105 - area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 177 per mq 49- area in zona D Impianti Produttivi sottozona D2;*
- *Fg 62 p.IIa 196/parte per mq 20 - area in zona E2 Agricola speciale;*
- *Fg 62 p.IIa 197 per mq 6 - area in zona E2 Agricola speciale;*
- *Fg 62 p.IIa 201 per mq 161 - area in zona E2 Agricola speciale;*

il tutto per una superficie pari a mq 2.271 di cui mq 2.084 in zona D e mq 187 in zona agricola così come sopra specificate.

Le destinazioni urbanistiche sono state oggetto anche di Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal comune di Tuscania n. 85 prot. 18669 in data 10/12/2020.

Per le aree ricadenti in zona D vale quanto normato dall'art. 17 delle NTA del vigente PRG. Inoltre le particelle 9 del foglio 62 e 29 del foglio 50 risultano essere sottoposte a tutela dal vincolo Paesaggistico Dichiarativo ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a del D.Lgs 42/04 e art. 136 del Dlgs 42/04 .

Per quelle ricadenti in zona E2 Agricola speciale valgono gli articoli 18 e 20 delle norme di attuazione della vigente Variante al PRG (vedasi CDU in allegato).

QUESITO N. 12-*Verifichi se i beni 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 sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Risposta al quesito n. 12

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 13 *-Dica se è possibile vendere i beni oggetto di procedura in uno o più lotti e se sia divisibile; 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; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale*

Risposta al quesito n. 13

Il bene in oggetto è un unico lotto, non divisibile.

QUESITO N. 14 -Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio

Risposta al quesito n. 14

L'immobile al momento dell' accesso non risultava occupato da persone.

QUESITO N. 15 -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; 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

Risposta al quesito n. 15

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 16 -Indichi l'esistenza sui beni 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

Risposta al quesito n. 16

Nulla da segnalare in merito non e gravato da usi civici .

QUESITO N. 17 -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. *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 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; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione*

Risposta al quesito n. 17

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' AREA EDIFICABILE OSSERVAZIONI PRELIMINARI SULL'OGGETTO DELLA VALUTAZIONE

Definizione e valore di un'area edificabile (fabbricabile)

Premesso che la norma (integrata dal Decreto-legge n° 223/2006 convertito nella Legge n 248/2006, art. 36, comma 2) stabilisce che "un'area è da considerare fabbricabile se utilizzabile a scopo edificatorio in base allo strumento urbanistico generale adottato dal Comune, indipendentemente dall'approvazione della Regione e dall'adozione di strumenti attuativi del medesimo".

Va rilevato, e cosa non di poco conto, una considerazione sullo stato dei luoghi in quanto l'area in questione come si evince dalle foto aeree e dal consolidato utilizzo nel tempo, a dispetto della destinazione di PRG, ha una spiccata vocazione agricola proprio in virtù della sua ubicazione orografica e molto foranea rispetto al nucleo urbanizzato dell'abitato di Tuscania, si tratta di aperta campagna.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'AREA

Nella determinazione del valore venale in comune commercio dell'area, la sottoscritta ha fatto riferimento alla zonizzazione del P.R.G, ZONA D IMPIANTI PRODUTTIVI SOTTOZONA D2 come rappresentato dal CDU rilasciato in data 10/12/2020 all'art. 17 delle N.T.A. del vigente strumento urbanistico.

Tali strumenti urbanistici hanno diretta rilevanza sul valore del fondo in oggetto il valore di un'area edificabile non è direttamente legato all'utilizzo edificatorio, ma trae il proprio valore dalla connotazione giuridica.

Il valore di un'area edificabile, come di ogni altro bene immobile, dipende dalle sue caratteristiche estrinseche e intrinseche. Le prime dipendono essenzialmente dalla sua posizione, le seconde dai vincoli urbanistici e dalla conformazione e natura del terreno. A titolo esemplificativo si elencano alcuni aspetti essenziali per l'inquadramento corretto della valutazione estimativa: Ubicazione, Cubatura edificabile, Dimensione, Forma, Coerenze, Pendenza, Esposizione, Vista, Natura del terreno, Servitù, Vincoli.

Nella valutazione di un'area edificabile va inoltre considerato l'incremento di valore proprio della cubatura ammissibile e della destinazione d'uso dell'area, come riportato negli strumenti urbanistici sia generali che attuativi.

Criterio di stima

La stima di un'area edificabile può avvenire in base ai seguenti aspetti economici:

- valore di mercato;*
- valore di trasformazione;*
- valore complementare.*

Per determinare tale valore, di norma, si procede secondo una stima sintetica del probabile valore di

mercato delle aree edificabili, nella quale si attribuisce il valore sulla base di un'accurata indagine di mercato attraverso la comparazione con beni aventi caratteristiche e possibilità edificatorie simili.

Per potere applicare tale criterio di stima, quindi, deve esistere un numero congruo di aree simili che siano state oggetto di compravendita. Questa circostanza, a causa della totale mancanza di richieste immobiliari in zona è inapplicabile.

Il valore dell'area edificabile può allora essere determinato secondo l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione, anche perché la trasformazione in fabbricato si può considerare quasi sempre per un'area edificabile come la destinazione ordinaria. Secondo tale criterio il valore dell'area edificabile scaturisce dalla sua "potenzialità edificatoria" data dalla differenza tra il più probabile valore di mercato dell'area edificata e le spese necessarie per la trasformazione da area edificabile in area edificata. Secondo tale criterio in definitiva l'appetibilità ultima di un'area edificabile è strettamente in rapporto alle sue potenzialità edificatorie reali.

L'aspetto economico del valore complementare, infine, viene applicato a volte per la stima di aree di piccole dimensioni (ad esempio per la stima dei "reliquati").

In considerazione del limitato mercato delle aree edificabili, di caratteristiche simili a quella in oggetto e non essendo disponibili sufficienti valori acquisiti dall'Agenzia delle Entrate e da altri enti specializzati in materia, il sottoscritto ha preferito seguire l'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione con l'aggiunta dell'applicazione di tutti quegli elementi necessari per addivenire al valore effettivo e contestualizzato del terreno. Il criterio che sostiene la stima analitica secondo il procedimento del valore di trasformazione consiste nel riconoscere che il valore di mercato di un edificio è costituito dal valore della costruzione sommato a quello dell'area sulla quale essa sorge; ne deriva che il valore della sola area edificabile è rappresentato dalla differenza tra il valore globale dell'edificio sottratto il costo della costruzione. Va precisato che nel costo della costruzione sono compresi tutti gli oneri relativi all'edificazione stessa, quali il costo della costruzione dei volumi a servizio, gli oneri concessori, le spese tecniche, gli oneri finanziari e l'utile dell'imprenditore.

Il sottoscritto di seguito descrive le fasi operative, che l'hanno condotto alla definizione del valore più probabile dell'area edificabile di che trattasi, secondo il percorso estimativo sopra scelto.

Individuazione del valore di base del terreno edificabile

Per quanto concerne il più probabile valore delle costruzioni produttive realizzabili, se non in termini non ufficiali, ci si è rivolto a Banche dati Agenzia Entrate sul web aggiornate da cui si è ricavato per le strutture finite il prezzo di vendita è pari a € 500,00 sono state altresì assunte informazioni sul costo di costruzione questo da imprese edili a pari a € 320 x mq di superficie lorda. Tale costo tiene conto dell'adeguamento delle nuove costruzioni alla normativa antisismica e delle mutate esigenze di finiture ed impianti rispetto a tipologie di edilizia produttiva pubblica, degli oneri finanziari ed utili d'impresa. A tale importo vanno aggiunti gli oneri concessori pari al 10%, ottenendo il valore complessivo del costo di costruzione di un metro quadrato di edificio produttivo.

Si ottiene quindi il costo totale di trasformazione:

$€/\text{mq } 320,00 + 10\% = €320,00 + 32,00 = €/\text{mq } 352,00$ valore costo di trasformazione per la struttura produttiva.

Il costo di realizzo, come sopra specificato si quantifica in € 500,00 si precisa che la percentuale

applicata pari al 30-35%, relativa agli oneri finanziari ed utili d'impresa, è stata determinata facendo riferimento ad un saggio d'interesse del 5% annuo, per anticipare il valore di trasformazione degli anni che decorrono dal momento della stima al momento in cui il fabbricato sarà disponibile, comprensivo dei tempi tecnici necessari alle indagini preventive, alla redazione ed approvazione dei piani particolareggiati e dei progetti, ai tempi legati al rilascio di eventuali pareri preventivi ed ai tempi effettivi di costruzione dell'opera, i cui costi si quantificano applicando un saggio d'interesse del 6% per il periodo relativo alla sola costruzione dell'opera stessa.

Sottraendo al valore di un metro quadrato di un edificio produttivo (valore dell'area trasformata) il suo costo di costruzione, comprensivo dei suddetti oneri accessori (valore complessivo delle spese necessarie per la trasformazione), il sottoscritto è pervenuto al valore dell'area edificabile rapportata al metro quadrato edificato.

ELEMENTI TECNICI PER LA VALUTAZIONE

-Superficie totale comparto così come determinato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Tuscania	mq 2.084
-Indice fondiario 1mc/mq	
-Volumetria massima	mc 2.084
-Superficie max copribile considerando una altezza lorda, estradosso solaio, ideale ed ottimizzata per strutture produttive estradosso solaio di ml 5,50	mq 378,90
-Valore presunto di vendita delle strutture produttiva stimato come da accertamenti banche dati €/mq.500,00 (contenente l'incremento del 30-35% come sopra indicato)	
-Valore del costo costruzione degli edifici produttivi stimato	€/mq 352,00
-Valore presunto realizzo del comparto	mq 378,90 x €/mq 500 = € 189.450
-Valore del costo di costruzione	mq 378,90 x €/mq 352 = € <u>133.373</u>
DIFFERENZA	€ 56.077
-Calcolo Valore area fabbricabile unitario :	
€ 56.077 diviso la superficie del comparto mq 2.084	= €/mq 27,00 arr.

Correttivi di Destinazione D'uso

Il valore edificatorio del terreno (V max) deve considerarsi costituito da due distinte quote che ne determinano l'appetibilità commerciale ed il conseguente valore di mercato:

- una quota fissa è correlata alla stessa destinazione d'uso edificabile, in quanto fornisce al terreno una nuova potenzialità commerciale ed un conseguente aumento di valore rispetto a quello agricolo, in relazione all'indice edificatorio attribuito dal P.R.G. per ogni sottozona; tale componente fissa è conseguente alla destinazione d'uso che trasforma il terreno da agricolo in edificabile ed è stimata pari a circa il 20% del valore dell'area (V max);
- una quota variabile, pari al restante 80% del Vmax, è invece correlata alle variabilità tipiche della zona oggetto d'indagine.

Pertanto, alla quota fissa non viene essere applicata alcuna riduzione e quindi come tale resta costante per tutte le sottozone anche in presenza di ulteriori coefficienti riduttivi, mentre la quota variabile è soggetta ai decrementi conseguenti all'applicazione dei coefficienti riduttivi del caso, che di seguito si specificano e si giustificano nel dettaglio.

Coefficienti correttivi

L'applicazione di coefficienti correttivi si rende necessaria per le variabili che determinano il valore di un'area edificabile.

Un'area edificabile, infatti, pur possedendo una maggiore potenzialità economica che scaturisce proprio dal suo inserimento all'interno di uno strumento urbanistico che ne aumenta in ogni caso il valore rispetto ad un terreno a destinazione agricola, è nello stesso tempo soggetta ai tempi connessi all'iter procedurale per l'attuazione degli strumenti urbanistici.

Anche la presenza di vincoli territoriali, più o meno marcati, contribuisce a protrarre i tempi dell'iter attuativo, con conseguente penalizzazione del valore delle aree edificabili interessate.

Il sottoscritto ha individuato i seguenti coefficienti correttivi che modificano il valore venale di un terreno edificabile per tener conto della sua localizzazione all'interno del territorio del Comune di Toscana, della presenza o meno di uno strumento urbanistico di tipo attuativo, della presenza di vincoli edificatori imposti dai Piani Territoriali Regionali ed infine delle dimensioni del lotto edificabile.

Tali correttivi incidono sull'edificabilità e/o appetibilità dell'area oggetto di valutazione e pertanto ne determinano necessariamente delle variazioni di valore tanto più sensibili quanto più tali parametri coesistono sullo stesso lotto di terreno edificabile.

Il sottoscritto, dopo attente valutazioni, ha individuato i seguenti coefficienti correttivi oggettivi che consentono di caratterizzare l'area di che trattasi:

Coefficienti per "zone omogenee"

Zona produttiva = 1,00

Zona priva di strumento attuativo = 0,70

Coefficienti relativi alla superficie fondiaria

Estensione del lotto pari o superiore a 1.000 mq = 1,00

Valore edificabile base dell' area Produttiva (industriale- artigianale)

Determinazione delle quote di valore unitario dell' area edificabile :

A- Quota fissa € /mq 27,00 x 0.20 = € /mq 5,40.

B-Quota Variabile

€ /mq 27,00 x 0,80 = € /mq 21,60

Valore unitario costo area variabile corretto:

€ /mq 21,60 x (*0.70) = € /mq 15,12

Il valore edificatorio del terreno così come determinato si ottiene dalla somma dei valori, così come determinati, di cui ai punti A-B pertanto si ottiene il seguente valore complessivo edificabile per mq del terreno con destinazione Produttiva (industriale-artigianale):

A- € /mq .5,40 + B- € /mq. 15,12 = € /mq. 20,00 Valore mq arr.

Le valutazioni estimative sopra esposte hanno generato il più probabile valore unitario del terreno edificabile rapportato al massimo indice di edificabilità della zona oggetto di valutazione:

Sulla scorta di tali considerazioni e criteri puntualmente esposti, si determina il più probabile valore di mercato dell'area:

$\text{mq } 2.271,00 \times \text{€}/\text{mq } 20,00 =$ **€ 45.420,00**

CONCLUSIONI

Il sottoscritto sulla scorta dei criteri estimativi precedentemente esposti determina conclusivamente il valore venale del comparto produttivo di mq 2.271,00 (comprensivo anche della piccola porzione di terreno contiguo agricolo facente parte del lotto tenendo conto anche della situazione del mercato immobiliare della zona pertanto il valore di immediato realizzo si può attestare pari al 90% del valore come sopra analiticamente determinato e pertanto il valore di vendita del compendio immobiliare è pari a

€ 40.000,00 arrotondato

QUESITO N. 18-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

Risposta al quesito n. 18

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, comunque prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il bene ha una discreta collocazione sul mercato.

QUESITO N. 19-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

Risposta al quesito n. 19

Nulla da segnalare in merito

QUESITO N. 20-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.

Viterbo lì 10 ottobre 2022

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- *documentazione ipocatastale;*
- *cartografia , stralcio nta e immagini fotografiche;*