

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO

R.G. 11/2019

G.E. Dr. ANTONINO GERACI

PERIZIA ESTIMATIVA

PREMESSA

È in corso presso il tribunale di Viterbo il fallimento immobiliare R.F. 11/2019 nei confronti della società [REDACTED]

Il Dr. Commercialista Giancarlo Puri in qualità di Curatore del fallimento in oggetto, nominato dal Giudice Esecutore Dr. Antonino Geraci, ha affidato allo scrivente ing. Danilo Belella, con studio in Viterbo, in strada Capretta n. 8/c, l'incarico estimativo dei beni di proprietà del fallimento [REDACTED]

Il giorno 08 ottobre 2020 sono stati predisposti per lo scrivente ing. Danilo Belella, che ha accettato l'incarico estimativo, i 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 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 (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.), 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 ditale 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 (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile 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: 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 astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione c/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 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 120 dal giuramento**;
 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, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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 c/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
 34. **provvedere 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;

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE DURANTE LA PERIZIA ESTIMATIVA

Lo scrivente CTU, acquisita la necessaria documentazione, si recava con il Curatore Fallimentare Dr. Commercialista Giancarlo Puri, presso l'immobile oggetto della procedura per effettuare il sopralluogo in data 11 novembre 2020.

(All.1 Verbale di accesso)

Nella suddetta occasione è stato possibile prendere visione dell'immobile e procedere ai rilievi metrici e fotografici e ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche dello stabile raccogliendo tutti i dati necessari ed utili a redigere la relazione di stima.

Di seguito si procede a dare risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione.

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n.1: *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°...;*

Esaminato il fascicolo, la documentazione ex art. 567 c.p.c. relativa ai beni non risulta essere presente in quanto i beni non risultano oggetto di un'esecuzione immobiliare. Lo scrivente ha provveduto a reperire in prima persona la documentazione ipocatastale necessaria all'espletamento del suo incarico.

(All.2 Visure storiche - All.4 Ispezione ipotecaria)

QUESITO n.2: *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto...;*

Al fine di verificare la correttezza dei dati catastali dei beni oggetto del fallimento e consentire un'esatta identificazione, è stata effettuata dal CTU la visura catastale aggiornata.

(All.2 Visure storiche)

Gli immobili oggetto della presente perizia, siti in Bagnoregio (VT) in via del Divino Amore snc, risultano distinti al catasto fabbricati del Comune di Bagnoregio come di seguito indicato:

CATASTO FABBRICATI									
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)	Graffiti
7	171	3	Via del Divino Amore snc	S1	C/2	7	379 m ²	391,47	no
7	171	5	Via del Divino Amore snc	T	C/7	U	141 m ²	72,82	no
7	171	8	Via del Divino Amore snc	T-S1	C/3	1	640 m ²	429,69	no
7	171	9	Via del Divino Amore snc	1	A/10	U	10,5 vani	2.657,17	no

I terreni oggetto della presente perizia, siti in Bagnoregio (VT) risultano distinti al catasto terreni del Comune di Bagnoregio come di seguito indicato:

CATASTO TERRENI								
Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	Superficie (m2)	Reddito Dominicale (euro)	Reddito Agrario (euro)	Partita
7	171	-	ENTE URBANO	-	24 are 90 ca	-	-	1
7	487	-	SEMINATIVO	4	4are 20 ca	0,76	0,43	2310
7	24	-	BOSCO CEDUO	2	1ha 20are 20ca	11,79	3,72	2310
7	500	-	SEMINATIVO	4	25are 60ca	4,63	2,64	2310
7	502	-	SEMINATIVO	4	18are 60ca	3,36	1,92	2310

QUESITO n.3: *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti ...;*

Lo scrivente CTU ha verificato ed acquisito gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto anteriore al ventennio precedente la data del fallimento. Gli atti ante ventennio, acquisiti e riportati in allegato sono due compravendite, la prima in ordine cronologico per atto a rogito Notaio [REDACTED] di Bagnoregio del 30 maggio 1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800; la seconda per atto a rogito Notaio [REDACTED] di Montefiascone del 10 novembre 1971, Repertorio n. 29160 Raccolta n. 13702. Di seguito si riportano i passaggi di proprietà a ritroso, dal più recente al primo atto ante ventennio, relativi ai cespiti oggetto di stima segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali come risulta dalla visura storica catastale:

Unità Immobiliare n. 1 (foglio 7 – particella 171 – sub 3)

PROPRIETÀ ATTUALE

- [REDACTED] con sede in BAGNOREGIO, C.F. 02077330567, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI E VARIAZIONI CATASTALI

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319 in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED]
- VARIAZIONE nel classamento del 09.07.2009 prot. n. VT0108265 in atti dal 09.07.2009. Variazione di classamento (n.10673.1/2009). Viene validato il classamento proposto.
- VARIAZIONE del 04.06.1999 in atti dal 04.06.1999. Ampliamento (n.B02100.1/1999). La consistenza dell'unità immobiliare passa da 145 m² a 379 m².
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Bagnoregio del 30.03.1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 03.05.1971 al Registro Generale n. 3868, Registro Particolare n. 3207 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particella 171.

Unità Immobiliare n. 2 (foglio 7 – particella 171 – sub 5)

PROPRIETÀ ATTUALE

- [REDACTED] con sede in BAGNOREGIO, C.F. 02077330567, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI E VARIAZIONI CATASTALI

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319 in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED]
- VARIAZIONE nel classamento del 09.07.2009 prot. n. VT0108265 in atti dal 09.07.2009. Variazione di classamento (n.10674.1/2009). Viene validato il classamento proposto.

- VARIAZIONE del 04.06.1999 in atti dal 04.06.1999. Ampliamento (n.B02099.1/1999). La consistenza dell'unità immobiliare passa da 145 m² a 379 m².
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Bagnoregio del 30.03.1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 03.05.1971 al Registro Generale n. 3868, Registro Particolare n. 3207 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particella 171.

Unità Immobiliare n. 3 (foglio 7 – particella 171 – sub 8)

PROPRIETÀ ATTUALE

- [REDACTED] con sede in BAGNOREGIO, C.F. 02077330567, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI E VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE del 26.09.2016 prot. n. VT0086897 in atti dal 26.09.2016. Aggiornamento planimetrico (n.36802.1/2016). Viene modificata la superficie catastale che passa da 805 m² a 730 m².
- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319 in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED]
- VARIAZIONE nel classamento del 14.06.2013 prot. n. VT0058259 in atti dal 14.06.2013. Variazione di classamento (n.11245.1/2013). Viene validato il classamento proposto.
- VARIAZIONE del 14/06/2012 prot. n. VT0093320 in atti dal 14/06/2012. Dichiarazione U.I.U. art. 19D. L.78/10 (n. 7808.1/2012). Vengono soppressi i sub 1, 4, 6 e vengono costituiti il sub 7 (BCNC) e l'attuale sub 8.
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Bagnoregio del 30.03.1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 03.05.1971 al Registro Generale n. 3868, Registro Particolare n. 3207 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particella 171.

Unità Immobiliare n. 4 (foglio 7 – particella 171 – sub 9)

PROPRIETÀ ATTUALE

- [REDACTED] con sede in BAGNOREGIO, C.F. 02077330567, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI E VARIAZIONI CATASTALI

- VARIAZIONE del 04.06.2014 prot. n. VT0061944 in atti dal 04.06.2014. Aggiornamento planimetrico (n.25719.1/2014). Viene validato il classamento proposto.
- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319 in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED]
- VARIAZIONE nel classamento del 12.11.2013 prot. n. VT0101561 in atti dal 12.11.2013. Abitazione-Ufficio (n.18893.1/2013). Viene modificata la destinazione d'uso del bene che passa da abitazione ad Ufficio. Viene soppresso il sub 2 e l'unità assume il suo identificativo attuale.
- VARIAZIONE del 09/07/2009 prot. n. VT0108268 in atti dal 09/07/2009. Variazione di classamento (n.10676.1/2009). Viene validato il classamento proposto.
- VARIAZIONE del 08/06/1999 in atti dal 08/06/1999. Ampliamento (n.B02127.1/1999). L'unità abitativa distinta all'epoca al sub 2 viene ampliata e di conseguenza viene modificata la consistenza che passa da 7,5 vani a 10,5 vani.
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Bagnoregio del 30.03.1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 03.05.1971 al Registro Generale n. 3868, Registro Particolare n. 3207 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particella 171.

Unità Immobiliare n. 5,6,7,8,9 (foglio 7 – particelle 24,171,487,500,502)

PROPRIETÀ ATTUALE

- [REDACTED] con sede in BAGNOREGIO, C.F. 02077330567, per i diritti di proprietà pari a 1/1.

ATTI E FRAZIONAMENTI

- ATTO DI CONFERIMENTO IN SOCIETÀ a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319 in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale

della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED]

- VARIAZIONE GEOMETRICA del 18.12.1997 in atti dal 22.12.1997. (n.3502.1/1997). La particella 501, generata dal frazionamento della particella 25, viene soppressa per ampliare la particella 171 che assumerà così l'attuale estensione pari a 2.490 m².
- TIPO MAPPALE del 18.12.1997 in atti dal 22.12.1997. (n.3502.1/1997). Viene soppressa la particella 25, all'epoca di 5.020 m², creando le particelle 500 (2.560 m²), 501 (600 m²) e 502 (1.860 m²).
- TIPO MAPPALE del 10.03.1986 in atti dal 22.12.1997. TM. B4018/86 (n.4018.1/1986). Le particelle 485 e 486, generate dal frazionamento delle particelle 24 e 25, vengono sopresse per ampliare la particella 171, che assume un'estensione pari a 1.890 m². Viene inoltre modificata la qualità della particella 171 che passa da SEMINATIVO a ENTE URBANO a seguito della costruzione dell'edificio.
- FRAZIONAMENTO del 10.03.1986 in atti dal 22.12.1997. TM. B4018/86 (n.4018.1/1986). La particella 24 di 12.240 m² e la particella 25 di 5.380 m² vengono frazionate dando origine alla particella 485 (220 m²) e 486 (360 m²); La particella 171 viene divisa originando il mappale 487 con estensione pari a 420 m².
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Montefiascone del 10.11.1971, Repertorio n. 29160 Raccolta n. 13702, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 25.11.1971 al Registro Generale n. 10107, Registro Particolare n. 8348 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà dei terreni distinti al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particelle 24 e 25.
- **ATTO ANTE VENTENNIO:** ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito del notaio [REDACTED] in Bagnoregio del 30.03.1971, Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 03.05.1971 al Registro Generale n. 3868, Registro Particolare n. 3207 di formalità in virtù del quale il sig. [REDACTED] ottiene dai sig.ri [REDACTED] la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni alla Partita 1335 nel Foglio 7 Particella 171.
- FRAZIONAMENTO del 30.03.1971 in atti dal 30/10/1972 (n.20472/1971). L'originaria particella 25 viene frazionata dando origine alla particella 171 all'epoca con estensione pari a 1.730 m².

(All.2 Visure storiche – All.3 Atti di provenienza)

QUESITO n.4: *Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli ...;*

Si riportano di seguito in ordine cronologico le **iscrizioni** e **trascrizioni pregiudizievoli** relative ai beni oggetto di stima:

1. **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5259, registro particolare n. 785 presentata il 23 aprile 2018, Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo con atto giudiziario del 05 aprile 2018 repertorio n. 340;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 3 – Natura: C/2 – Magazzino e locali di deposito;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 5 – Natura: C/7 – Tettoie chiuse o aperte;

Immobile 3: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 8 – Natura: C/3 – Laboratori per arti e mestieri;

Immobile 4: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 9 – Natura: A/10 – Uffici e studi privati;

Immobile 5: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 – Natura: Ente Urbano;

Immobile 6: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 24 – Natura: Terreno;

Immobile 7: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 487 – Natura: Terreno;

Immobile 8: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 500 – Natura: Terreno;

Immobile 9: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 502 – Natura: Terreno;

a favore di: [redacted] con sede in Viterbo, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1;

contro: [redacted], con sede in Bagnoregio, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

2. **Nota di Trascrizione**, registro generale n. 6942, registro particolare n. 5339 presentata il 05 giugno 2015, Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione con domanda giudiziale del 11 marzo 2015 repertorio n. 3990;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 9 – Natura: A/10 – Uffici e studi privati;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 3 – Natura: C/2 – Magazzino e locali di deposito;

Immobile 3: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 5 – Natura: C/7 – Tettoie chiuse o aperte;

Immobile 4: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 8 – Natura: C/3 – Laboratori per arti e mestieri;

Immobile 5: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 – Natura: Ente Urbano;

Immobile 6: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 487 – Natura: Terreno;

Immobile 7: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 500 – Natura: Terreno;

Immobile 8: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 502 – Natura: Terreno;

Immobile 9: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 24 – Natura: Terreno;

a favore di: [redacted] con sede in Roma, C.F. [redacted]
contro: [redacted], con sede in Bagnoregio, C.F. [redacted]

3. **Nota di iscrizione**, registro generale n. 5915, registro particolare n. 891 presentata il 09 aprile 2010, Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile del 01 aprile 2010 repertorio n. 68180/39177;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 1 (*attualmente sub 8*) – Natura: C/3 – Laboratori per arti e mestieri;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 3 – Natura: C/2 – Magazzino e locali di deposito;

Immobile 3: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 5 – Natura: C/7 – Tettoie chiuse o aperte;

Immobile 4: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 2 (*attualmente sub 9*) – Natura: A/3 – Abitazione di tipo economico;

Immobile 5: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 – Natura: Ente Urbano;

Immobile 6: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 487 – Natura: Terreno;

Immobile 7: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 500 – Natura: Terreno;

Immobile 8: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 502 – Natura: Terreno;

Immobile 9: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 24 – Natura: Terreno;

a favore di: [redacted] con sede in Viterbo, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1:

contro: [redacted] nato a Bagnoregio, il 08/03/1939, C.F. [redacted], per il diritto di proprietà pari a 1/1.

Domanda di annotazione R.P. n. 1879 del 24 ottobre 2013, RINEGOZIAZIONE DI MUTUO FONDIARIO con atto notarile del 26/09/2013, repertorio n. 51159/31400.

4. **Nota di iscrizione**, registro generale n. 4336, registro particolare n. 466 presentata il 02 aprile 1990, Ipoteca Volontaria – Concessione a garanzia di mutuo con atto notarile del 29 marzo 1990 repertorio n. 136707;

Unità negoziale n.1

Immobile 1: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 2 (*attualmente sub 9*) – Natura: A/3 – Uffici e studi privati;

Immobile 2: identificato al catasto fabbricati del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 Sub 1 (*attualmente sub 8*) – Natura: C/3 – Laboratori per arti e mestieri;

Immobile 3: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 24 – Natura: Terreno;

Immobile 4: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 25 – Natura: Terreno;

Immobile 5: identificato al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171 – Natura: Ente Urbano;

a favore di: [redacted] con sede in Viterbo, C.F. [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1:

contro: [redacted] nato a Bagnoregio, il 08/03/1939, C.F. [redacted] [redacted] per il diritto di proprietà pari a 1/1.

QUESITO n.5: *acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica ...;*

Per una corretta identificazione dei beni oggetto di stima lo scrivente CTU ha provveduto alla consultazione della mappa censuaria. Le unità immobiliari stimate insistono tutte sulla particella censita al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particella 171, qualità "Ente Urbano", di superficie 24 are 90 ca. L'area esterna circostante è censita al catasto terreni del comune di Bagnoregio al Foglio 7 Particelle 24,487,500 e 502 di superficie totale pari a 1 ha 70 are 30 ca. Di seguito si riportano le particelle interessate:

CATASTO TERRENI						
Foglio	Particella	Sub	Qualità Classe	Superficie (m ²)	Reddito Dominicale	Reddito agrario
7	171	-	Ente Urbano	24 are 90 ca	-	-
7	24	-	BOSCO CEDUO 2	1 ha 20 are 20 ca	11,79 euro	3,72 euro
7	487	-	SEMINATIVO 4	04 are 90 ca	0,76 euro	0,43 euro
7	500	-	SEMINATIVO 4	26 are 60 ca	4,63 euro	2,64 euro
7	502	-	SEMINATIVO 4	18 are 60 ca	3,36 euro	1,92 euro

Da certificato di destinazione urbanistica, allegato alla presente, si evince che i terreni oggetto di perizia, secondo lo strumento urbanistico vigente del comune di Bagnoregio che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provveditorato OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741, rientrano in zona E – sottozona E2 "Agricola": ossia le parti di territorio comunale destinate ad uso agricolo.

Con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 14/03/2015 è stato adottato il P.U.G.C. il quale è stato interessato successivamente dalla delibera di Consiglio Comunale n.7 del 16/03/2019, si evidenzia che in esecuzione alla L.R. n. 38/1999 art. 35 e s.m.i. e ai sensi del D.P.R. 380/2001 all'Art. 12 comma 3, e s.m.i., che regolano l'applicazione delle nonne di salvaguardia in anni 5, risulta alla data odierna che tali nonne di salvaguardia sono scadute su P.U.G.C. in itinere.

In riferimento al P.U.G.C. le particelle interessate dalla perizia risultano inserite nelle sottoindicate zone:

- p.lle 487 e 171 rientrano nella zona **D2_ ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE URBANE**;
- p.la 502 risulta inserita in parte in zona **D2_ ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE URBANE** e in parte nella fascia di rispetto alla strada provinciale;
- p.la 24 fa parte della zona **Eb_ AREE BOSCADE**;
- p.la 500 risulta in parte nella zona **Eb_ AREE BOSCADE**, in parte in zona **D2_ ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE URBANE** e in parte in zona **B sottozona B5_ SATURAZIONE CITTÀ IN VIA DI DEFINIZIONE E COMPLETAMENTO**.

(All.7 Certificato di destinazione urbanistica e usi civili)

QUESITO n.6: *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato ...;*

Gli immobili e il terreno oggetto della perizia di stima risultano della società [REDACTED] pertanto è stato consultato il registro delle imprese dove risulta iscritta nella sezione ordinaria dal 10/04/2012. Dalla visura camerale storica acquisita, la società risulta costituita dal 02/04/2012 con amministratore unico dell'impresa il sig. [REDACTED] e capitale sociale pari a 25.000,00 Euro. Attualmente la società è soggetta a procedura di fallimento.

(All.6 Visura camerale storica)

QUESITO n.7: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile ...;*

L'edificio oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Bagnoregio (VT), in via del Divino Amore, snc. La costruzione si trova situata a nord-ovest del territorio comunale, appena fuori il centro abitato. Esso si articola in più unità immobiliari, un laboratorio per la ricostruzione degli pneumatici, un locale destinato ad uffici e uno destinato a

deposito, una tettoia per il deposito degli pneumatici, il tutto circondato da terreni ad uso agricolo.

I locali destinati ad ufficio sono ubicati al piano primo della costruzione con doppio accesso, il primo mediante il vano scale, il secondo direttamente dall'esterno mediante una scala in ferro posta sul prospetto sud della costruzione. L'unità si divide in vari ambienti destinati ad uso ufficio, con tre servizi igienici, e cinque locali accessori (disimpegni e ripostigli); è presente anche un piccolo locale cottura nell'angolo sud ovest della pianta. La superficie netta è di circa 238 mq, la maggior parte degli ambienti hanno un'altezza interna pari a 3,00 m mentre in alcuni l'altezza scende a 2,70 m. L'unità immobiliare è messa in diretta comunicazione con un ampio terrazzo a nord di circa 166 mq è un piccolo balcone di circa 13 mq rivolto a sud. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, una parte della costruzione (quella realizzata in data anteriore) presenta infissi in legno, nell'altra parte sono in alluminio. Le pareti interne sono in parte intonacate e in parte rivestite da carta da parati. I pavimenti e i rivestimenti sono in ceramica. I locali sono dotati di impianto di riscaldamento composto da una caldaia a gas e sistema di emissione a radiatori in ghisa. Alla data del sopralluogo l'unità versa in uno stato di conservazione buono.

Il laboratorio per la costruzione degli pneumatici si trova al piano terra della costruzione. Esso si articola in diversi ambienti di forme e dimensioni diverse costruiti in momenti diversi che si sviluppano intorno ad un grande spazio di circa 248 mq. Ad est di tale spazio sono presenti due piccoli locali destinati ad ufficio e ai servizi igienici; a nord possiamo trovare un altro grande spazio a forma rettangolare di circa 150 mq; ad ovest troviamo altri tre ambienti, uno destinato a centrale termica, un secondo di circa 108 mq destinato a laboratorio, un terzo locale a forma rettangolare di circa 49 mq attualmente destinato anch'esso a laboratorio, ma originariamente progettato per essere un portico; al di sotto di tale spazio (ambiente 6 - piano primo sottostrada) possiamo trovare un magazzino di circa 47 mq e al piano inferiore (piano secondo sottostrada) un deposito destinato allo stoccaggio dei rifiuti e un locale tecnico realizzati senza titolo edilizio; infine sul lato sud troviamo un locale di circa 26 mq (ambiente 5) realizzato con una struttura prefabbricata per il quale non è stato presentato alcun titolo edilizio e pertanto dovrà essere demolito così come specificato nei quesiti successivi, e una pergola in legno ricoperta con un telone di plastica anch'essa realizzata senza la presentazione di alcun titolo edilizio. Le altezze interne sono variabili, variano da un minimo di 2,45 ad un massimo di 4 m; la copertura degli ambienti 3 e 4 è formata da un tetto a falda singola in lastre di fibrocemento (cemento-amianto o eternit). La superficie netta totale

dell'intero laboratorio è pari a circa 612 mq. Le pareti sono in parte intonacate, in parte lasciate a faccia vista di pessima fattura, gli infissi sono in metallo con vetro singolo. Lo stato di conservazione dell'unità alla data del sopralluogo è mediocre.

Al piano seminterrato possiamo trovare un'altra unità destinata al deposito degli pneumatici, formata da più ambienti di diverse metrature. Il primo ambiente, quello più grande, presenta una forma rettangolare con una superficie di circa 108 mq, a destra di tale ambiente una stanza di 18 mq seguita da un'ambiente a forma irregolare di circa 40 mq al cui interno si evidenziano fenomeni di sfondellamento del solaio che delimita il soffitto; a sinistra possiamo trovare due ripostigli. Nella parte anteriore dei locali deposito sono presenti due tettoie, la prima di 141 mq a forma rettangolare, la seconda con forma in pianta irregolare di circa 104 mq realizzata in difformità del titolo edilizio. Entrambe presentano una copertura metallica poggianti su muri formati da blocchi di cemento a faccia vista con rivestimento in pannelli in fibrocemento (eternit). Infine è presente un capannone di circa 48 mq a forma irregolare realizzato con muratura portante in blocchi di cemento e tetto a falda in eternit. La pavimentazione del deposito e delle tettoie è formata da un massetto di cemento, le pareti non sono intonacate né rivestite e sono lasciate allo stato grezzo, gli infissi sono in metallo con vetro singolo, le altezze interne sono variabili.

Nell'area esterna dell'edificio possiamo trovare una serie di costruzioni: una tettoia per in deposito gomme realizzata con una struttura in acciaio coperta da pannelli in fibrocemento (eternit) di circa 150 mq, una piccola costruzione di circa 12 mq per il ricovero degli automezzi, e dei piccoli locali posizionati a nord dell'edificio tutti realizzati senza titolo edilizio e per i quali deve essere prevista la demolizione così come meglio specificato nei quesiti successivi.

All'interno del lotto è stato riscontrato dal sottoscritto, durante il sopralluogo, la presenza di un pozzo (vedere documentazione fotografica). Dalle verifiche effettuate presso la Provincia di Viterbo tale pozzo è stato regolarmente denunciato ai sensi del D.Lgs. n. 275/1993 in data 20 marzo 1995 presso gli uffici dell'ex Genio Civile, ma non è stata mai richiesta l'apposita concessione di piccola derivazione ai sensi del R.D. n. 1775/1993 per l'utilizzo dell'acqua emunta dal suddetto pozzo. Pertanto, a seguito dell'acquisizione dei beni, sarà necessario richiedere la necessaria concessione. Per la richiesta di concessione di piccola derivazione si stima una spesa pari a 3.500 euro comprensiva di spese tecniche e oneri concessori.

(All.10 Verifica concessione pozzo)

Attualmente sia gli uffici che il laboratorio sono sprovvisti di fornitura idrica a seguito di un intervento effettuato dai tecnici comunali in data 18 maggio 2020, al fine di eliminare di una perdita dovuta ad una conduttura vecchia di circa 40 anni.

(All.9 Comunicazione Comune di Bagnoregio)

La presenza della copertura in fibrocemento (eternit) del laboratorio al piano terra e della tettoia al piano seminterrato, la quale per sua natura necessita di regolari interventi di manutenzione (incapsulamento o confinamento) durante il proprio ciclo di vita, è stata presa in considerazione dal sottoscritto nella sua stima durante la fase di determinazione dei coefficienti moltiplicatori, utili per la determinazione del valore di stima.

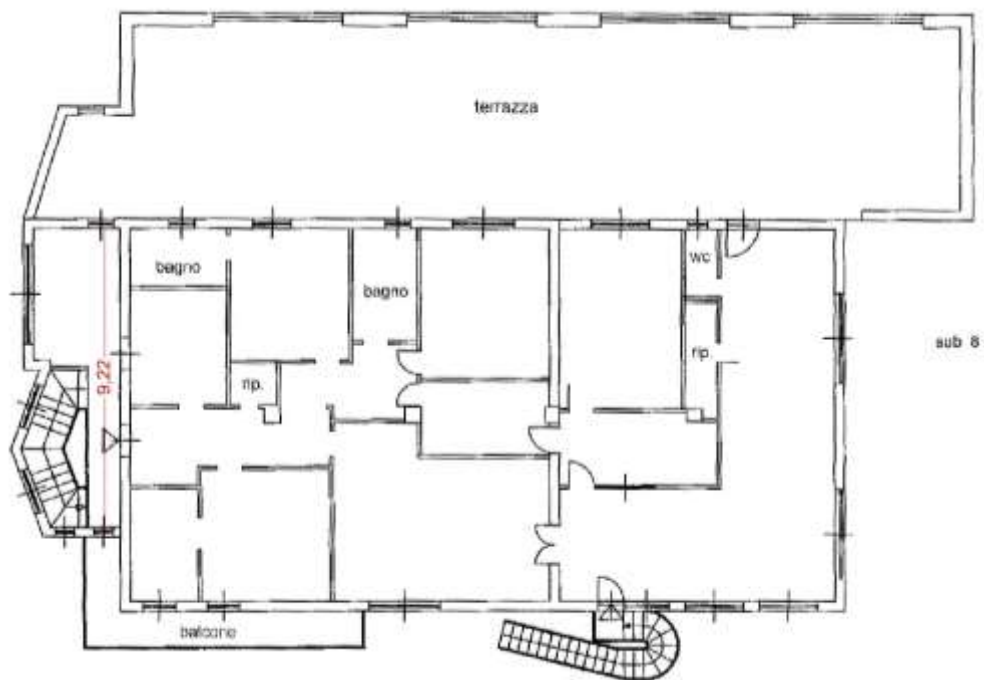
QUESITO n.8: *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella del pignoramento ...;*

Non è possibile rispondere al presente quesito in quanto i beni oggetto della presente perizia non sono stati oggetto di pignoramento.

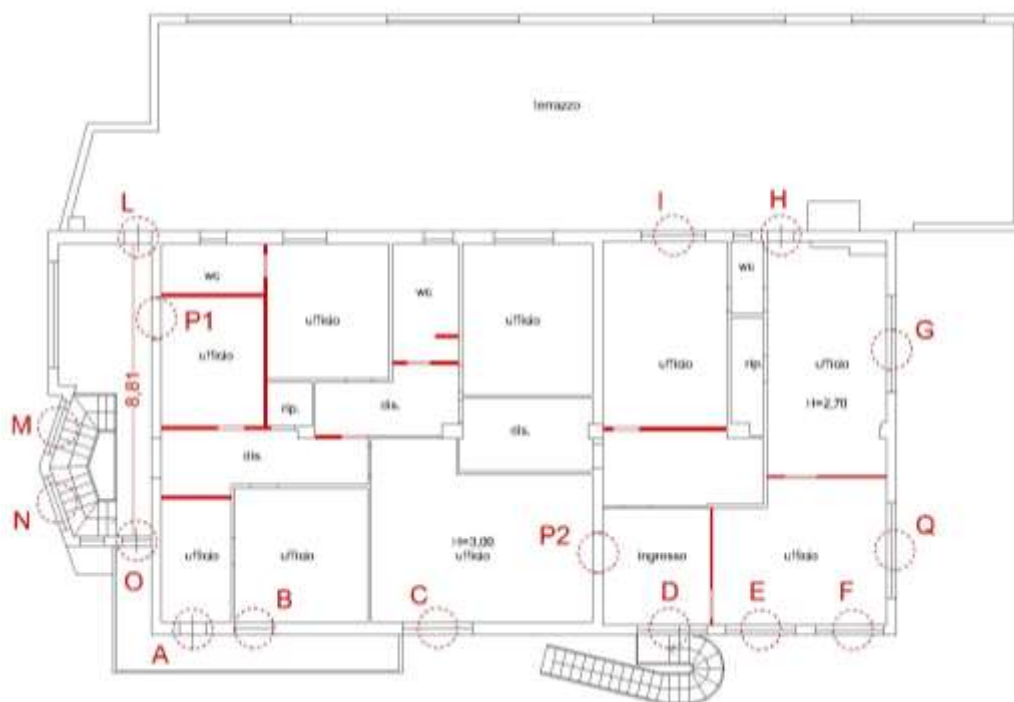
QUESITO n.9: *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi ...;*

Attraverso l'acquisizione dell'atto di provenienza di Conferimento in Società, a rogito del notaio [REDACTED] in Viterbo, in virtù del quale viene aumentato il capitale sociale della società [REDACTED] mediante conferimento dell'azienda di cui è titolare il Sig. [REDACTED] è stato possibile verificare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e le planimetrie catastali. Le planimetrie catastali delle singole unità presentano delle difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, in particolare:

L'unità destinata ad uffici al piano primo presenta rispetto alla planimetria catastale delle difformità che riguardano la distribuzione interna degli ambienti, dovuta allo spostamento di alcuni tramezzi o all'inserimento di nuovi, le finestre esterne che presentano dimensioni (alcune maggiori, altre minori) e posizione differenti, e le due porte interne di cui quella indicata con la sigla "P1" nel disegno in seguito risulta spostata di 1,70 m e ha una larghezza maggiore, mentre quella indicata con la sigla "P2" risulta spostata di circa 40 cm. Infine la larghezza del vano scala è nella realtà più piccolo di circa 40cm rispetto alla planimetria catastale.



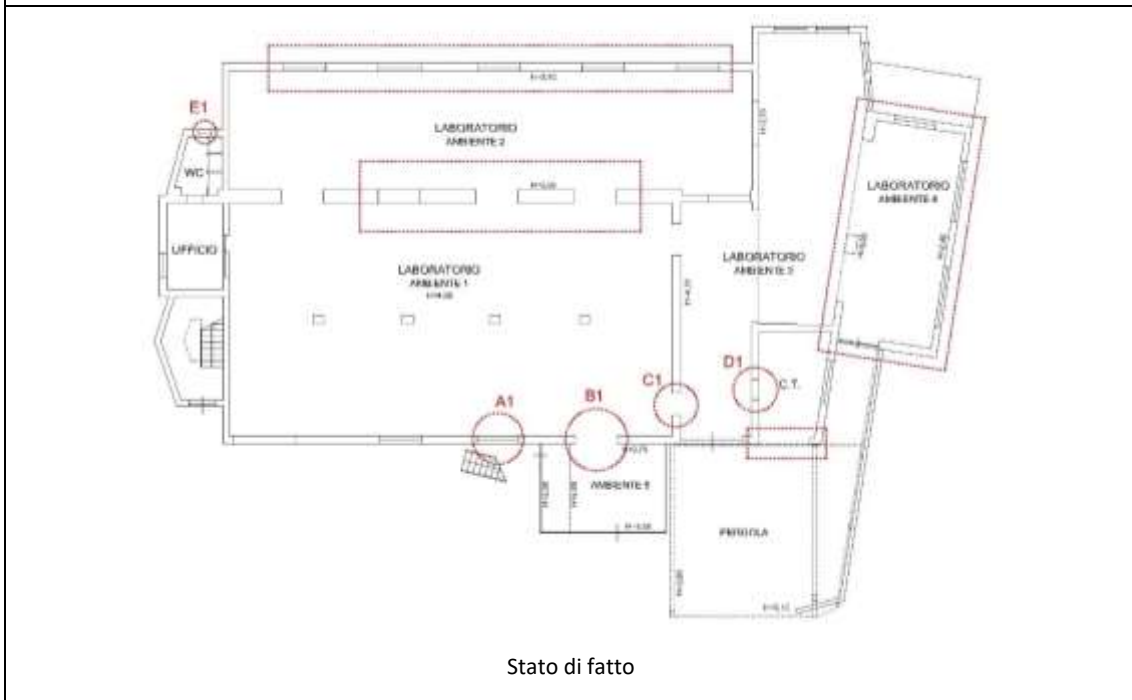
Planimetria catastale



Stato di fatto

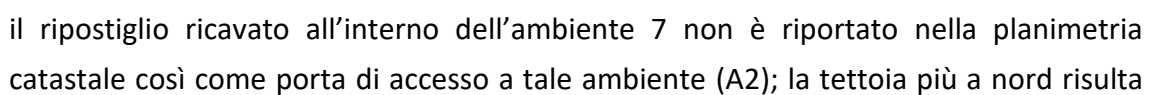
L'unità destinata al laboratorio presenta rispetto alla planimetria catastale le seguenti differenze:

-



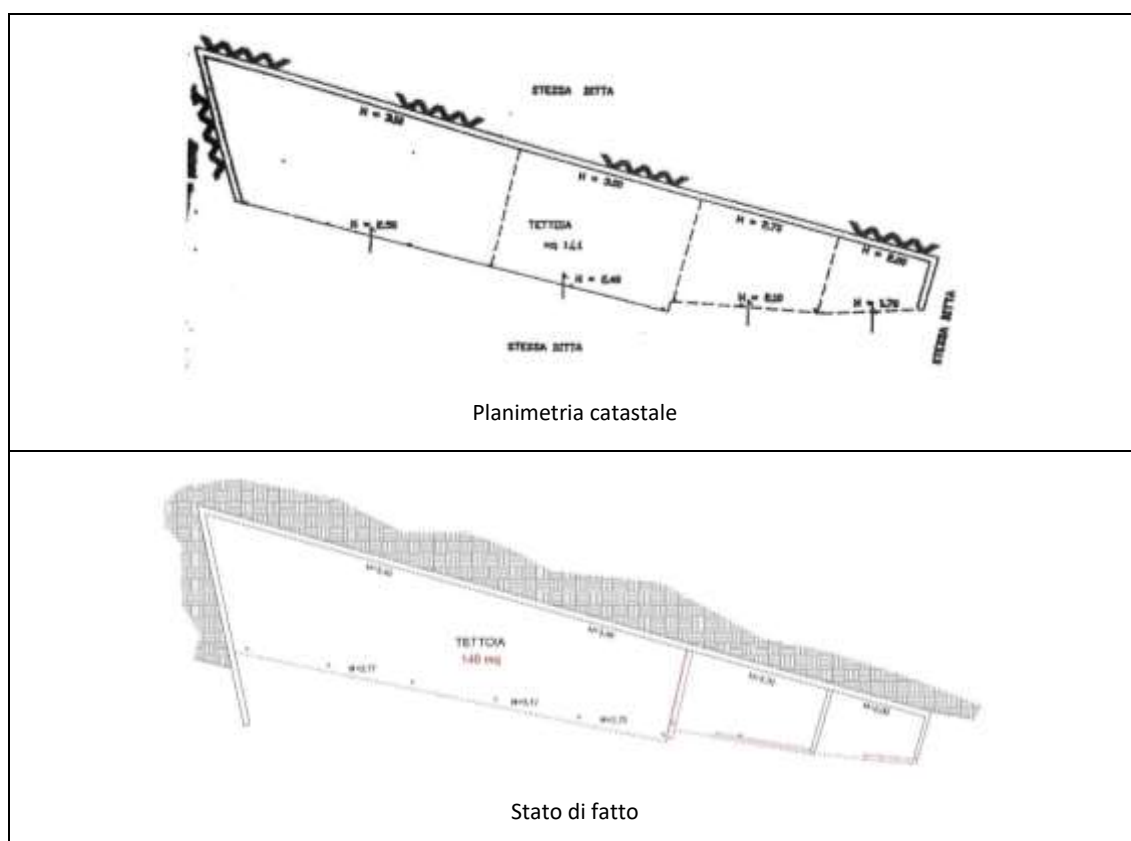
- 20

- Il deposito al piano seminterrato presenta diverse differenze tra lo stato di fatto e la planimetria catastale. Il locale tecnico risulta più piccolo nella realtà; le aperture dell'ambiente 7 sono spostate tutte di 50 cm;



nella realtà più grande rispetto a quella indicata nel catastale (parte evidenziata in rosso); infine il capannone nell'angolo nord est non risulta riportato nella planimetria catastale (parte evidenziata in verde).

La tettoia per il deposito degli pneumatici, come si può riscontrare dai disegni in seguito, presenta delle difformità riguardo i muri di contenimento del terreno e le altezze che nella realtà sono maggiori rispetto a quelle riportate nella planimetria catastale e soprattutto una superficie in pianta maggiore, 150 mq rispetto a 141 mq.



QUESITO n.10: *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate...; 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;*

I beni oggetto della stima non includono porzioni aliene, parti in comune e non risultano fusi sul piano fisico con altri edifici contigui.

QUESITO n.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;*

Le particelle di terreno su cui sono stati realizzati i beni oggetto della perizia derivano, come si può riscontrare dalle visure storiche, da un'unica e maggiore consistenza (particelle 24 e 25) poi variamente frazionata, pervenuta regolarmente al debitore attraverso gli atti di compravendita del 30.03.1971 (notaio [REDACTED] Repertorio n. 9043 Raccolta n. 3800) e del 10.11.1971, (notaio [REDACTED] Repertorio n. 29160 Raccolta n. 13702).

QUESITO n.12: *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto ...; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*

Non si può procedere all'aggiornamento catastale dei beni pignorati, poiché sarebbe necessario un titolo abilitativo al fine di sanare gli abusi riscontrati.

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

L'edificio che ospita le unità oggetto della presente perizia, con riferimento al Programma di Fabbricazione del Comune di Bagnoregio (VT), risultano inseriti in zona E sottozona E2 Agricola, ossia quelle parti di territorio comunale destinate ad uso agricolo. Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale (residenze rurali isolate o associate in nuclei), impianti per la conduzione dell'attività agricola (stalle, rimesse, silos, ecc.).

Relativamente al P.U.G.C. adottato, in esecuzione alla L.R. n. 38/1999 art. 35 e s.m.i. e ai sensi del D.P.R. 380/2001 all'art. 12, comma 3, e s.m.i. (che regolano l'applicazione delle norme di salvaguardia in 5 anni) risulta alla data odierna che le norme di salvaguardia sono scadute per il P.U.G.C. in itinere.

Con riferimento al suddetto P.U.G.C.:

- le particelle **487** e **171** risultano inserite in **Zona D2_ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE** ossia le parti del territorio contermini o vicine all'aggregato urbano già impegnate in parte in insediamenti artigianali o ad essi assimilati. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella abitativa (per il titolare o per il personale dell'attività), quella commerciale, terziaria, artigianale ed industriale;
- la particella **502** risulta inserita in parte in **Zona D2_ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE** in parte nella fascia di rispetto alla strada provinciale;
- la particella **24** rientra in zona **Eb_AREE BOSCADE**;

- la particella **500** risulta inserita in parte in zona Eb_AREE BOSCATI, in parte in **Zona D2_ARTIGIANALE MISTA_AREE PRODUTTIVE e in parte in zona B sottozona B5_SATURAZIONE_CITTÀ IN VIA DI DEFINIZIONE E COMPLETAMENTO** ossia le zone omogenee che hanno carattere prevalentemente residenziale.

QUESITO n.14: *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità ...;*

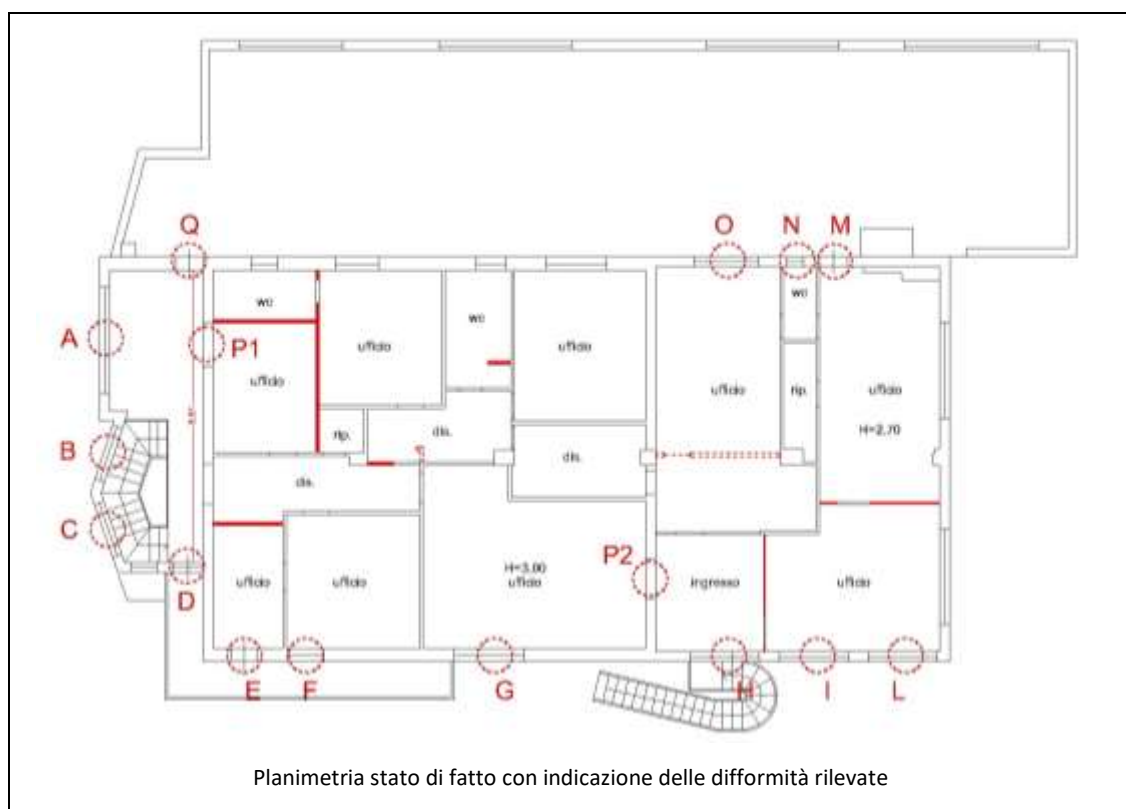
L'edificio oggetto della seguente perizia è stato costruito in diverse date a partire dal 1970 fino ad arrivare al 1998. Presso il comune di Bagnoregio sono stati reperiti diversi titoli edilizi in seguito elencati:

- Pratica n. 26/70 – Nulla osta per esecuzione lavori edili, per la realizzazione di un laboratorio per la ricostruzione delle gomme;
- Pratica n. 40/72 – Nulla osta per esecuzione lavori edili, per la realizzazione di un'abitazione al piano primo del laboratorio;
- Pratica n. 22/74 – Variante alla pratica n. 40/72, per la modifica del vano scala e l'ampliamento del laboratorio (locale ufficio).
- Pratica n. 50/75 – Nulla osta per esecuzione lavori edili, per la realizzazione del deposito al piano seminterrato;
- Pratica n. 130/76 – Variante alla pratica n. 50/75, per l'ampliamento del deposito al piano seminterrato;
- Pratica n. 10/84 – Concessione edilizia per la copertura della terrazza al piano primo;
- Pratica n. 74/84 – Variante alla pratica n. 10/84;
- Pratica n. 1222/86 – Permesso di costruire in sanatoria per l'ampliamento del laboratorio e del deposito;
- Pratica n. 65/94 – Concessione edilizia per la realizzazione di un porticato adiacente al fabbricato esistente;
- Pratica n. 1212/98 – Permesso di costruire in sanatoria per la realizzazione del capannone al piano seminterrato, degli uffici al piano primo e della tettoia sull'area esterna (sub 5);
- DIA prot.n. 9748 del 28 ottobre 2013 per il cambio d'uso dell'abitazione in ufficio.

Lo stato attuale della costruzione presenta diverse difformità rispetto alle concessioni rilasciate. Di seguito vengono riportate le principali difformità.

Per quanto concerne l'unità destinata ad ufficio (**Subalterno 9**) le difformità riscontrate sono:

- una diversa distribuzione interna degli ambienti, dovuta allo spostamento di alcuni tramezzi o all'inserimento di nuovi;
- le finestre esterne che presentano dimensioni (alcune maggiori, altre minori) e posizione differenti;
- le due porte interne di cui quella indicata con la sigla "P1" nel disegno in seguito risulta spostata di 1,70 m e ha una larghezza maggiore, mentre quella indicata con la sigla "P2" risulta spostata di circa 40 cm;
- la larghezza del vano scala è nella realtà più piccolo di circa 40cm rispetto alla planimetria catastale.

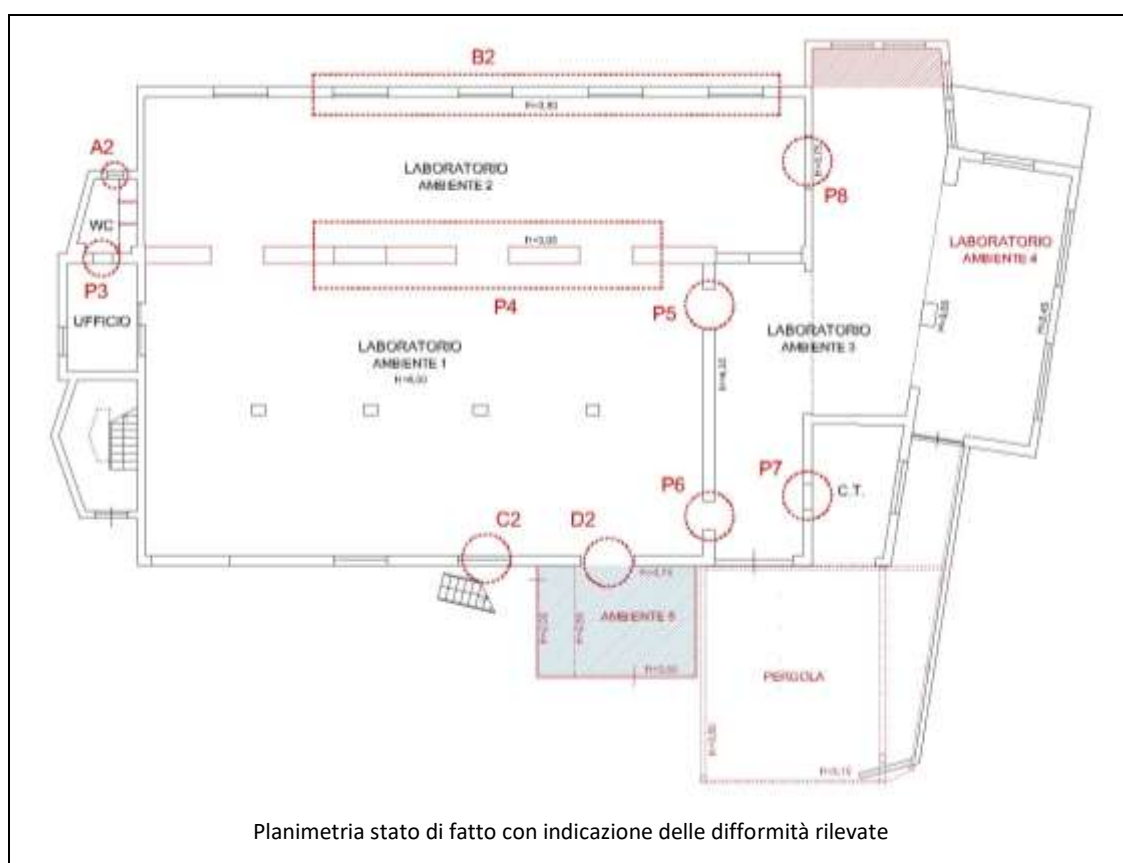


Le difformità relative al diverso posizionamento dei tramezzi possono essere facilmente sanate con la presentazione di una CILA in sanatoria, mentre per la sanatoria delle finestre e delle due porte (P1 e P2), trattandosi di aperture su muratura portante, è subordinata al rilascio del nulla osta sismico.

Relativamente all'unità destinata al laboratorio (**Subalterno 8**) le difformità riscontrate riguardano:

- la diversa dimensione e posizione delle aperture esterne sui prospetti nord e sud (A2, B2, C2, D2);

- la diversa distribuzione interna del locale wc e spostamento della porta di accesso (P3) (sulla pratica autorizzata era posizionata sul muro di separazione tra l'ambiente 2 e il wc)
- l'errata rappresentazione dello spessore del muro di separazione tra l'ambiente 1 e l'ambiente 2;
- una diversa posizione e dimensione delle aperture interne tra i vari ambienti (P4, P5, P6, P7, P8)
- l'ambiente 5 e la pergola sul prospetto sud che sono stati realizzati in assenza di un titolo edilizio;
- la diversa destinazione d'uso dell'ambiente 4 che sulla concessione rilasciata era destinato a portico;
- l'ampliamento dell'ambiente 3 (parte tratteggiata in rosso nella figura riportata in seguito)

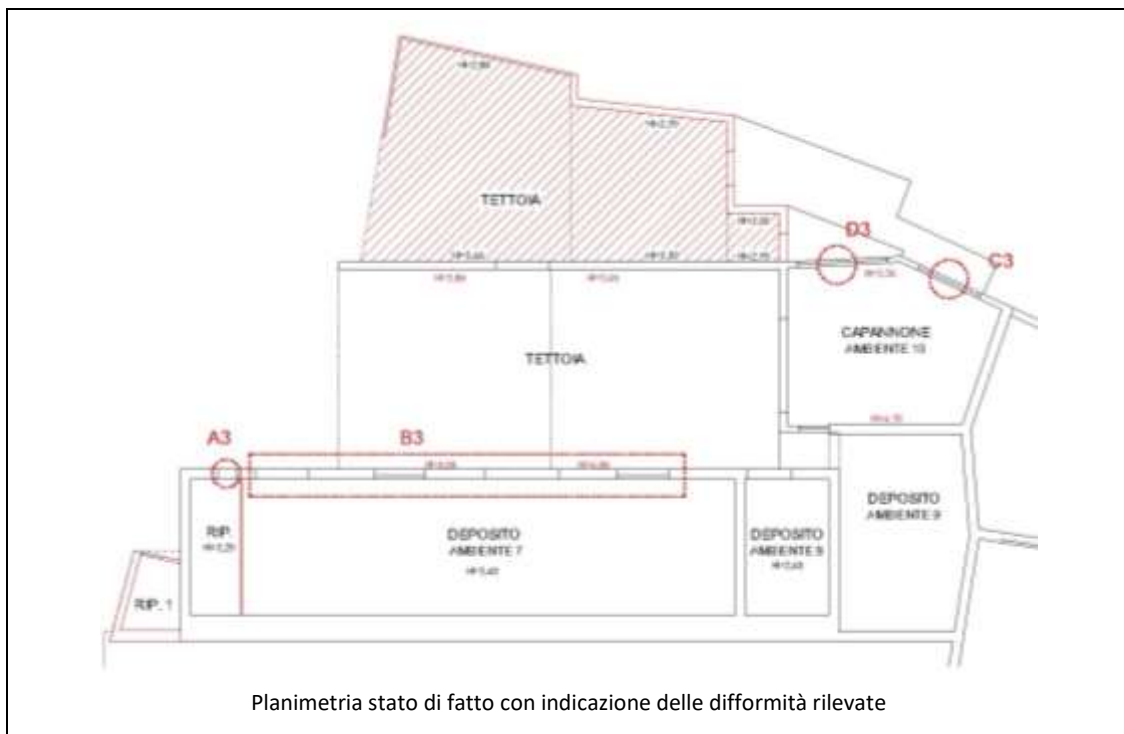


Le difformità che riguardano le aperture interne ed esterne possono essere sanate previo rilascio del nulla osta sismico; la pergola sul prospetto sud può essere sanata previo la rimozione del telone di copertura attualmente presente e il rilascio del nulla osta sismico; l'ambiente 5 (parte evidenziata in blu – realizzata con una struttura prefabbricata) non può essere sanato e pertanto deve essere rimosso; relativamente

all'ambiente 4 deve essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso (porticato) mediante la rimozione degli infissi esterni e la realizzazione della parete di separazione tra il laboratorio e lo stesso portico; infine per quanto riguarda l'ampliamento dell'ambiente 3 (parte evidenziata in rosso) esso non può essere sanato e quindi va ripristinato lo stato autorizzato. Da una prima analisi la demolizione di tale parte potrebbe compromettere la stabilità e recare pregiudizio alla parte eseguita in conformità del titolo rilasciato (art.34 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380). Sarà cura della futura parte acquirente insieme all'ufficio tecnico comunale, un successivo approfondimento e l'applicabilità dell'art. 34 del D.P.R. n. 380/2001.

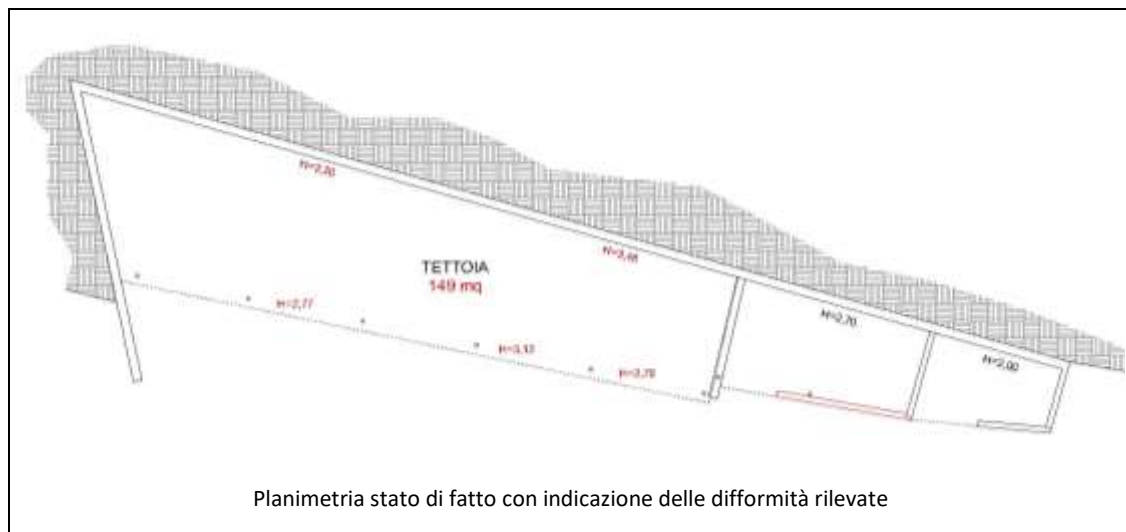
Per quanto concerne all'unità destinata al deposito (**Subalterno 3**) le difformità riscontrate riguardano:

- la realizzazione del tramezzo di separazione tra l'ambiente 7 e il ripostiglio e la porta di accesso a tale locale (A3);
- lo spostamento di 50cm delle aperture dell'ambiente 7;
- le altezze della tettoia (maggiori rispetto al progetto autorizzato);
- la dimensione delle aperture e le altezze interne del capannone;
- il ripostiglio 1 realizzato con dimensioni minori rispetto al progetto autorizzato;
- l'ampliamento della seconda tettoia (parte evidenziata in rosso) realizzato in difformità del titolo edilizio



Gli abusi riguardanti il ripostiglio 1, il tramezzo realizzato, e le aperture, quest'ultimo previo ottenimento del nulla osta sismico da parte del Genio Civile, possono essere sanati mentre l'ampliamento della seconda tettoia non può essere sanato pertanto deve essere demolita e/o ripristinato lo stato autorizzato.

Rispetto al progetto autorizzato la tettoia (**subalterno 5**) presenta delle difformità sulle altezze (maggiori nello stato reale) sulla superficie coperta totale (149 mq anziché 141 mq dello stato autorizzato) e un piccolo muretto di contenimento (evidenziato in rosso) non indicato nel progetto autorizzato.



Tali difformità non possono essere sanate pertanto deve essere ripristinato lo stato autorizzato.

Al di sotto dell'ambiente 4 (la parte dell'edificio destinato a porticato) al piano secondo sottostrada sono stati ricavati due vani, uno attualmente adibito a deposito rifiuti (vedere documentazione fotografica) e un locale impianti, realizzati entrambi senza il rilascio del titolo edilizio. Tali abusi non possono essere sanati pertanto si prescrive la demolizione del locale impianti e la chiusura dell'accesso al locale adibito a deposito rifiuti. Inoltre in aderenza al muro di contenimento dell'edificio sul lato nord sono stati rilevati dal sottoscritto, durante l'accesso al cespite, una serie di locali (vedere documentazione fotografica) realizzati senza titolo edilizio per i quali non è possibile la sanatoria e per i quali si prescrive la demolizione.



È stato reperito presso l'ufficio tecnico del comune di Bagnoregio il certificato di abitabilità, datato 7 ottobre 1978, dei locali uffici (all'epoca destinati ad abitazione). Nei successivi anni l'edificio ha subito numerosi interventi, i quali non sono stati seguiti dal rinnovo del sopracitato certificato.

QUESITO n.15: *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono ...;*

Presso il comune di Bagnoregio non è stata reperita alcuna pratica di condono edilizio presentata relativa ai cespiti oggetto della seguente stima.

QUESITO n.16: *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ...;*

I diritti sui beni del debitore all'attualità risultano di proprietà e non gravati da censo, livello o uso civico.

(All.7 Certificato di destinazione urbanistica e usi civici)

QUESITO n.17: *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate ..., lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non vi sono spese annue fisse di gestione e manutenzione.

QUESITO n.18: *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti ...;*

Le unità immobiliari, oggetto della stima, devono essere vendute come un unico lotto.

QUESITO n.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 ...;

I beni risultano requisiti nella loro interezza.

QUESITO n.20: accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene ...;

Al momento dell'accesso, avvenuto in data 11 novembre 2020 le unità immobiliari risultano libere ed interamente di proprietà della società [REDACTED] [REDACTED] come dimostrato dall'Atto di conferimento in società a rogito del notaio Fabrizio Fortini in Viterbo del 11.01.2014, Repertorio n. 51893 Raccolta n. 31865, trascritto all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 10.02.2014 al Registro Generale n. 1647 e Registro Particolare n. 1319.

QUESITO n.21: ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato ...;

I beni alla data del sopralluogo risultano liberi e non sono occupati né dal debitore per le proprie esigenze abitative né da altri individui. A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente si indica in euro 600 il valore locativo per i locali destinati ad ufficio e di euro 1400 per i locali destinati a laboratorio e deposito.

QUESITO n.22: ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale ...;

Gli immobili oggetto della seguente perizia non risultano occupati dal coniuge separato o dall'ex-coniuge del debitore.

QUESITO n.23: indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli ... accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale ... rilevi l'esistenza di diritti demaniali ...;

I beni non sono soggetti a vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non risultano essere presenti vincoli o oneri di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

(All.7 Certificato di destinazione urbanistica e usi civici)

QUESITO n.24-25: *procedere alla valutazione dei beni. Il CTU deve indicare il valore di mercato dell'immobile nel rispetto ...;*

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il procedimento sintetico per punti di merito con metodo moltiplicativo.

Tale metodo si articola in tre distinte fasi. La prima consiste nella determinazione, attraverso un'attenta indagine di mercato, del valore medio unitario di mercato (prezzo in euro al mq di superficie commerciale) di beni con caratteristiche simili a quello da stimare, la seconda fase corrisponde alla determinazione dei coefficienti moltiplicatori del suddetto valore di mercato, mentre la terza comprende la definizione del valore di stima moltiplicando il valore medio unitario, corretto dai coefficienti moltiplicatori, per la superficie commerciale dell'immobile.

1) Determinazione del valore medio unitario

Il valore medio unitario, espresso in euro/mq, deriva da un'analisi accurata dei parametri fisici del bene, tenendo in considerazione la sua localizzazione in prossimità del centro del comune di Bagnoregio (VT) e la sua posizione rispetto ai servizi oltre che dalla comparazione dei risultati ottenuti da diverse fonti specifiche:

- L'indagine di mercato presso le agenzie immobiliari su beni liberi, situati nella stessa zona e con caratteristiche simili a quello oggetto di stima ha portato alla determinazione di un valore medio pari a 400 euro/mq per il capannone, a 640 euro/mq per gli uffici e a 2,60 euro/mq per i terreni ad uso agricolo;
- I dati forniti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare), uno strumento fornito dall'Agenzia del Territorio costituito da una raccolta sistematica dei prezzi delle libere contrattazioni con aggiornamento semestrale, per il comune di Bagnoregio (VT) in zona extraurbana/agricola (R1), nel secondo semestre 2020 riporta i seguenti valori di mercato al mq per i capannoni:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	
Capannoni	NORMALE	300	450	L

in zona periferica/espansione (D1), nel secondo semestre 2020 riporta i seguenti valori di mercato al mq per i magazzini:

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€/mq)		SUPERFICIE (L/N)
		Min	Max	

Magazzini	NORMALE	300	400	L
-----------	---------	-----	-----	---

- La ricerca di vendite forzate effettuate nel comune di Bagnoregio (VT) per immobili simili a quello in oggetto attraverso il sito astegiudiziarie.it non ha portato ad alcun risultato rilevante;
- L'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, per il primo semestre 2020 nel comune di Bagnoregio (VT), riporta per i locali per attività industriali/artigianali un prezzo di compravendita compreso fra 250 e 400 euro/mq di superficie netta con tendenza stazionaria, fra 500 e 700 euro per i locali destinati ad uffici e tra 0,9 e 1,5 per i terreni ad uso agricolo.
- I Valori Agricoli Medi (VAM) dell'Agenzia del Territorio, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, riportano per terreni definiti come seminativo presso il Comune di Bagnoregio (VT) per l'annualità 2019 un valore agricolo di 9.800 euro/Ha, per i terreni definiti come bosco ceduo un valore agricolo di 6.350 euro/Ha

Considerando lo stato di conservazione e le caratteristiche fisiche dell'immobile in oggetto rispetto a quelle degli immobili con la stessa destinazione, si è ritenuto congruo, come base per il successivo calcolo, un valore medio unitario per le tre differenti tipologie di destinazione d'uso i seguenti valori medi unitari:

- Ufficio - 620 euro/mq (Vmu);
- Laboratorio/magazzino - 400 euro/mq (Vmu);
- Terreno agricolo – 1,90 euro/mq (Vmu).
- Terreno destinato a bosco – 1,20 euro/mq (Vmu).

2) Determinazione dei coefficienti moltiplicatori

La determinazione dei coefficienti moltiplicatori deriva da una attenta valutazione delle caratteristiche posizionali estrinseche (dotazione di servizi, accessibilità, parcheggi e qualità dei contorni), delle caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, impianti e servizi interni, stato di manutenzione dell'immobile) e delle caratteristiche produttive (oneri manutentivi e suscettibilità di vendita e locazione dell'immobile).

Sulla base di tali valutazioni sono stati considerati i seguenti coefficienti moltiplicatori:

Per i locali destinati a **laboratorio/magazzino**:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 0,95$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 0,85$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0,95$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = \mathbf{0,77}$.

Per i locali destinati ad **ufficio**:

- Caratteristiche posizionali estrinseche $K_{pe} = 1,1$
- Caratteristiche intrinseche $K_i = 1$
- Caratteristiche produttive $K_p = 0,95$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = \mathbf{1,05}$.

Per i terreni **agricoli**:

- Fertilità $K_1 = 0,9$
- Giacitura $K_2 = 0,9$
- Accesso $K_3 = 1$
- Forma $K_4 = 0,95$
- Ubicazione $K_5 = 1$
- Ampiezza $K_6 = 0,95$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = \mathbf{0,73}$.

Per i terreni destinati a **bosco**:

- Fertilità $K_1 = 1$
- Qualità essenze $K_2 = 0,95$
- Età $K_3 = 1$
- Ubicazione $K_5 = 1$
- Conduzione $K_6 = 0,9$

Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_i * K_p) = \mathbf{0,855}$.

Il prezzo al metro quadro di Superficie Lorda da porre alla base della valutazione di stima del bene pignorato deriva dal prodotto di $V_{mu} \times K$ e corrisponde per ogni tipologia di destinazione d'uso a:

Ufficio - 650 euro/mq (V_{mu});

Laboratorio/magazzino - 308 euro/mq (V_{mu});

Terreno agricolo – 1,40 euro/mq (V_{mu}).

Terreno destinato a bosco – 1,00 euro/mq (V_{mu}).

3) Definizione del valore di stima

Per il calcolo della superficie commerciale dell'immobile destinato a **ufficio** si è considerato:

- il 100% della SL dell'unità immobiliare;
- il 10% della superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili.

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1	303	303
TERRAZZI E BALCONI	0,1	192	19,2
TOTALE			322,20

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità destinate a **laboratorio/magazzino** si è considerato:

- il 100% della SL dell'unità immobiliare;
- il 10% della superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili.

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA (MQ)
VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI	1	824,3	824,3
PERTINENZE ESCLUSIVE ACCESSORIE COMUNICANTI	0,5	402,8	201,4
TOTALE			1025,70

Il valore dei terreni è dato dal prodotto del valore posto a base della stima per la superficie dei terreni che nello specifico è pari a 12.020 mq per la parte destinata a bosco ceduo e di 4.840 mq per la parte destinata a seminativo.

Secondo il criterio sopra riportato, il valore di stima degli immobili risulta quindi di:

Ufficio - euro 650 x 322,2 mq = 209.430 euro

Laboratorio/magazzino – euro 308 x 1075 mq = 331.100 euro

Terreni – (euro 1,00 x 12.020 mq + euro 1,40 x 4.840 mq) = 18.796 euro

Per un totale del compendio pignorato del Lotto di **559.326 euro**.

All'importo sopra riportato deve essere detratto:

- il 10% in ragione dell'assenza della garanzia per vizi e la natura della vendita coattiva. Si ritiene infatti che la vendita forzata non può essere posta sul medesimo piano della vendita "privatistica", in quanto la vendita coattiva non gode di tutta quella serie di accorgimenti e snellezze e delle garanzie per vizi del bene venduto; così che essa non può avvalersi di parametri tipici della vendita tra privati.
- un importo pari a 20.000,00 euro stimati per le demolizioni e le rimozioni delle opere abusive, compreso spese e oneri di legge;
- un importo pari a 12.000,00 euro stimati per le spese tecniche di regolarizzazione degli abusi riscontrati, comprendenti le pratiche edilizie, la pratica al genio civile e l'aggiornamento catastale. Va precisato che in questa fase non è possibile stabilire il costo della sanzione amministrativa e soprattutto il costo degli interventi strutturali necessari per adeguare la struttura alla normativa antisismica attuale (NTC 2018) al fine di regolarizzare gli abusi strutturali in quanto è richiesto un progetto di verifica dell'intera struttura. In ogni modo si è tenuto conto di tale incertezza durante la fase di stima del compendio pignorato, compreso spese e oneri di legge;
- un importo pari a 3.500 euro stimati per la richiesta di concessione del pozzo, compreso spese e oneri di legge;
- un importo pari a 1.000 euro stimati per il ripristino della fornitura idrica, compreso spese e oneri di legge;

Inoltre deve essere sottratto il costo della rimozione e lo smaltimento dei macchinari, delle attrezzature, degli pneumatici, degli imballaggi misti, del materiale da ufficio, dei rifiuti vari individuati nell'inventario redatto dal sottoscritto (v. allegato 12) e del polverino presente nei locali al piano terra e nel seminterrato nonché nelle aree esterne, così ripartito:

- un importo di euro 8.000 euro stimati per la rimozione del polverino prodotto dalle lavorazioni della gomma presente nel laboratorio al piano terra, nel magazzino al piano seminterrato, nella tettoia e nel piazzale esterno, compreso spese e oneri di legge.
- un importo pari a 15.000 euro stimati per la pulizia, la rimozione e lo smaltimento dei rifiuti presenti nei locali ad uso ufficio al piano primo (mobilio, monitor, pc, ecc.) e per la rimozione e lo smaltimento dei macchinari e attrezzature nel laboratorio al piano terra, compreso spese e oneri di legge.

- un importo pari a 25.000 euro stimati per la rimozione e lo smaltimento degli pneumatici, degli imballaggi misti e dei rifiuti vari presenti nell'intera struttura, compreso spese e oneri di legge.

Pertanto la valutazione del valore dell'immobile ubicato a Bagnoregio (VT) in via del Divino Amore, snc è in cifra tonda pari a:

€ 418.900,00 (euro quattrocentodiciottomilanovecento/00)

QUESITO n.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;*

Lo scrivente CTU ritiene che il bene abbia una discreta possibilità di collocazione sul mercato.

QUESITO n.27: *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone...;*

L'immobile, la relativa area esterna e i terreni circostanti oggetto di stima risultano liberi e pertanto non risulta essere stato registrato alcun contratto di locazione.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 37 pagine e gli allegati sotto riportati.

Viterbo, li 09 agosto 2021

Il CTU
Ing. Belella Danilo

ALLEGATI:

Allegato 1: Verbale primo accesso

Allegato 2: Visure storiche

Allegato 3: Atti di provenienza

Allegato 4: Ispezione ipotecaria

Allegato 5: Estratto di mappa e planimetrie catastali

Allegato 6: Visura camerale storica

Allegato 7: Certificato di destinazione urbanistica e usi civici

Allegato 8.1: Pratiche edilizie

Allegato 8.2: Pratiche edilizie

Allegato 8.3: Pratiche edilizie

Allegato 8.4: Pratiche edilizie

Allegato 9: Nota Comune di Bagnoregio

Allegato 10: Nota Provincia di Viterbo

Allegato 11: Restituzione rilievo e documentazione fotografica

Allegato 12: Inventario Etruscan Ricostruzioni Gomme s.r.l.