



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 89/2012
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
aggiornata per l'udienza del 13/03/2024

Il C.T.U.
dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale





TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 89/2012
ad istanza
[REDACTED]
contro
[REDACTED]

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI PROPOSTE DA PARTE ESECUTATA DI CUI ALL'UDIENZA DEL 07/06/2023

preso atto delle precise osservazioni riporta quanto segue:

l'esperto è stato chiamato a verificare l'attuale situazione urbanistica ed adeguare l'elaborato peritale agli standard vigenti presso il Tribunale di Viterbo sezione Esecuzioni Immobiliari.

Nella sintesi introduttiva l'osservante indica errato il principio di stima adottato dal CTU, nella prima fattispecie si contesta l'ipotesi fatta sulla non convenienza economica relativa alla demolizione del manufatto travisando, a mio vedere, il dato di non valore del terreno edificatorio. Voglio precisare che il CTU non voleva far passare l'informazione del non valore del terreno edificatorio, bensì constatava che la demolizione e lo smaltimento di quanto già edificato, non era una pratica economicamente valida.

Il CTU si trova d'accordo con le osservazioni fatte in merito alla riqualifica del manufatto partendo da quanto già edificato.

In merito all'approccio analitico (2.1 oss.) della valutazione del bene, questa pratica è stata già espletata nella fase precedente dal [REDACTED] che ha originariamente valutato il bene in € 50.000.000,00.

L'assumere il valore dell'ultimo prezzo di mancata vendita è l'unico dato, secondo il CTU, che porta alla realtà dei fatti di un mercato che intende impegnare cifre inferiori a quanto richiesto dalla vendita forzata. Da questa base, il CTU, ritiene che si debba partire per fare la valutazione in merito e per ragionevolmente proporre un valore attuale del bene nelle condizioni specifiche in cui tale bene si trova.

Il punto 2.2 delle osservazioni, non mi trova d'accordo in merito a quanto osservato sulla *inadeguata attività di marketing* che, in una vendita forzata è portata avanti, a mio parere, in un modo altrettanto efficace rispetto ad una attività fatta in una vendita ordinaria. Invece concordo con le osservazioni su fatto che tale edificio presupponga un taglio di acquirente con forza economica importante.

Al punto 2.3 le osservazioni indicano come "condizionata" la contrattazione, voglio far notare che nel nostro caso il venditore "Tribunale" ha fissato un prezzo di vendita e che gli acquirenti sono liberi da qualsiasi condizionamento nell'offerta, proprio per questo le varie proposte di prezzo, dieci fin ora avanzate dal venditore, non hanno trovato un riscontro da parte di acquirenti, che hanno potuto liberamente valutare ed eseguire una attività di Due Diligence valutando, ai prezzi fin ora proposti, non conveniente l'operazione finanziaria.

Nei vari punti del capitolo 4 delle osservazioni, viene ribadito l'aspetto incongruente e non esplicativo, da parte del CTU, in merito alla non percorribilità della demolizione e riqualificazione dell'area. Per tale aspetto, il CTU, forse in modo poco chiaro nella sua proposizione, voleva far intendere che non era quella la strada economicamente percorribile per dare una valutazione odierna del bene, in quanto non economicamente conveniente a un qualsiasi investitore che intendesse trarre profitti dall'acquisizione del bene in quanto si troverebbe ad avere un'area, su cui edificare un nuovo progetto, ad un costo almeno quadruplicato rispetto al valore di mercato, azzerando così gli eventuali futuri profitti ipotizzati.

Al capitolo 5.1 delle osservazioni, si premette il concorde pensiero di riqualificare, terminando, il manufatto edilizio esistente attualmente incompleto. Il CTU prende atto e concorda su quanto osservato al punto 5.2 sulla irrilevanza di quanto riportato in termini di costo di progettazione e oneri in relazione all'area.





Per quanto rilevato al punto 5.3.1 delle osservazioni si ipotizza una semplificazione nel trattare apoditticamente il decadimento degradante dell'opera parzialmente eseguita e lasciata abbandonata agli attacchi degli agenti atmosferici. D'altro canto non si può asserire che non sia stata verificata, magari a vista stimando un degrado pari all'epoca al 50% del costruito dato dall'ammaloramento del calcestruzzo causa fenomeni di corrosione dell'armatura rilevabili sia nei ferri non protetti e quindi ossidati che nelle parti lasciate sotto l'azione degli agenti atmosferici che hanno portato al deterioramento delle parti del copriferro date dalla depassivazione del ferro che ha portato sia ad una diminuzione della sezione dei tondini di ferro sia, causa le espansioni che seguono alla formazione della ruggine, al distacco del copriferro. Pertanto la stima ha tenuto conto delle azioni atte a contrastare ed arrestare questi fenomeni con operazioni passivanti nonché la necessità di ripristinare il calcestruzzo degradato.

Per quanto osservato al punto 5.3.2. l'adeguamento anti sismico, presuppone una verifica del costruito confrontandolo con il livello minimo di sicurezza richiesto e stabilito dalle NTC del 2018 evidenziando la vulnerabilità sismica inserito alla resistenza globale insufficiente, rigidità globale insufficiente, irregolarità strutturale, deviazioni nel percorso dei carichi dovuti principalmente alla presenza di disallineamenti di travi o colonne, giunti di ampiezza insufficienti e per finire il degrado delle caratteristiche meccaniche dei materiali costruttivi. Per tali adeguamenti, definibili con prove strumentali e calcoli strutturali, considerando che siano stati rispettati nella esecuzione quanto prescritto dai calcoli, il CTU, sulla base delle tabelle 2017 G.U. 143, ha stimato una cifra di €/mq 250,00, da qui la cifra applicata in detrazione al valore del costruito.

Pertanto, in risposta alle osservazioni-critiche proposte, il percorso descritto in relazione sia all'attualità, secondo il CTU, l'unico oggettivamente percorribile al fine di poter definire un adeguamento al valore del fabbricato che più passa il tempo più tende ad annullarsi.

Vista tale situazione descritta e l'ulteriore anno e mezzo passato dall'ultima statistica valutativa, credo sia opportuno adeguare ulteriormente il valore dell'immobile aumentando dell'1,15% il degrado strutturale dell'esistente causa abbandono dello stesso.

Per questa evenienza il valore aggiornato che il CTU stima alla data del gennaio 2024 è di:

Valore allo stato attuale delle opere eseguite = € 39.654.348,73 (valore costruito) - € 20.283.199,40 (deprezzamento per deterioramento da abbandono) - € 18.372.750,00 (adeguamento norme sismiche) = € 998.399,33

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 89/2012, contro [REDACTED]

-che il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto dott. Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, al fine di aggiornare l'elaborato peritale in atti e valutare eventuali variazioni degli strumenti urbanistici.

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





- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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 correzio-





- ne 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 28.02.1985 n.47, ovvero dell'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 di 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 esecutiva (registrati con cata 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 e 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 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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 - 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 - 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e , in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 - 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
 - 29) Invi 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 - 30) Depositi almeno 10 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 che 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) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi 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 e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 11/03/2022 alle ore 09:30 e seguenti si è svolto il sopralluogo presso il compendio immobiliare sito nel Comune di Viterbo, in via Giovanni XXI snc a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario dott. Pietro BENUCCI, alla presenza [REDACTED]

Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Esperto Stimatore ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)





Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dagli atti di pignoramento, risulta che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobiliare:

1. di proprietà [REDACTED]
 - fabbricato in corso di costruzione identificato presso l'agenzia delle Entrate al catasto fabbricati al foglio 143 particella 2155
 - terreni di corredo al fabbricato identificati presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto terreni foglio 143 mappali 49, 101, 102, 1742, 1743, 1923, 1925 e 1927.

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Lo stato rilevato in sede di sopralluogo evidenzia un edificio, edificato non interamente per la sola parte strutturale, completamente in stato di abbandono. Il compendio, interamente recintato, risulta, nel fabbricato edificato, non "ispezionabile/visitabile" in quanto privo di ogni forma di protezione da caduta con vuoti tecnici nei vari camminamenti e solai dei vari piani sprovvisti di una qualsiasi opera provvisoria atta alla protezione da caduta di ogni qualsiasi fruitore dei luoghi.

Il Permesso di Costruire su cui si basa la costruzione edile è il numero 393/07 di cui alla pratica edilizia n. 063/06 rilasciato in data 27 dicembre 2007, tale PdC quale variante del precedente permesso di Costruire 300/05 del 23 dicembre 2005 di cui alla pratica edilizia 259/04.

Tale Permesso di Costruire (393/07) è alla data odierna scaduto e non rinnovabile. Quindi al fine dell'aggiornamento del valore allo stato attuale del compendio pignorato, va tenuta in considerazione questa evenienza e soprattutto si deve tener conto delle normative antisismiche sopraggiunte negli anni che colloca il Comune di Viterbo in zona sottozona sismica 2B procedendo secondo i dettami definiti, per le autorizzazioni sismiche nel Lazio, dal Regolamento regionale pubblicato sul BUR n. 129 del 27/10/2020.

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Verificata la presenza.

Quesito n. 2)

Visure aggiornate già presenti nel fascicolo della procedura.





I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)

*Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del **03/09/2021 (data della trascrizione pignoramento)**, si elencano, di seguito, 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.*

Form. 8872 del 12.08.1991: costituzione del “Consorzio Riello G2/A” per atto a rogito Notaio L. Annibaldi in data 23.7.91 – Rep. 29566, con durata originaria sino al 2020, e in cui la CA.RI.VIT., dante causa dell'odierna eseguita, assumeva la partecipazione in complessive n. 66.456 quote, per il 49,97% del totale, relativamente alla propria superficie conferita pari a mq 27.690 catastali;

Form. 2295 del 15.03.2001: stipula di Convenzione Edilizia con il Comune di Viterbo per atto a rogito L. Orzi in data 05.03.2001 – Rep. 69098, con cui la CA.RI.VIT., dante causa dell'odierna eseguita, tra l'altro si obbligava a cedere gratuitamente al Comune la propria quota di aree destinate a verde pubblico e a strade e parcheggi, oltre che alla realizzazione delle altre opere di urbanizzazione indicate nel titolo;

Form. 13046 del 26.09.2003: acquisto per atto Notaio Fortini Rep. 28097 del 16.09.2003, da parte della [REDACTED] dei terreni di cui in premessa, al prezzo di € 3.111.900,00 oltre I.V.A. In tale atto la Soc. acquirente, oggi eseguita, dichiarava di essere edotta di tutte le servitù esistenti e indicate nell'atto di provenienza e nel preliminare di vendita, entrambi a rogito Notaio L. D'Alessandro rispettivamente in data 19.04.1988 rep. 91874 e 02.02.1987, nonché di tutti i tracciati e le sovrastrutture o le opere esistenti sui beni, destinate all'esercizio delle predette servitù. Dichiarava altresì di aver preso lettura del contratto di comodato corrente tra la CA.RI.VIT. e l'Università Statale degli Studi della Tuscia in data 09.11.98, reg.to a Viterbo il 3.12.98 al n. 13604 mod. 3°, subentrando in qualità di comodante. Dava atto di ben conoscere la Convenzione di cui più sopra, nonché l'esistenza di un procedimento di esproprio avente per oggetto, tra maggior consistenza, la p.lla 1743 oggetto dell'odierna procedura esecutiva (consistente in una piccola porzione di carreggiata della via Tuscanese), su cui pendeva decreto di occupazione di urgenza;

Form. 15109 del 14.12.2005: atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Fortini Rep. 33301 del 13.12.2005, con cui [REDACTED] si obbligava a vincolare tutti i locali del fabbricato edificando sulle aree in oggetto alla destinazione d'uso prevista nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 259/04 – istanza di Permesso di Costruire in data 13.07.2004 per la costruzione di un complesso direzionale residenziale. Si





obbligava altresì a non tamponare i portici, le verande, i balconi, e a non edificare le aree che nel P.d.L. Risultavano destinate a restare libere da edificazioni;

Form. 15545 del 22.11.2007: permuta a rogito Notaio Fortini Rep. 37979 del 21.11.2007, con cui [REDACTED] cedeva la volumetria a destinazione residenziale ottenibile dall'edificazione delle p.lle 49, 98, 1742 e 1923, per una sup. catastale di mq 25.102 e una corrispondente cubatura residenziale edificabile di mc. 10.632,90, [REDACTED] per la contropartita di volumetria direzionale complessiva di mc. 18.600,00

Form. 16651 del 14.12.2007: atto d'obbligo edilizio a rogito Notaio Fortini Rep. 38167 del 13.12.2007 con cui [REDACTED] titolare dell'istanza in data 24.2.2006 di variante a precedente P.d.C. per un centro direzionale (pratica edilizia n. 063/06) si obbligava a non tamponare i portici, le verande, i balconi;

Variazioni catastali relative al bene al foglio 143 p.lla 2155 Unità in corso di costruzione:

- Costituzione del 14/02/2014 pratica catastale n. VT0017656;
- Variazione ampliamento per esatta rappresentazione del 18/02/2014 pratica catastale n. VT0018847;

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispone il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

Form. 71 del 20.01.2012: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 21.10.2011 Rep. 1274, per l'importo complessivo di € 1.000.000,00, a favore [REDACTED] - titolo non allegato alla presente;

Form. 289 del 02.03.2012: Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo in data 30.12.2011 Rep. 868, per l'importo complessivo di € 2.400.000,00, a favore [REDACTED] - titolo non allegato alla presente;

Form. 5164 del 22.05.2012: Pignoramento a favore [REDACTED] - titolo non allegato alla presente.

Quesito n. 5)

Verificata la presenza in atti.

Quesito n. 6)

Visura camerale presente in atti.





Quesito n. 7)

Dall'accesso effettuato in data 11/03/2022 ho potuto constatare che l'immobile pignorato in corso di costruzione allo stato attuale in "abbandono costruttivo" e non ho potuto che confermare quanto emerge dalla precedente consulenza in atti di cui riporto il contenuto:

... omissis ... "trattasi di area edificabile completamente pianeggiante, posta nella zona periferica nord-occidentale del capoluogo, inclusa tra l'intersezione tra la Strada Tuscanese e la Tangenziale Semianello, e il tessuto urbano consolidato di cui fa parte, in immediata contiguità con il compendio pignorato, il Palazzo di Giustizia. Di sagoma planimetrica irregolare, si compone di una più ampia porzione a losanga, interessata da un cospicuo intervento edilizio di cui si tratterà meglio nel proseguo, con delle propaggini collaterali rappresentate da viabilità pubblica ormai consolidata quale parte della via Papa Giovanni XXI, l'intera via Antonio Pacinotti, e parte del parcheggio pubblico antistante il Palazzo di Giustizia, lungo la via Falcone e Borsellino. La superficie nominale del compendio è quella data dalla somma delle superfici delle singole particelle catastali che lo compongono, così articolate:

Comune di Viterbo - Foglio 143 p.lla 49 – mq 14790 – area fabbr.ta + area stradale

"	"	"	-	"	"	"	98 – mq	4170 – area fabbr.ta + area stradale
"	"	"	-	"	"	"	101 – mq	1170 – parcheggio fronte Tribunale
"	"	"	-	"	"	"	102 – mq	2820 – parcheggio/porz. v. Pacinotti
"	"	"	-	"	"	"	1742 – mq	2732 – area di distacco vs. Tuscanese
"	"	"	-	"	"	"	1743 – mq	458 – area di distacco vs. Tuscanese
"	"	"	-	"	"	"	1923 – mq	3410 – sede via A. Pacinotti
"	"	"	-	"	"	"	1925 – mq	621 – parcheggio su via Pacinotti
"	"	"	-	"	"	"	1927 – mq	182 – parcheggio su via Pacinotti

Complessivamente, quindi, la superficie di mq 30.353 catastali, articolati in mq 18.960 quali area di sedime del notevole centro commerciale in corso di costruzione a cura [REDACTED] mq 3.190 quale distacco tra questo e la contigua S.P. Tuscanese; mq 3.990 quale parcheggio antistante il Palazzo di Giustizia di Viterbo; mq 4.213 quale sede stradale (via A. Pacinotti, via Papa Giovanni XXI e relativi parcheggi laterali). Le aree interessate da viabilità, parcheggi, rispetti, dovranno essere oggetto di cessione gratuita al Comune di Viterbo, da parte del Consorzio Riello di cui l'Esecutata è membro, giusta i titoli di cui in premessa. Ai fini della corrente procedura esecutiva, pertanto, dette aree – per quanto non costituenti cespiti autonomamente produttivo di reddito, né fruibile in via esclusiva da parte dell'eventuale soggetto aggiudicatario – dovranno essere comprese nell'insieme pignorato e quindi destinato a trasferimento giudiziario, per poi essere cedute separatamente a cura dell'aggiudicatario.

Risulta poi pendente procedimento di esproprio della sola, intera p.lla 1743, costituente area di distacco verso la Strada Tuscanese, di fatto non interessata dalle costruzioni di cui meglio in seguito. Il procedimento di esproprio è conseguente alla realizzazione della Tangenziale di Viterbo – 1° stralcio funzionale – da parte della soc. Condotte S.p.A., e dovrà essere perfezionato mediante stipula di apposito atto di cessione volontaria, in esito al quale sarà svincolata la somma di € 12.830,05 trattenuta a favore [REDACTED] presso la Cassa Depositi e Prestiti. Delle aree come più sopra destinate a cessione gratuita convenzionale al patrimonio comunale, e/o comunque già occupate da viabilità stradale, distacchi, parcheggi, non si procederà a stima specifica in quanto attualmente, e per l'effetto di quanto sopra, aventi valore praticamente nullo. E' altresì doveroso, per conoscenza e tutela di tutti i soggetti coinvolti nella circostanza, eviden-





ziare come una piccola porzione della p.lla 1925, compresa nel compendio pignorato e comunque interessata dalla sede stradale e dai parcheggi insistenti lungo la via A. Pacinotti, sia occupata ormai stabilmente da una propaggine della corte circostante il Palazzo di Giustizia, costituita, precisamente, da un breve avanzamento della recinzione in cemento armato e tubolari metallici che comprende una porta carraia di accesso – appunto – dalla laterale via A. Pacinotti verso la corte esterna al Tribunale. Lo scrivente limiterà quindi la propria relazione di stima ai soli beni economicamente rilevanti, sommariamente individuabili nella costruzione, ancora non ultimata, di un complesso a destinazione mista di notevoli dimensioni, e di cui meglio appresso. Va doverosamente specificato in via preliminare, tuttavia, che date le notevoli dimensioni dell'opera, e la conseguente indefinità in termini temporali ed economici degli interventi necessari al completamento del compendio, e dell'ammontare degli oneri comunque dovuti al Comune per oneri amministrativi vari, al momento non quantificabili neanche dagli uffici a ciò preposti, la relativa determinazione che seguirà nel corso della presente relazione avrà gioco forza natura di estrema sommarietà, per cui ogni maggior dettaglio potrà essere assunto in via definitiva soltanto di volta in volta, all'avanzare dello stato della procedura e, in seguito, dell'iniziativa immobiliare, presso detti competenti uffici. Il fabbricato (tuttora in corso di costruzione, per cui ogni riferimento descrittivo è legato alla lettura degli elaborati depositati in Comune e di cui in fascicolo a parte viene allegata copia alla presente): L'area oggetto di intervento edilizio, e in esecuzione, è situata a nord ovest del centro cittadino, lungo la Strada Tuscanese, strada ad alto scorrimento che conduce al centro città ed in direzione opposta consente l'accesso alla tangenziale. L'area dista inoltre circa 1,5 Km dall'uscita per la Via Cassia Nord, in località Riello, e per chi proviene da Sud l'uscita Orte-Civitavecchia è a meno di 1km. Più precisamente, l'area edificanda è delimitata a nord dalla Strada Tuscanese, e a sud da Via Papa Giovanni XXI. L'area si trova a circa 1 km dal centro storico della città a nord del Palazzo di Giustizia con i relativi uffici giudiziari in Via Falcone e Borsellino. Non molto lontano, nella zona a sud-ovest, si trova l'Università degli Studi della Tuscia e ad est la stazione degli autobus provinciali (Cotral). A breve distanza sorge il centro commerciale Tuscia caratterizzato da una superficie lorda di 18.000 mq circa, con un ipermercato di 12.000 mq ed una galleria con 42 negozi. ... L'accesso veicolare all'edificio in progetto è garantito in progetto lungo la Strada Tuscanese e Via Papa Giovanni XXI attraverso cinque ingressi ai parcheggi interrati dell'intervento edilizio. L'accesso posizionato a nord ovest su via Tuscanese verrà adibito al carico/scarico e, più generalmente, all'accesso di mezzi pesanti. L'accesso autoveicolare e pedonale è invece previsto lungo Via Papa Giovanni XXI. L'accessibilità all'intervento è garantita anche dai mezzi di trasporto pubblico. ... omissis

Confina con via Falcone e Borsellino, Palazzo di Giustizia, strada Tuscanese, salvo altri

Quesito n. 8)

I dati riportati nei pignoramenti, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Quesito n. 9)

Essendo realizzato del bene pignorato esclusivamente parte della struttura portante si è verificato quanto possibile e si conferma quanto riportato nella precedente consulenza agli atti il cui contenuto si riporta di seguito.





Omissis ... *“La conformità dell'eseguito al progetto approvato: per quanto oggi sommariamente rilevabile in conseguenza delle notevoli dimensioni dell'insediamento, della odierna indefinizione di superfici e volumi (il complesso è ancora allo stato strutturale, peraltro neanche completato), e della limitata accessibilità diretta in conseguenza dello stato cantieristico del compendio, è possibile dichiararne una apparente conformità, in termini di volumetria e superfici previste, al titolo edilizio rilasciato, salvo quanto segue.*

Dalle verifiche svolte in loco dallo scrivente, infatti, per quanto decisamente straordinarie le dimensioni complessive del manufatto e per quanto esso sia a tutt'oggi in fase realizzativa, peraltro neanche ultimata, “al rustico” (sole strutture in cemento armato), è stato possibile verificare l'esistenza di difformità pur apparentemente lievi, probabilmente non essenziali, quali ad esempio piccole modifiche nella disposizione della pilastratura esterna al piano terreno, diversa morfologia dei vani scala, lieve traslazione della “pinna” laterale lungo la circonferenza esterna del corpo anulare esterno, e così via, salvo altro che potrà essere accertato soltanto mediante un apposito intervento di rilievo di dettaglio. Non è stato infatti possibile, e comunque opportuno, accedere né ai piani in elevazione del fabbricato, né a quelli interrati (ben tre piani), atteso l'alto grado di pericolosità oggettiva dei luoghi dato dalla precarietà e dalla intervenuta inadeguatezza e degrado delle opere provvisorie e dei sistemi di prevenzione infortuni ivi presenti, dalla numerosa presenza di botole aperte, cavedi, scale, nonché di chiodi, armature ed attrezzature varie, nonché inoltre del riferito – e riscontrato personalmente – rinvenimento di tracce di presenze estranee all'interno della notevole area di cantiere (aperture forzate, passaggi nascosti, veicoli abbandonati, segni di effrazioni, ecc.). Ciò premesso, si precisa che l'eventuale aggiudicatario del complesso dovrà, nell'ambito delle attività progettuali finalizzate al completamento dell'immobile, curare la verifica della rispondenza puntuale dello stato dei luoghi al progetto approvato e da rinnovarsi, facendo in modo che – ove non rimovibili – le difformità tutte che venissero rilevate vengano ridotte nell'ambito dimensionale e funzionale ammesso dalla normativa urbanistica, e quindi avanzando al Comune apposita richiesta di Permesso di Costruire in variante e a completamento.” ...omissis.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

L'immobile pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito n. 12)

Bene in corso di costruzione su cui non è possibile eseguire accatastamento planimetrico in quanto non attualmente fruibile e definito.

Quesito n. 13)

Dal progetto consultato l'immobile costituisce un'idea abbastanza innovativa nell'attuale panorama immobiliare di Viterbo. La realizzazione di un grande centro polifunzionale capace di integrare una molteplicità di funzioni d'uso potrebbe conseguire l'obiettivo di rappresentare per la città un ulteriore riferimento di vita quotidiano per gli affari, il tempo libero, gli acquisti e la residenza

Quesito n. 14)





La costruzione, ancora in fase di edificazione, è stata autorizzata in forza di Permesso di Costruire n. P 393/07 – pratica edilizia n. 063/06 – rilasciato in data 27.12.2007 in variante al precedente P.d.C. n. P 300/05 del 23.12.2005 (P.E. 259/04), nell'ambito del P.d.L. denominato "Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo ed altri" - lotto n. 1. Successivamente è stata presentata istanza da parte dell'esecutata per il rilascio di nuovo Permesso di Costruire a completamento lavori, registrata al prot. n. 0031893 del 10.08.2011, senza formale rilascio

Il Permesso di Costruire (393/07) autorizzativo dell'opera edilizia è, alla data odierna, scaduto e non rinnovabile. Quindi al fine dell'aggiornamento del valore allo stato attuale del compendio pignorato, va tenuta in considerazione questa evenienza e soprattutto si deve tener conto delle normative antisismiche sopraggiunte negli anni che colloca il Comune di Viterbo in zona sottozona sismica 2B procedendo secondo i dettami definiti, per le autorizzazioni sismiche nel Lazio, dal Regolamento regionale pubblicato sul BUR n. 129 del 27/10/2020.

La conformità dell'eseguito al progetto approvato: per quanto oggi sommariamente rilevabile in conseguenza delle notevoli dimensioni dell'insediamento, della odierna in definizione di superfici e volumi (il complesso è ancora allo stato strutturale, peraltro neanche completato), e della limitata accessibilità diretta in conseguenza dello stato cantieristico del compendio, è possibile dichiararne una apparente conformità, in termini di volumetria e superfici previste, al titolo edilizio rilasciato, salvo quanto segue.

Dalle verifiche svolte in loco dallo scrivente, infatti, per quanto decisamente straordinarie le dimensioni complessive del manufatto e per quanto esso sia a tutt'oggi in fase realizzativa, peraltro neanche ultimata, "al rustico" (sole strutture in cemento armato), è stato possibile verificare l'esistenza di difformità pur apparentemente lievi, probabilmente non essenziali, quali ad esempio piccole modifiche nella disposizione della pilastratura esterne al piano terreno, diversa morfologia dei vani scala, lieve traslazione della "pinna" laterale lungo la circonferenza esterna del corpo anulare esterno, e così via, salvo altro che potrà essere accertato soltanto mediante un apposito intervento di rilievo di dettaglio. Non è stato infatti possibile, e comunque opportuno, accedere né ai piani in elevazione del fabbricato, né a quelli interrati (ben tre piani), atteso l'alto grado di pericolosità oggettiva dei luoghi dato dalla precarietà e dalla intervenuta inadeguatezza e degrado delle opere provvisorie e dei sistemi di prevenzione infortuni ivi presenti, dalla numerosa presenza di botole aperte, cavedi, scale, nonché di chiodi, armature ed attrezzature varie, nonché inoltre del riferito – e riscontrato personalmente – rinvenimento di tracce di presenze estranee all'interno della notevole area di cantiere (aperture forzate, passaggi nascosti, veicoli abbandonati, segni di effrazioni, ecc.).

Ciò premesso, si precisa che l'eventuale aggiudicatario del complesso dovrà, nell'ambito delle attività progettuali finalizzate al completamento dell'immobile, curare la verifica della rispondenza puntuale dello stato dei luoghi al progetto approvato e da rinnovarsi, facendo in modo che – ove non rimovibili – le difformità tutte che venissero rilevate vengano ridotte nell'ambito dimensionale e funzionale ammesso dalla normativa urbanistica, e quindi avanzando al Comune apposita richiesta di Nuovo Permesso di Costruire.

Quesito n. 15)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 16)

Da verifiche effettuate presso il Commissariato per gli Usi Civici, il catasto Pontificio e il Comune di Viterbo, sul bene non grava alcun livello, censo e/o uso civico.

Quesito n. 17)





Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 18)

Il bene in questione è vendibile esclusivamente come lotto unico

LOTTO UNO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO (VT)

Ubicazione: Via papa Giovanni XXI, snc

FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE:

Catasto Fabbricati - Foglio 143 particella 2155

- categoria F3

TERRENO:

Catasto Terreni - Foglio 143 particella 101

qualità: incolto sterile

superficie catastale mq. 9.627

Reddito Dominicale € 21,15

Reddito Agrario € 9,16

TERRENO:

Catasto Terreni - Foglio 143 particella 1743

qualità: uliveto

superficie catastale mq. 458

Reddito Dominicale € 1,06

Reddito Agrario € 0,47

INTESTAZIONE CATASTALE

Quesito n. 19)

L'immobile, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.

Quesito n. 20)

L'immobile in corso di costruzione non è fruibile e quindi non è occupato.

Quesito n. 21)

Per l'immobile il caso non ricorre.





Quesito n. 22)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.

Quesito n. 24)

Il Codice delle Valutazioni Immobiliari "Tecnoborsa" stabilisce che il valore di mercato di un immobile è: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore essendo entrambi non condizionati da fattori esterni e dopo un'adeguata attività di marketing da entrambe le parti".

In un qualsiasi mercato di compravendita domanda e offerta devono necessariamente convogliare in un prezzo di accordo. Nel nostro caso studio abbiamo che, all'ultima contrattazione, al prezzo di € 3.172.500,⁰⁰ (prezzo offerto) non c'è stato un accoglimento da parte del mercato e quindi è evidente la non appetibilità del bene a determinate cifre di vendita.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato e, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alla particolarità del bene stimato, all'ultimo prezzo di messa in vendita in asta giudiziaria pari a € 3.172.500,⁰⁰, allo stato di fatto in cui si trova il compendio abbiamo:

Superficie complessiva interessata mq. 73.491 di cui 14.804 residenziali, 41.254 commerciali, 10.707 terziario direzionale e 6.726 alberghiero.

Mc realizzati, vuoto per pieno, di struttura in cls armato 277.396,59 (dato rilevato dalla consulenza in atti)

Valore dell'area secondo gli standard valutativi odierni in base al realizzabile in termini di cubatura € 5.900.000,⁰⁰ in cifra tonda

Costo demolizione del realizzato secondo il prezzario DEI 1 semestre 2022 voce A25019 per mc 277.396,59 = € 6.676.935,⁹² esclusi oneri di discarica che rende economicamente non percorribile la strada della demolizione e la riqualifica dell'area edificabile.

Opere eseguite stimate in € 39.654.348,⁷³ (perizia in atti)

Deprezzamento per deterioramento e abbandono stimabile al 51,15% di € 39.654.348,⁷³ = € 20.283.199,⁴⁰

Adeguamento necessario ai fini delle norme antisismiche in vigore dell'eseguito € 18.372.750,⁰⁰ stimato in € 250,⁰⁰ al mq di adeguamento

Valore allo stato attuale delle opere eseguite = € 39.654.348,⁷³ - € 20.283.199,⁴⁰ - € 18.372.750,⁰⁰ = € 998.399,³³

Per tale metodologia di valutazione si può definire il valore, alla data dell'attuale consulenza, dell'opera staggita in € 1.000.000,⁰⁰ in cifra tonda.

Il valore di liquidazione o di vendita forzata (liquidation o forced value), definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa), è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Qui viene portata in evidenza l'ultima quotazione di mercato proposta dalla vendita forzata di € 3.172.500,⁰⁰ alla quale il mercato non ha dato riscontro d'interesse, pertanto le analisi d'investimento su





tale bene, con il conseguente nuovo iter istruttorio, l'aumento dei costi di costruzione e la possibilità di profitto futuro portano ad una valutazione dell'attuale compendio al di sotto della soglia dei 2.000.000,00 di €.

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio
arrotondabile in cifra tonda € 1.000.000,00

Valore lotto uno per la quota di piena proprietà di 1/1
Euro 1.000.000,00 (euro unmilione/00)

Quesito n. 25)

CRITERIO DI STIMA

L'obiettivo nella pratica estimativa è quello di ricondurre l'immobile oggetto di stima all'interno di un potenziale mercato del quale si conoscano un numero congruo di prezzi certi e un adeguato numero di rapporti di analogia con gli immobili di prezzo conosciuto, sulla base dei quali è possibile estrarre il probabile valore dell'immobile. Tuttavia, può accadere che il rilievo dei dati per formulare un giudizio di stima sia particolarmente difficoltoso se non impossibile, per motivazioni di svariata natura, quali **la possibile unicità del bene**. Queste circostanze escludono la possibilità di recuperare prezzi certi sul mercato.

Da questa analisi, ed in riferimento all'immobile in oggetto, si evidenzia l'assenza di compravendite certe relative al segmento di mercato d'interesse, che impedisce l'uso di standard estimativi internazionali (Market Comparison Approach).

La nostra analisi però si può basare su dati provenienti da una fonte di mercato parallela, ma con buoni se non ottimi spunti estimativi, ovvero quelle delle aste giudiziarie, che sempre più nell'attuale mercato immobiliare stanno muovendo flussi importanti di compravendite.

Il dato che emerge per il nostro bene, è quello derivante dai vari tentativi di vendita andati falliti che nel corso degli anni l'attuale procedura ha proposto. Tali tentativi hanno portato il compendio analizzato ad un ultimo valore di richiesta di vendita pari a € 3.172.500,00, da tale prezzo si può sicuramente partire per analizzare i vari aspetti estimatori del caso.

La forma di mercato dove si inserisce il bene stimato è quella monopolistica molto vicina alla monopolistica bilaterale, dove abbiamo un solo venditore e una cerchia ristrettissima se non unica di compratori.

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il bene in oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia, le caratteristiche, l'unicità e l'impegno economico necessario al completamento funzionale dell'opera, una complicata prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, gennaio 2024





Il C.T.U.
dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

