

Arch. Leonardo Landi
✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23
01100-Viterbo
☎ Tel. 0761253604 - 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare riunita N° 189/2007+335/2009

Promossa da MPS Gestione Crediti contro

Custode: Dt.ssa Cristiana Maurizi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rinvio udienza 04/05/2022

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Come da disposizioni del G.E. del 30/01/2022 la presente consulenza e stima riguarda l'intero complesso immobiliare attualmente oggetto di pignoramento per il quale il sottoscritto ha già redatto a partire dal 2009 varie relazioni ed è richiesta al fine di:

- a) tenga conto della possibilità di individuare in un unico lotto i beni interessati da abusi sanabili (evitando di detrarre dai beni sanabili i costi per i ripristino di altri manufatti abusivi, salva adeguata ed analitica motivazione);
- b) individui in modo non sommario (come invece è avvenuto nella relazione di aggiornamento) i costi per eventuali demolizioni e rimesse in pristino e rispondere altresì ai quesiti all'attualità.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito a)

Si ritiene che il fabbricato non sanabile (Sub 4) non possa essere escluso dalla vendita in quanto la sua area di sedime, una volta demolito il fabbricato, è l'unico spazio di collegamento dove poter realizzare una rampa carrabile fra l'area esterna posta sul piazzale principale e quello posto ad una quota inferiore dove si trovano gli altri accessi dei fabbricati, gli impianti esterni e gran parte del terreno di pertinenza, della superficie catastale di circa 25.000 mq, che rimarrebbe intercluso dopo la cancellazione del pignoramento effettuata sulla particella a confine su cui era posta la strada di collegamento ricadente nel Comune di Onano al F. 24 mappale 100.

Quesito a)

Si riporta in allegato il computo metrico estimativo della stima dei costi indicati nella precedente relazione (All. n. 4)

QUESITI ALL'ATTUALITÀ

1) verificati, 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;**

La documentazione contenuta nel fascicolo è già stata verificata al periodo della stesura della relazione depositata nel 2009 e nel 2011

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;

I dati contenuti nei pignoramenti effettuati identificano correttamente gli immobili.

Le visure catastali già prodotte in precedenza sulle relazioni depositate, ad eccezione della particella 212 Sub 4 (immobile abusivo da demolire) per la quale è stata aumentata d'ufficio la rendita (variazione nel classamento del 15/03/2012 pratica n. vt0040222 in atti dal 15/03/2012 variazione di classamento n. 3160.1/2012), sono rimaste invariate come risulta dalle visure rilasciate il 28/03/2022 allegate (All. n. 1).

I dati catastali attuali risultano i seguenti:

- 1) Terreno distinto al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 1- corrisponde a:
terreno distinto al CT al foglio 1 P.IIa 212 – Qualità Classe: Ente Urbano, Sup. Ha 03.56.06
- 2) Fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 2, Cat. D/1 - Rend. € 16.464,65
- 3) Fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 3, Cat. D/1 - Rendita € 19.762,33
- 4) Porzione di fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 4, Cat. D/7 - Rendita € 5.449,00
- 5) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 5, Cat. C/3, Cl. 7, Cons. 485mq, Rend. € 1.227,36
- 6) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 6, Cat. C/2, Cl. 7, Cons. 441mq, Rend. € 341,64
- 7) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 7, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 123 mq – Rend. € 158,81
- 8) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 8, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 75 mq – Rend. € 96,84
- 9) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 9, Cat. A/10, Cl. U, Cons. 9 vani, Rend. € 2.277,57
- 10) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 10, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rend. € 180,76

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;

La provenienza dei terreni dove sono stati costruiti gli immobili, nel ventennio precedente alla data dei pignoramenti, è la seguente:

1) l'esecutato ha acquistato il terreno ubicato nel comune di Gradoli, (su cui è stato costruito l'opificio), dai signori,,,

con atto notaio Fabrizio Fortini del 21/04/89 rep. n 467 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 04/05/89 al n. 4328 di Registro particolare e al n. 5819 del Registro generale e registrato a Viterbo in data 10/05/89 al n. 2523 Mod. 1V (L'atto è stato allegato alla precedente relazione depositata nel 2011 come allegato n. 3).

-Al momento dell'acquisto l'esecutato era coniugato in regime di comunione dei beni, ma come indicato espressamente sull'atto di acquisto del terreno, il bene si intende di sua esclusiva proprietà in quanto destinato all'esercizio della sua impresa;

-Oggi l'esecutato è divorziato.

3) Precedentemente il terreno era stato acquistato il 28/08/85 con atto notaio Mario Simoni rep. N°30887/17739 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 09/09/1985 al n. 7250 di R. P. e al n. 8666 del R. G. e registrato a Viterbo il 11/09/85 al n. 6984 Mod.1 (L'atto è stato allegato alla precedente relazione depositata nel 2011 come allegato n. 23).

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);

Come riportato nella relazione depositata nel 2011 il compendio dei beni ricadenti sull'area posta nel Comune di Gradoli al foglio 1 mappale 212 è la seguente:

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione in atti relativa alla procedura riunita, risulta che sui beni pignorati nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di presentazione dei due pignoramenti del 16/07/2009 e del 30/11/2009 siano presenti le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Iscrizione numero R.G. 6586, R.P. 1233 del 08/05/99 rep. 318802 – concessione a garanzia di mutuo. Ipoteca volontaria di £ 5.000.000.000 derivante da concessione a garanzia mutuo di £ 2.500.000.000 a favore del Mediocredito Toscano S.p.A.

2) Iscrizione numero R.G. 16257, R.P. 2296 del 06/12/01 rep. 383532 – Atto notaio D'Alessandro di Viterbo derivante da concessione a garanzia mutuo di £ 14.003.104.640 a favore MPS Merchant Banca per le piccole imprese S.p.A.

3) Iscrizione numero R.G. 4512, R.P. 910 del 21/03/2008 rep. 100530/125 – Richiesta esattoriale del 19/03/2008 Equitalia Serit SPA – Agente della riscossione provincia di Viterbo - Derivante da ipoteca a garanzia € 2.640.260,66.

4) Iscrizione numero R.G. 16609, R.P. 3208 del 09/10/2009 rep. 206 – Atto giudiziario del 09/02/2009 del Tribunale di Reggio Emilia – Ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna di € 12.000,00 a favore di Centro Carni Snc di Dall'Aglio con sede a Castelnovo di Sotto (RE).

5) *Trascrizione numero R.G. 5793, R.P. 4090 del 09/04/04 rep. 145 per pignoramento immobiliare a favore Gorge Goosens en Zonen S.A. (Con sede in Belgio)

* **N.B 2.** *(Il pignoramento grava solo su altri immobili e si riferisce alla Esec. Imm. Tribunale Viterbo n. 72/04)*

7) Trascrizione numero R.G. 15192, R.P. 10589 del 08/08/2007 rep. 406 - Atto esecutivo per pignoramento immobili a favore a favore "MPS Banca per l'impresa SPA"

8) Trascrizione numero R.G. 210, R.P. n. 164 del 08/01/2010 rep. 474 – Atto esecutivo per pignoramento immobili a favore “Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per le imprese SpA”

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;

La mappa catastale attuale (All. n. 2) non risulta variata rispetto a quella già allegata alla precedente relazione del 2011 che all’epoca era stata fatta aggiornare in quanto non riportava correttamente tutti gli immobili introdotti in mappa.

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);

Come riportato nella relazione depositata nel 2020 (in cui è stato allegato il certificato di Matrimonio):

..... il regime patrimoniale dei beni, come si osserva sul certificato rilasciatomi dal comune di Canino in data 04/05/2020 (All. n. 2 della CTU 2020) risulta che l’esecutato aveva contratto matrimonio con in data 21/04/1969.

In data 21/11/1997 è seguita la separazione; successivamente in data 19/12/2002 con sentenza Tribunale di Viterbo n. 1617 è stata dichiarata la cessazione del matrimonio.

Sull’atto suindicato non sono riportate altre annotazioni e quindi si evince che i coniugi dopo l’entrata in vigore della riforma sul diritto di famiglia del 1975 sono entrati nel regime di comunione legale dei beni fino alla data della separazione.

Si precisa comunque che sull’atto di provenienza del terreno posto nel comune di Gradoli a favore dell’esecutato a cui non ha partecipato il coniuge (atto notaio Fabrizio Fortini del 21/04/89 rep. n. 467 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 04/05/89 al n. 4328 di Registro particolare e al n. 5819 del Registro generale e registrato a Viterbo in data 10/05/89 al n. 2523 Mod. 1V) è espressamente riportato che ...”quanto acquistato col presente atto rimarrà escluso dalla comunione legale dei beni ai sensi dell’art. 178 del c.c. in quanto destinato all’esercizio della sua impresa”

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;

Aggiornamento

Con sopralluogo effettuato il giorno 21 febbraio 2022 il sottoscritto ha potuto prendere visione dello stato dei luoghi rilevando, rispetto alle precedenti sopralluoghi effettuati nel 2009 e 2011, le mutate condizioni delle caratteristiche e dello stato di conservazione degli immobili rispetto a quando l’opificio era ancora sostanzialmente attrezzato per l’attività produttiva di trasformazione di prodotti zootecnici.

In linea generale è stato riscontrato che dai locali interni degli immobili sono state rimosse tutte le apparecchiature di esercizio per la lavorazione delle carni (che all’epoca erano ancora in parte presenti) e le partizioni interne costituite da apposite pareti modulari sandwich coibentate per locali frigo, che fungevano da divisorio fra le celle, i laboratori e le sale macchine; sono stati asportati gran parte degli infissi nonché le parti e componenti impiantistiche e sono stati compiuti diffusi atti di vandalismo nei bagni ed in vari locali.

Gli immobili, come si può osservare dalle foto allegate (All. n. 3) risultano oramai allo stato di grezzo con impianti non funzionanti, vari distaccamenti di intocature esterne e privo di finiture ad eccezione della pavimentazione e presentano al loro interno vari materiali di risulta e rifiuti.

Ubicazione immobile e confini

I beni sono ubicati nel territorio del Comune di Gradoli e Onano in loc. Poggio Pinzo con accesso dalla strada statale 74 Maremmana (oggi diventata Strada Provinciale Maremmana 211), al Km 66,200.

L'area è posta a ridosso dei confini comunali di Gradoli, Onano e Latera, in una zona caratterizzata dalla presenza di alcune attività commerciali, artigianali e produttive di dimensioni più contenute rispetto a quella in oggetto.

Il terreno dove sono stati realizzati gli immobili confina ad ovest con area di proprietà del comune di Onano, a nord con la strada comunale Onanese, a sud con la S.P. 211 ed a est con altra area (oggetto di altra esecuzione imm. n. 72/04).

Consistenza e caratteristiche generali

Il compendio pignorato è costituito da un complesso immobiliare costruito ed appositamente allestito all'epoca dall'esecutato per esercitavi l'attività per la produzione di prosciutti.

Esso insiste su un'area pertinenziale della consistenza catastale di 35.606 mq.

Il bene, come detto nelle precedenti relazioni, è composto da vari corpi di fabbrica (distinti catastalmente) disposti su più piani e destinati all'esercizio dell'attività che vi veniva svolta.

In essi trovavano spazio locali realizzati per la macellazione, stagionatura e conservazione delle carni, locali uso ufficio, locali tecnici, centrali elettriche e termiche, locali per l'esposizione, magazzini, locali autorimesse e un appartamento per il custode; attualmente dopo lo sgombrò effettuato i fabbricati risultano sostanzialmente privi di partizioni interne e si presentano in pratica come fabbricati al rustico.

L'area esterna, priva di cancello è recintata con muretto sovrastato da ringhiera lungo la S.S. 74 e con paletti e rete metallica lungo il primo tratto a confine ad ovest; i rimanenti lati sono quasi completamente privi di recinzione.

L'accesso al complesso si trova unicamente sulla strada statale.

Il piazzale principale fronte strada ha una forma trapezoidale della superficie di circa 3.500 mq ed è provvisto di manto di asfalto in mediocri condizioni; su di esso affaccia il corpo di fabbrica Sub 2 ed il corpo di fabbrica in cui si trovano i Sub 7, 8, 9 e 10.

Attraversando il lato sinistro del piazzale, su cui affaccia il Sub 4 (fabbricato abusivo da demolire), e transitando lungo un percorso posto su una particella esclusa dal pignoramento, si arriva ad una area sterrata incolta posta ad una quota di circa tre metri inferiore, da cui si accede agli altri ingressi degli stabili ed in cui sono stati realizzati abusivamente altri magazzini (identificati con il Sub 5 ed il Sub 6), e alcune pertinenze tecnologiche accessorie ormai dismessi come un depuratore e una zona tecnologica per i serbatoi del gas, ecc.

Tale area è posta ad un livello più in alto rispetto alla strada comunale Onanese, lungo la quale si trova un'alta scarpata ricca di vegetazione ed un tratto di muro di contenimento in cemento armato.

Sul terreno, oltre ad una piccola porcilaia si trovano depositati materiali vari e, come è indicato nella planimetria del C.T.R. (carta tecnica regionale) c'è un piccolo edificio destinato a serbatoio idrico ed il passaggio della tubazione dell'acquedotto pubblico.

Sostanzialmente tutti gli immobili attualmente non sono utilizzabili senza la realizzazione di un intervento generale di manutenzione straordinaria e ristrutturazione.

Vista inoltre l'esclusione dal pignoramento dell'area di collegamento fra i due piazzali e della necessita di demolire il fabbricato abusivo Sub 4 (posto a cavallo fra l'area pignorata e quella esclusa dal pignoramento) si renderà necessario realizzare una nuova rampa di collegamento che permetta l'accessione a tutto il fondo.

Si riportano in allegato alcune foto riprese attualmente (all. n. 3).

Consistenza e caratteristiche fabbricato P.IIa 212 Sub 2.

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 2, Cat. D/1 - Rend. € 16.464,65

Si tratta di un fabbricato disposto su due piani fuori terra costituito da un corpo principale rettangolare di circa 75.80 x 30.20 mt e da altri vani comunicanti già utilizzati come centrale elettrica, locale pesa, ecc.

Il piano terra ha una altezza di circa 4 metri ed è suddiviso in vari ambienti per complessivi 2.132 mq circa; sempre allo stesso piano si trovano dei locali tecnici per centrali termiche e elettriche, intercapedini, ecc per complessivi 485 mq circa.

I locali sono accessibili direttamente dall'esterno attraverso vari ingressi ormai privi di chiusure.

Il piano superiore, che precedentemente era suddiviso in vari ambienti, oggi risulta composto praticamente da un unico vano di complessivi 2.106 mq circa e da una intercapedine di circa 165 mq.

Il piano, oltre che dalla scala comune interna, è raggiungibile da una scala esterna che prosegue sino in copertura.

La costruzione è stata realizzata con una struttura prefabbricata a travi, pilastri e solai in cemento armato prefabbricato e tamponata con muratura intonacata.

La copertura dell'edificio è a terrazzo non praticabile e necessita di interventi di riparazione della impermeabilizzazione.

Come già indicato i locali sono stati oggetto dello sgombrò delle celle frigo e della rimozione di finiture. Le principali finiture sono costituite da pavimenti in gres.

L'immobile è sprovvisto di impianti funzionanti.

Come indicato in seguito il fabbricato è stato realizzato in sostanziale rispondenza al progetto, ed i piccoli interventi difformi riguardanti la realizzazione di tettoiette e di un piccolo locale esterno di 10 mq risultano sanabili.

Consistenza e caratteristiche fabbricato P.IIa 212 Sub 3.

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 3, Cat. D/1 - Rendita € 19.762,33

Si tratta di un fabbricato disposto su tre livelli di cui due fuori terra ed uno seminterrato compreso in una sagoma rettangolare delle dimensioni di circa 37 x 47 mt, con aggiunta al primo livello di un piccolo locale esterno e di un porticato profondo cinque metri.

La costruzione è stata realizzata con una struttura in cemento armato in opera e con copertura a terrazzo non praticabile; le tamponature esterne sono state realizzate con blocchetti di cemento espanso a faccia vista, ad eccezione di quelle del piano seminterrato che sono state realizzate per tre lati in cemento armato.

Allo stato attuale il fabbricato risulta essere così composto:

-il piano seminterrato (con una destinazione ad autorimessa), si presenta composto quasi interamente da un unico vano della superficie interna di circa 1350 mq; al suo esterno è stato realizzato al di sotto del porticato un piccolo magazzino di circa 68 mq che dovrà essere demolito (insieme a qualche tramezzo interno) per ripristinare le aperture carrabili previste in progetto;

-il piano terra e piano, della superficie interna di circa 1550 mq cadauno, sono anch'essi composti da un unico locale da suddividere, come riportato sulle tavole di progetto approvate, con zona lavorazioni e sale macchine.

I tre piani sono collegati da un vano ascensore e da un corpo scala che arriva sino in copertura.

Come indicato in seguito il fabbricato ad oggi si presenta in sostanziale conformità al progetto approvato salvo ricostruire le partizioni interne che delimitano le varie destinazioni d'uso, riaprire le aperture carrabili del piano autorimessa, sanare la piccola tettoia esterna del piano seminterrato e rimuovere la tamponatura del vano realizzato sotto parte dello stesso porticato.

Come già indicato i locali sono stati oggetto della rimozione di tutte le finiture e partizioni interne. Le principali finiture sono costituite da pavimenti in gres.

L'immobile è sprovvisto di impianti funzionanti.

Consistenza e caratteristiche fabbricato P.IIa 212 sub 5 e 6.

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 5, Cat. C/3, Cl. 7, Cons. 485mq, Rend. € 1.227,36

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 6, Cat. C/2, Cl. 7, Cons. 441mq, Rend. € 341,64

Si tratta di un fabbricato ad un piano di forma rettangolare delle dimensioni di circa 60 x 15,60 ed altezza di 4 metri circa, posto a margine del piazzale sterrato e realizzato con due lati contro terra a ridosso di una scarpata alta circa quattro metri.

Le facciata principale è attualmente sprovvista di infissi.

Il fabbricato, versa in cattivo stato di manutenzione, è stato costruito con struttura in cemento armato realizzata in opera, con solai in laterocemento e copertura piana. Le pareti esterne sono state realizzate con blocchetti di cemento espanso a faccia vista sul lato principale del piazzale, con blocchetti di tufo sul lato di testata scoperto ed in cemento armato sui lati contro terra.

Nel suo interno trovano spazio due U.I. comunicanti con destinazione a magazzino della superficie rispettiva di 445 e 452 mq.

I locali sono privi di impianti e rifiniti con pavimento industriale in cemento.

Questa costruzione non era prevista nel progetto autorizzato e risulta sanabile a condizione.

Consistenza e caratteristiche fabbricato P.lla 212 Sub 7,8,9 e 10.

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.lla 212 sub 7, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 123 mq – Rend. € 158,81

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.lla 212 sub 8, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 75 mq – Rend. € 96,84

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.lla 212 sub 9, Cat. A/10, Cl. U, Cons. 9 vani, Rend. € 2.277,57

U.I. distinta al CF al foglio 1 P.lla 212 sub 10, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rend. € 180,76

Il fabbricato si affaccia sul lato destro del piazzale principale ed è posto a confine una proprietà dove si trova una villa oggetto di altra esecuzione immobiliare (Esec. Imm. N° 72/04).

La costruzione ha una forma rettangolare di circa 35,00 x 8,60 mt ed è composta da un piano seminterrato ed un piano in parte fuori terra.

Essa è stata realizzata con struttura mista in cemento armato e muratura, con solai in laterocemento e con tamponatura intonacata e tinteggiata.

Anche questi locali, come i precedenti risultano inabitabili e necessitano di un generale intervento di manutenzione straordinaria.

L'immobile è composto fisicamente e catastalmente da due garage aventi rispettivamente una superficie di circa 130 mq (sub 7) e 75 mq (sub 8), da un ufficio disposto su due livelli di circa 265 mq (sub 9) ed un appartamento per il custode di circa 60 mq (sub 10).

Gli ambienti già utilizzati come ufficio e appartamento si trovano al primo piano e sono serviti da due scale esterne poste nelle testate.

Come indicato in seguito il fabbricato risulta edificato in difformità alla concessione edilizia rilasciata e risulta sanabile a condizione.

Consistenza e caratteristiche fabbricato comune Gradoli Fgl 1 P.lla 212 sub 4 - comune Onano Fgl 24 P.lla 100

Porzione di U.I. distinta nel Comune di Gradoli al CF al foglio 1 P.lla 212 sub 4, Cat. D/7 - Rendita € 5.449,00

Questo edificio ricade per circa $\frac{3}{4}$ sul territorio comunale di Gradoli e per circa $\frac{1}{4}$ sul territorio comunale di Onano ed è interessato dal pignoramento sulla parte ricadente sul territorio di Gradoli.

Esso è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia ed in difformità alle norme tecniche di attuazione di PRG sia di Gradoli che di Onano; da ciò ne deriva, che l'immobile non è sanabile e dovrà essere demolito per intero in quanto non risulta possibile effettuare la demolizione della porzione colpita dal pignoramento ricadente sull'area interessata al pignoramento dove sarà altresì necessario realizzare una rampa di collegamento dell'area esterna che altrimenti rimarrebbe interclusa al transito.

Le sue caratteristiche e consistenze, per quanto è stato possibile accertare sono le seguenti:

il fabbricato, è stato costruito lungo la fascia di terreno a confine col territorio di Onano su un'area che funge da collegamento fra i due piazzali dove si trovano affacciati gli immobili.

La costruzione, di forma pressappoco rettangolare ha una dimensione di circa 48x17 ed è stata realizzata con una struttura in cemento armato realizzato in opera con solai in laterocemento e con copertura a terrazzo non praticabile; le tamponature sono state realizzate in opera con blocchetti di cemento espanso a faccia vista, ad eccezione di quelle controterra del piano seminterrato che sono in cemento armato.

Il fabbricato, dopo aver subito le rimozioni delle apparecchiature, si sviluppa su due piani ed è composto al piano rialzato da un locale della superficie complessiva di circa 825 mq, ed al piano seminterrato da un parcheggio coperto con superficie di circa 800 mq

Area pertinenziale comune Gradoli CF Fgl 1 P.lla 212 sub 1

Trattasi di un'area della consistenza catastale di Ha 03.56.06 che risulta asservita all'opificio.

Essa risulta suddivisa in un piazzale principale di ingresso con pavimentazione asfaltata in cattive condizioni di manutenzione e in una restante area sterrata incolta e in declivio che parte da un livello di circa quattro metri inferiore rispetto all'accesso all'area.

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;

I dati riportati sul pignoramento individuano correttamente gli immobili gravanti nella procedura

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;

Gli immobili pignorati sono stati edificati dall'esecutato successivamente al titolo di provenienza su parte del terreno acquistato di comprensivi Ha 5.61.60.

Le planimetrie catastali degli immobili risultano individuare conformemente lo stato dei luoghi ad eccezione di qualche dettaglio di distribuzione interna e di piccole superfetazioni nel Sub 2 che potranno essere oggetto di variazione catastale da presentare successivamente alla pratica di sanatoria edilizia

Uno dei fabbricati che compongono l'opificio (F. 1 P.lla 212 sub 4), come indicato e graficizzato nelle precedenti relazioni depositate è stata realizzata abusivamente su un'area a cavallo fra la particella ricadente nel Comune di Gradoli al foglio 1 mappale 212 e la particella ricadente nel Comune di Onano al foglio 24 mappale 100 che nel corso della procedura è stata stralciata dal procedimento.

Per tale fabbricato abusivo, posto in parte su area stralciata dal pignoramento, non essendo possibile prevederne la demolizione parziale e/o la sanatoria edilizia, è stata ipotizzata la demolizione totale e la realizzazione sull'area di sedime di una rampa di collegamento fra il piazzale di ingresso (dove sono posti gli accessi al piano terra di vari altri fabbricati) e il piazzale posto ad una quota di circa tre metri inferiore (dove sono posti gli accessi al piano seminterrato del Sub 3 ed a quelli del Sub 5 e Sub 6) ed a cui attualmente si può esclusivamente accedere da una rampa ricadente sull'area stralciata dal pignoramento posta nel Comune di Onano al Foglio 24 mappale 100.

I costi da sostenere per tali interventi riguardanti la demolizione del fabbricato, la realizzazione di una rampa carrabile di collegamento nonché di un muro di contenimento alla rampa stessa posto a salvaguardia del fabbricato identificato col Sub 3, ammontano complessivamente (come già indicato sulle relazioni depositate), ad € 155.000,00 come risulta dal computo metrico allegato (All. n. 4).

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;

Come già indicato in precedenza e sulle altre relazioni depositate, una parte dell'edificio censito in catasto nel Comune di Gradoli al Foglio 1 P.lla 212 Sub 4 risulta fuso sul piano fisico con altra porzione di fabbricato ricadente nel Comune di Onano al Foglio 24 P.lla 100 (particella esclusa dal pignoramento).

Non essendo possibile il frazionamento né la conservazione del fabbricato in quanto abusivo, viene prevista la futura demolizione con i costi già indicati.

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;

Non ricorre

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;

Le piccole variazioni catastali e la soppressione dei fabbricati da demolire (previa presentazione di aggiornamento di mappa) potranno essere eseguite all'ottenimento del titolo abilitativo e dopo l'esecuzione dei lavori.

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

-I beni pignorati riguardano in opificio in cui veniva effettuata la trasformazione di prodotti zootecnici.

-L'area dove sorge il fabbricato è posta nella sottozona "G - Attività produttive loc. Cantoniera" di PRG in cui, secondo l'art. 5 delle NTA sono ammesse:

- 1) attività produttive, quali artigianato, trasformazione prodotti agricoli e/o zootecnici;
- 2) attività commerciali, direzionali;
- 3) box per guardiani di max 25 mq per ogni titolare di attività;
- 4) servizi di interesse pubblico o a livello intercomunale
- 5) il 65% dell'intera volumetria edificabile deve essere tassativamente riservata alle attività di cui al punto 1)

-L'attuale indice di edificabilità, secondo l'art. 6 delle NTA di PRG e secondo la variante al PRG approvata dalla Regione Lazio con D.G.R. del 25/10/2005 pubblicata sul Bollettino Ufficiale del 10/01/2006 è stato aumentato da mc 0,5/mq a mc 1,20/mq.

Da ciò ne deriverebbe che essendo la consistenza del terreno pari a 35.606 mq è possibile, previa l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo Particolareggiato e della stipula di nuova convenzione, l'edificazione di 42.727,20 mc rispetto ai 26.067,21 assentiti dal comune di Gradoli per le volumetrie computate in progetto a destinazione produttiva con la Concessione Edilizia n. 07/98.

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;

Rispetto a quanto riportato nelle precedenti relazioni ed in particolare a seguito delle mutate condizioni in essere ed in particolare considerando che l'opificio ad oggi risulta essere stato interamente svuotato delle attrezzature e partizioni interne che conformavano gli ambienti e che

pertanto ne attribuivano una particolare destinazione d'uso (magazzini, celle frigo, locali motori, uffici, ecc), si ritiene che dal punto di vista urbanistico nell'immobile non sono più presenti la parte più significativa degli illeciti edilizi all'epoca indicati che prevalentemente riguardavano cambi di destinazione d'uso di ambienti utilizzati per altra destinazione rispetto a quelli autorizzati.

Da un nuovo riscontro effettuato presso l'ufficio tecnico comunale e da ulteriori indagini in merito al periodo di costruzione dei vari fabbricati ad oggi si rileva quanto segue:

Autorizzazioni edilizie rilasciate

Come descritto nelle precedenti CTU, e da quanto è stato possibile accertare presso l'ufficio tecnico del comune di Gradoli, il complesso immobiliare è stato realizzato dall'esecutato in un arco di tempo di circa 10 anni, con un iter che ha tenuto conto delle trasformazioni urbanistiche avute dal terreno dopo gli anni 80.

Dopo avere ottenuto l'autorizzazione per realizzare un magazzino agricolo, a seguito della variante di PRG che aveva trasformato il suolo da zona "E" (agricolo) a zona produttiva "G", grazie all'approvazione e adozione in consiglio comunale (delibera n. 85 del 17/10/96 che si riporta come all. n. 17 della CTU 2011) del piano particolareggiato da lui presentato, stipulava una convenzione col comune di Gradoli in cui si impegnava alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e quindi otteneva la Concessione Edilizia n° 07 del 07/03/98 (per l'ampliamento dello s, in variante alle Concessione Edilizia n° 30 del 16/07/91 e n° 29 del 07/04/90, con cui realizzava il nuovo intervento (all. n. 18 CTU 2011).

Dall'elaborato progettuale relativo alla concessione edilizia rilasciata, già fornitomi dall'ufficio tecnico comunale ed allegato nella precedente CTU del 2009 e che qui si allega in elaborato fotografico come Allegato n. 5, si rileva che il progetto prevedeva la realizzazione di un opificio avente una volumetria di mc 26.067,21 per locali principali rientranti nel computo delle verifiche degli indici urbanistici di PRG oltre mc 17.372,70 di volumi assentiti per parcheggi e spazi tecnici non rilevanti ai fini del calcolo di verifica degli indici.

Dichiarazione di agibilità e fine lavori

-Il Comune di Gradoli con nota del 04/01/06 prot. 2209 (all. n. 19 CTU 2011) ha sospeso l'agibilità rilasciata in data 26/07/93 (all. n. 20 CTU 2011) per lo stabilimento realizzato all'epoca, a causa di problemi legati al funzionamento del depuratore fognario.

Come dichiaratomi all'epoca delle prime perizie dall'esecutato l'impianto del depuratore fognario era stato realizzato, ma negli ultimi anni non era in funzione poiché nello stabilimento si svolgeva prevalentemente solo la stagionatura ed essiccazione delle carni e quindi la gestione dell'impianto risultava antieconomica e pertanto la depurazione delle acque era assicurata da una ditta esterna di autospurgo a cui la Società che aveva in affitto i locali aveva affidato l'incarico.

- Non risulta pervenuto al comune il fine lavori delle opere di urbanizzazione che l'esecutato si era impegnato a realizzare ed il pagamento di una somma di circa Lire 20.000.000 (pari ad € 10.330,00 circa) previsto in convenzione per la "monetizzazione".

Descrizione delle difformità

Dai sopralluoghi effettuati nel tempo e dalle ulteriori informazioni ricevute all'ufficio tecnico comunale è emerso che rispetto al progetto approvato e sopra indicato, il complesso immobiliare realizzato presenta, come si riporta nell'elaborato planimetrico allegato (All. n. 6), varie difformità.

Considerato che tali opere per essere sanabili devono presentare il requisito della doppia conformità e cioè che debbono essere conformi alle norme tecniche di quando sono stati realizzati e di quelle vigenti al momento della presentazione della domanda;

considerato che fino all'approvazione della variante al PRG entrato in vigore il 10/01/2006, secondo il progetto approvato era possibile l'edificazione di una ulteriore volumetria fuori terra di mc 495,35;

considerato che con l'approvazione di detta variante l'indice di edificabilità è aumentato da 0,50 a 1,20 mc/mq che permette un incremento di nuova volumetria fuori terra di circa 16.000 mc previa presentazione di un nuovo Piano Particolareggiato;

presupponendo che gli interventi difformi dal titolo edilizio siano stati eseguiti prima del 2006;

Viste le NTA di PRG vigente e previgente e sentito l'Ufficio tecnico Comunale, dopo il riesame della documentazione e considerato quanto sopra indicato, si ritiene che i corpi di fabbrica

presentino le difformità appresso indicate e che, dove ricorre, l'eventuale sanatoria possa essere ottenuta alle seguenti condizioni:

1) Fabbricato P.Illa 212 Sub 2

Il corpo centrale si presenta in sostanziale rispondenza al progetto, ad esclusione dello spostamento di alcune tramezzature e della realizzazione di un piccolo ampliamento di circa 10 mq realizzato sotto il porticato esterno del piano terra che ha aumentato la volumetria di circa 40 mc.

Come già indicato, a causa della rimozione di molte pareti divisorie, occorrerà ricostruire le partizioni interne o variarle secondo le destinazioni assentite previa presentazione di progetto.

Tale abuso risulta sanabile con la presentazione di una CILA a sanatoria con un costo di € 1.000,00 per oblazione ed € 1.500,00 per spese tecniche di presentazione pratica e variazione catastale

2) Fabbricato P.Illa 212 Sub 3

Il corpo di fabbrica disposto su tre livelli prevedeva la realizzazione al piano seminterrato di una autorimessa coperta e ai due piani superiori di locali per la lavorazione e di locali tecnici per sale motori.

Considerando che i locali si presentano ad oggi come scatole vuote si ritiene che rispetto al progetto approvato, oltre all'abbattimento di alcune tramezzature di separazione degli spazi al piano terra e primo, è stata realizzata al piano seminterrato una tettoia con struttura in cemento armato in parte tamponata (con un aumento della superficie coperta di circa 68 mq) che occlude l'accesso carrabile all'autorimessa, si ritiene che la ipotesi meno gravosa sia quella di demolire la superfetazione attraverso la demolizione della tamponatura e di qualche tramezzatura interna ed eseguire la riapertura delle porte carrabili con un costo stimato in c.t. di € 8.500,00 come evidenziato sul computo estimativo allegato (All. n. 7).

Il porticato, non generando nuova cubatura potrà essere sanato con la presentazione di una pratica a sanatoria con un costo di € 1.000,00 per oblazione ed € 1.500,00 per spese tecniche di presentazione pratica e variazione catastale.

Come già indicato, a causa della rimozione di molte pareti divisorie, occorrerà ricostruire le partizioni interne o variarle secondo le destinazioni assentite previa presentazione di progetto.

3) Fabbricato P.Ile 212 Sub 5 e Sub 6

Il fabbricato risulta composto da due magazzini della superficie utile complessiva di circa 897 mq e risulta edificato per due lati controterra; esso non era previsto nel progetto presentato.

Visto che i regolamenti comunali prevedono che gli edifici interrati su tre lati non generano cubatura, tale corpo di fabbrica potrebbe risultare sanabile a condizione che venga interrato anche su un terzo lato. Per realizzare l'interramento del terzo lato si prevede la costruzione di un muro di contenimento adiacente al lato scoperto di testata su cui addossare il terrapieno.

Il costo dell'intervento prevede, come indicato sul computo estimativo allegato (All. n. 7), una spesa in c.t. di € 21.300,00 oltre al costo delle spese per la pratica di sanatoria ammontanti ad € 1.000,00 per oblazione e 1.000,00 per spese tecniche per presentazione.

4) Fabbricato P.Ile 212 Sub 7, 8, 9 e 10

Il progetto autorizzato prevedeva la costruzione di un fabbricato seminterrato destinato ad autorimessa di dimensioni 10,50x 40,30 con altezza di calcolo di 5,00 mt..

La costruzione è stata invece realizzata diversamente sia per dimensione che per destinazione.

In particolare è stato costruito un corpo di fabbrica più contenuto avente una dimensione di circa 8,60 x 35 con h. 5,80 mt, avente una altezza fuori terra di circa 1,50 mt (con cubatura rilevante ai fini urbanistici di circa 438 mc); il fabbricato è disposto su due piani (di cui il secondo risulta fuori terra per una altezza di circa 1,50) in cui trovano spazio oltre a due autorimesse di complessivi mq 205, anche un ufficio di 265 mq ed un appartamento di 60 mq per il custode.

Dagli ulteriori accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico comunale e visti i regolamenti comunali, le NTA di PRG e le norme igieniche sanitarie, il corpo di fabbrica potrebbe essere sanato a condizione che il primo piano venga destinato a magazzino (il regolamento comunale e le norme igieniche sanitarie escludono la possibilità di realizzare abitazioni e/o similari in edifici controterra).

Tali abuso, considerando che dai calcoli di progetto generale risultavano all'epoca disponibili

ancora mc 495.35, risulta pertanto sanabile a condizione che le unità immobiliari che lo compongono vengano destinati ad autorimessa e magazzino.

Il costo per la pratica di sanatoria ammonta approssimativamente ad € 6.000,00 per sanzioni oltre ad € 2.000,00 per spese tecniche di presentazione pratica e variazione catastale.

Tale abuso risulta sanabile

5) Fabbricato comune Gradoli P.IIe 212 Sub 4

La costruzione del fabbricato come già detto non era prevista nel progetto presentato.

L'immobile è disposto su due piani ed è posto a cavallo del confine comunale. Esso è composto da un piano seminterrato a parcheggio coperto di circa 800 mq e da un piano fuori terra di circa 830 mq dove trovavano spazio laboratori e uffici. La costruzione insite per circa $\frac{3}{4}$ sull'area posta nel comune di Gradoli (particella pignorata) e circa $\frac{1}{4}$ nella particella posta nel Comune di Onano (porzione stralciata dal pignoramento).

La costruzione all'epoca della realizzazione risulta in contrasto con le norme di PRG sia del comune di Gradoli, che di Onano.

Tale abuso non risulta sanabile e dovrà essere completamente demolito in quanto la tipologia costruttiva della struttura non consente la demolizione parziale.

L'intero costo da sostenere per il ripristino dello stato quo e per le opere accessorie ammonta ad € 155.000,00 comprensivi delle spese per la redazione delle pratiche tecniche come indicato sul computo metrico allegato (All. n. 5).

Riepilogo

È possibile effettuare quattro distinte pratiche a sanatoria a condizione delle opere realizzate in difformità di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) i cui costi per lavori ripristino, pratiche edilizie e spese tecniche assommano complessivamente ad € 44.8000,00

Il fabbricato abusivo di cui al punto 5 non risulta sanabile ed i costi da sostenere per il ripristino dello stato quo e per le opere accessorie ammonta ad € 155.000,00

Oltre a tali costi rimangono le obbligazioni assunte dal costruttore del pagamento della monetizzazione ammontante ad € 10.330,00 circa.

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;

Non risultano richieste di presentazione di istanze di condono edilizio e considerato che la trascrizione del pignoramento è successiva all'ultima legge sul condono edilizio del 2003 non sussistono i presupposti del caso.

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;

L'area su cui sono posti i beni pignorati (F. 1 Mappale 212) non risulta interessata da gravame di usi civici, come risulta dalla comunicazione pec ricevuta dal Comune di Gradoli del 02/07/2021 già allegata nell'ultima relazione prodotta.

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;

Visto l'attuale stato conservazione dell'opificio che determina la necessità di un generale intervento di ristrutturazione in funzione di una particolare destinazione produttiva che potrebbe essere svolta nella struttura, non è possibile determinare un costo annuo di gestione e manutenzione.

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

Trattasi di un unico lotto comprendente l'area con i fabbricati sovrastanti destinati tutti alla attività produttiva che veniva svolta nel complesso edificato.

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;

Il compendio pignorato è pignorato per l'intera quota

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 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 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;

Ad oggi l'immobile risulta libero.

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

Trattasi di un opificio dismesso che allo stato, vista la mancanza della possibilità di utilizzazione, si ritiene non abbia i presupposti per essere dato in locazione e pertanto non è possibile determinare il prezzo di locazione.

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)

Non ricorre in quanto trattasi di un fabbricato industriale/artigianale.

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;

Come indicato sull'atto ultraventennale, l'area risulta gravata da servitù di acquedotto, ivi compreso l'edificio destinato a serbatoio e la strada di accesso al medesimo.

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

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

La determinazione del valore viene effettuata col metodo della stima comparativa che consiste nell'applicare al parametro mq utile di superficie ragguagliata, il più probabile valore di mercato determinato sulla base di quelli riscontrati in loco e opportunamente adattato all'obbiettivo in considerazione delle particolarità del bene in questione effettuando le opportune aggiunte e detrazioni.

Tenuto conto dell'ubicazione e del particolare stato di fatto in cui oggi si trova l'immobile.

Tenuto conto che il mercato immobiliare della zona non è caratterizzato da un interesse verso compravendite di immobili simili, che appaiono attualmente sovradimensionate rispetto alla economia locale e che al momento risulta difficile ipotizzare un'ulteriore sfruttamento della potenzialità edificatoria residua dell'area per ulteriori aggiunte di immobili e/o ampliamenti, si ritiene che il valore del compendio va riferito essenzialmente ai fabbricati esistenti che tra l'altro risultano allo stato inutilizzabili e bisognosi di importanti interventi di manutenzione straordinaria.

Tenuto conto del fatto che nel corso degli anni sono stati effettuati numerosi esperimenti di vendita, andati deserti, il primo dei quali al prezzo di stima di euro 4.230.000,00 e l'ultimo dei quali, in data 22 maggio 2019, al prezzo base ribassato di euro 320.000,00 con offerta minima di euro 240.000,00 ed inoltre che, dal colloquio intercorso con il delegato alla vendita, è emerso che nel corso degli anni non ha mai ricevuto l'interessamento di qualcuno per visitare l'immobile

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quanto rilevato ed evidenziato anche in materia di illeciti edilizi, si è proceduto ad effettuare una stima che ha tenuto conto:

-della difficile commerciabilità del bene

-degli attuali prezzi medi di vendita per immobili analoghi a quelli in oggetto riscontrati da indagini di mercato estese nei comuni vicini e di quelli rilevati dall'osservatorio dei prezzi immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che oscillano attualmente per immobili in normale stato posti nel comune di Gradoli ed in quelli limitrofi fra 300,00 e i 450,00 € /mq;

-dei prezzi dell'osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo che per i comuni limitrofi a quello di Gradoli riporta una quotazione intorno a 300,00 € mq.

-dei valori di stima di immobili a destinazione simile limitrofe oggetto di vendita all'asta per altre esecuzioni immobiliari

-del costo di costruzione dei fabbricati industriali

-dello stato di fatto e di conservazione in cui si trovano gli immobili;

-dei costi da sostenere per regolarizzare gli immobili da sanare e di quelli per la demolizione delle parti abusive non sanabili;

- che gli immobili necessitano di un generale intervento di manutenzione straordinaria
- della mancanza di infrastrutture adeguate che esclude le aziende di grandi dimensioni
- della sfavorevole congiuntura in ambito di piccole/medio aziende

Si ritiene, qualora non venga mantenuto il prezzo fissato per l'ultima vendita, che il valore attualizzato dell'aspetto materiale del bene possa essere fissato con un abbattimento dovuto alla vetustà, alle condizioni in cui attualmente versa l'immobile e alla mancanza di partecipazione alle aste che sono state finora esperite senza successo, del 60% di quello medio indicato dalla banca data dell'Agenzia del Territorio che equivale ad un valore di stima di € 150,00 €/mq.

LOTTO UNICO

Opificio composto da varie unità immobiliari posto nel Comune di Gradoli distinte al C.F. al Foglio 1 P.lle 212 Sub 1,2,3,4,5,6,7,8,9.

Indicazioni superfici e calcolo valore

U.I.	Destinazione assentita e/o da ripristinare	Sup.Mq	Coeff. ragguglio	Sup. Mq Commerciali	Prezzo €/mq	VALORE
212 SUB 2	Laboratori	4328	1	4328		
212 SUB 2	Spazi tecnici e intercapedini	650	0,25	162,50		
212 SUB 3	Laboratori	1440	1	1440		
212 SUB 3	Locali tecnici	1660	0,6	996		
212 SUB 3	Autorimessa	1300	0,6	780		
212 SUB 5	Magazzino	445	0,6	267		
212 SUB 6	Magazzino	452	0,6	271,2		
212 SUB 7	Garage	130	0,6	78		
212 SUB 8	Garage	75	0,6	45		
212 SUB 9	Magazzino	265	0,6	159		
212 SUB 10	Magazzino	60	0,6	36		
212 SUB 4	Fabbricato da demolire	825	0	0		
212 SUB 4	Fabbricato da demolire	800	0	0		
212 SUB 1	Terreno Ha 03.56.06 (compreso nella vendita)					
				8562,70		
	COSTI DA SOSTENERE				150,00	1.284.405,00
	Demolizione completa Sub 4 e realizzazione rampa					-155.000,00
	Regolarizzazioni edilizie					-44.800,00
	Altri costi da sostenere per monetizzazione al Comune di Gradoli					-10.330,00
	TOTALE					1.074.275,00

Che si arrotonda in c. t. ad € 1.074.000,00 (unmilionesettantaquattromila/00)

N.B.

Oltre al deprezzamento sostanzialmente basato sul valore materiale del bene, si ritiene che debba essere considerato quello ben più grave indotto negli ultimi anni da una sostanziale mancanza di domanda di mercato dei fabbricati industriali, riscontratasi non a caso nelle numerose aste andate deserte, dovuta alla crescente congiuntura economica sfavorevole aggravatasi ora ulteriormente sia per la emergenza Covid che per la crisi energetica generatasi dal conflitto Russia-Ucraina. Una crisi energetica di portata tale da proiettare l'incertezza delle imprese non solo nel breve ma addirittura nel medio periodo.

Concludendo si segnala l'opportunità da sottoporre al giudice di mantenere realisticamente il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita che era fissato ad € 320.000,00 con offerta minima di € 240.000,00.

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;

Considerata la natura ed il contesto dell'immobile, le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato risulta difficoltoso.

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;

Non ricorre

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 60 dalla comunicazione del presente provvedimento (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) 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

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

33) alleggi 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 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) allegati 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;

Per quanto non allegato alla presente relazione si riferisce agli allegati già prodotti nelle precedenti CTU depositate

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

ALLEGATI

Allegato n° 1 : Visure catastali in essere

Allegato n° 2 : Estratto di mappa aggiornato del foglio 1 p.lla 212 di Gradoli

Allegato n° 3 : Foto

Allegato n° 4 : Computo costo da sostenere per demolizione completa

fabbricato abusivo U.I. Sub 4 e per opere accessorie realizzazione rampa

Allegato n° 5 : Progetto approvato con C.E. n° 07 del 07/03/98

Allegato n. 6: Planimetria con indicazione abusi e interventi da effettuare

Allegato n° 7 : Computo costi lavori per opere necessarie alla sanatoria U.I. Sub 3, Sub 5 e Sub 6