

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 285/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente: B.C.C. RONCIGLIONE
Contro:
Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci
Custode: Dott. Sandro Brunetti
Udienza di incarico: 09.02.2017
Udienza: 18.01.2018

COPIA PER PUBBLICA CONSULTAZIONE

Il C.T.U.
Dott. Geom. Gianluca Fociani



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 285/2016

B.C.C. RONCIGLIONE c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n. 285/2016 contro

- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Gianluca Fociani, geometra laureato, con studio in Vetralla (VT), Via Cassia n. 171, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando i quesiti di rito. In data 05 aprile 2017 si è svolto il primo sopralluogo presso la proprietà immobiliare sita nel Comune di Castel S. Elia (VT), Via Civita Castellana. Eseguite le opportune indagini, consistite in più sopralluoghi, ripetuti accessi a vari uffici pubblici, reperimento documentazione e analisi della stessa, il C.T.U. sottoscritto è in grado di relazionare esclusivamente sulla base degli elementi che è stato possibile acquisire così come indicati nel corpo della relazione.

1. ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio di proprietà del debitore, nato a (VT) il, per la quota di spettanza pari ad 1/1 dell'intera piena proprietà, e più precisamente:

a) Porzione di fabbricato ad uso abitazione di catastali vani 9 ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada comprendente locale interrato e terrazzo a livello, con annessa area di pertinenza. Censiti al NCEU al foglio 8 p.la 321 sub. 7 , Via Civita Castellana n. 77, (il fabbricato) ed al NCT al foglio 8 p.la 641 (l'area di pertinenza).

2. OPERAZIONI PRELIMINARI E VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione. In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento, trascritto a Viterbo il 09 settembre 2016 al numero 1520 R.G., sono correttamente indicati i beni sopra menzionati.

3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

3.1) 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.

Dall'analisi della documentazione in fascicolo si rileva che lo stesso copre il ventennio anteriore la data del pignoramento.

-----oOo-----



3.2) Effettuare 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.

DATI CATASTALI:

I beni oggetto di pignoramento sono attualmente censiti come segue:

Abitazione:

N.C.E.U.: Intestazione catastale:

Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	8	321	7	A/2	2	T-1-2-S1	9	€. 743,70

Area pertinenziale:

N.C.T.: Intestazione catastale: Ente Urbano

Destinazione	Fg.	Particella	Sup. Ha	Sup. Mq.
Area pertinenziale	8	641	00.06.23	623



Ortofoto per ubicazione fabbricato rispetto al centro abitato di Castel Sant'Elia

----oOo----

3.3) Consultare 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 proprietà è pervenuta attraverso i seguenti titoli al ventennio:

1) Atto Notaio Luigi De Santis del 08/11/1973, Rep. 2742 Racc. 1750, attraverso il qualevende a e (per ½ ciascuno), il terreno in Castel S. Elia (VT), di mq. 6000 effettivi e mq. 5820 catastali, censito al foglio 8 particella 321 (ex 199/b). Nell'atto sono riportate le seguenti precisazioni:

- a) a carico del fondo venduto ed a favore della restante proprietà del venditore si costituisce servitù di passaggio con qualunque mezzo su tracciato della larghezza di ml. 4,00 lungo tutta la linea di confine con terreno di proprietà
- b) il venditore concede agli acquirenti diritti di allaccio della condotta di acqua di sua proprietà a sua volta derivata dal pubblico acquedotto e posta sul fondo acquistato impegnandosi nel contempo a non concedere più di due altri allacci (compreso quello eventualmente da lui usato) in modo che la condotta stessa non serva complessivamente più di tre utenze;
- c) il venditore concede agli acquirenti il diritto di attraversare la restante sua proprietà con una fognatura lungo tutto il lato a confine con: diritto che si costituisce col carattere della predialità, con l'obbligo per gli acquirenti di eseguire le relative opere a perfetta regola d'arte e di ridurre in pristino stato il tratto di terreno che attraverseranno ad escavazione annenuta.

2) Atto Notaio Fabiana Togandi del 04/05/2011, Rep. 7808 Racc. 5171, attraverso il quale e vendono a l'appartamento censito al F. 8 P.IIIa 321 sub. 7 e l'area di mq. 623 censita al F. 8 P.IIIa 641 (Ente Urbano). Nell'atto sono riportate le seguenti precisazioni:

- a) servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dell'abitazione distinta al F. 8 P.IIIa 321 sub. 7, da esercitarsi sul piazzale antistante il mobilificio, nonché sulla strada e sul piazzale che immettono all'intero piano seminterrato (F. 8 P.IIIa 321);
- b) servitù di passaggio pedonale e carrabile, gravante il terreno distinto al F. 8 P.IIIa 641, a favore della P.IIIa 321 del foglio 8, per esecuzione di lavori di manutenzione facciata e pulizia vetri del mobilificio.

I suddetti due titoli, a coprire il ventennio antecedente il pignoramento, sono inseriti nel fascicolo degli allegati alla presente relazione per una completa visione e lettura degli stessi, special modo per quanto concerne le servitù costituite e gravanti sulla proprietà.

Nota: Nell'atto di provenienza dell'esecutato, Atto Notaio Fabiana Togandi del 04/05/2011, Rep. 7808 Racc. 5171, all'art. 4, viene indicata l'edificazione dell'immobile giusta Licenza Edilizia n. 65/1976 indicando, al contempo, che *“non vi sono stati interventi che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione, autorizzazione edilizia, permesso di costruire o presentazione di SCIA”*. La presente precisazione è utile nel proseguo della relazione.

-----oOo-----

3.4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

In atti del fascicolo e dalle visure esperite sino alla data del 06.10.2017, sono presenti le seguenti indicazioni relativamente a trascrizioni e iscrizioni:

- 1) Trascrizione del 05.06.2011 RP 4818 – RG 7396 – Atto pubblico di compravendita Notaio Fabiana Togandi Rep. 7808/5171 del 04.05.2011;



- 2) Iscrizione del 12.07.2011 RP 1554 – RG 11617 – Atto pubblico Notaio Federico Tedeschi Porceddu Rep. 27984/12214 del 11.07.2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Comunicazione n. 822 del 04.06.2012 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 03.05.2012. Cancellazione totale eseguita in data 05.06.2012 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- 3) Iscrizione del 24.04.2012 RP 555 – RG 5288 – Atto pubblico Notaio Federico Tedeschi Porceddu Rep. 28981/15985 del 23.04.2012. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- 4) Trascrizione del 05.10.2016 RP 10141 – RG 13463. Pignoramento del 09.09.2016 n. 1520 RG a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione contro, per la quota di spettanza pari ad 1/1 dell'intera piena proprietà, e più precisamente: Porzione di fabbricato ad uso abitazione di catastali vani 9 ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada comprendente locale interrato e terrazzo a livello, con annessa area di pertinenza. Censiti al NCEU al foglio 8 p.IIa 321 sub. 7 , Via Civita Castellana n. 77, (il fabbricato) ed al NCT al foglio 8 p.IIa 641 (l'area di pertinenza).

----oOo----

3.5) 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.

Si allegano alla relazione l'estratto di mappa attuale relativo al F. 8 p.IIe 321 e 641 ed il Certificato di destinazione urbanistica n. 1235 del 19.10.2017 riferito ai medesimi identificativi catastali per una completa visione dei contenuti. Il CDU indica per l'area in oggetto (p.IIe 321 e 641) quanto segue:

Zona omogenea "F" – servizi e verde – Sottozona "F1" – servizi pubblici e privati di uso pubblico.

Comprende le aree destinate alla creazione delle scuole, chiese, mercati, mattatoio, edifici sanitari, sociali, culturali, amministrativi, impianti tecnologici urbani e igienico sanitari (cimiteri, depuratori, acquedotti, ecc.) allo scopo di soddisfare gli standards urbanistici di cui al D.I. 02/04/1968 n. 1444, con esclusione delle dotazione a verde e parcheggi.

Gli indici principali della sottozona F1 sono essenzialmente i seguenti:

- *IF (indice fondiario) 1,5 mc/mq.*
- *Numero di piani non superiore a 3*
- *Distacco dagli edifici m. 10 minimo assoluto*
- *Distacco dai confini non inferiore a 5 m.*
- *Distacco dal filo stradale non inferiore a 5 m.*

Non è ammessa la destinazione residenziale.

Il terreno distinto al catasto alla particella 641, con delibera di C.C. n. 16/2009 è stata adottata la variante al PRG con la quale è stata disposta la variazione della destinazione d'uso dell'area di pertinenza, da "F1" a "D" industriale, commerciale e artigianale, sottozona "D3" commerciale.

L'area è soggetta ai seguenti vincoli:

- *Vincolo paesaggistico imposto con delibera di giunta regionale n. 5849 del 08/10/1985 pubblicato sul BURL n. 4 del 10/02/1986. In virtù di tale vincolo le aree sono state dichiarate di notevole interesse pubblico e pertanto soggette alle disposizioni normative e regolamentari di cui al titolo II del D.Lgs.*



490/99, oltre alle altre previsioni di cui alla L.R.L. n. 24/98 di approvazione dei P.T.P., pubblicata sul S.O. n. 1 al BURL n.21 del 30/07/1998, e successive modifiche ed integrazioni.

- *Zona di trasformabilità limitata di cui all'art. 166 delle NTA del PTP;*
- *Zona classificata come "paesaggio degli insediamenti urbani" nel PTPR. Dette aree ricadono all'interno della fascia di rispetto dei centri e dei nuclei storici e sono quindi soggette alle disposizioni di cui agli artt. 27 e 29 delle NTA del PTPR.*

All'attualità valgono le c.d. norme di salvaguardia.

-----oOo-----

3.6) 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).

Dal certificato reperito presso i servizi demografici del Comune di Castel S. Elia, l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni. (cfr. certificato Anagrafe Comune di Castel S. Elia del 24.06.2017).

-----oOo-----

3.7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.).

DESCRIZIONE:

Nota: La presente si riferisce alla descrizione dell'immobile oggetto di perizia, così come si trova all'attualità.

Area pertinenziale F. 8 P.IIa 641:

Trattasi di area esterna di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, della superficie catastale nominale di mq. 623, posta al piano terra della stessa, in corrispondenza del portone di ingresso all'abitazione. Risulta destinata in parte a verde ed in parte a strada.

La particella risulta materialmente delimitata dalla recinzione del lotto, da un lato, e dal fabbricato, dal lato opposto, con due lati non definiti e/o materializzati.

Si precisa che non è stata esperita una azione di verifica dei confini e/o di riconfinazione e che pertanto i confini indicati si riferiscono a quelli materializzati di fatto.

La particella confina da un lato con l'edificio di proprietà dell'esecutato, con proprietà, con strada, salvo altri.

Sulla particella è presente un serbatoio interrato, di uso non precisato, che l'esecutato ha indicato come afferente alla propria abitazione.

Nota:

L'assenza di recinzione nel senso trasversale alla particella, permette, di fatto, il transito per accedere alla vicina abitazione di altra proprietà, transito che non risulta essere determinato da patti inseriti nell'atto di acquisto dell'attuale esecutato. In sede di accesso l'esecutato ha confermato l'esistenza di tale transito derivante dal fatto che la proprietà confinante risulta essere del precedente proprietario, genitore dell'esecutato, che avrebbe di fatto, appunto, mantenuto tale possibilità di



transito. Il sottoscritto puo' solo confermare che la proprietà confinante, estranea alla procedura e fruitrice del transito, non risulta avere al momento altro accesso alla proprietà in quanto sulla strada laterale non risultano presenti cancelli di accesso a detta proprietà.

Il sottoscritto ritiene che tale condizione potrebbe essere dipesa anche dalle incongruenze rilevate nella rappresentazione catastale dell'immobile stante la presenza di molteplici incongruenze catastali che vengono di riportate nel proseguio della perizia.

In particolare si rileva quanto segue:

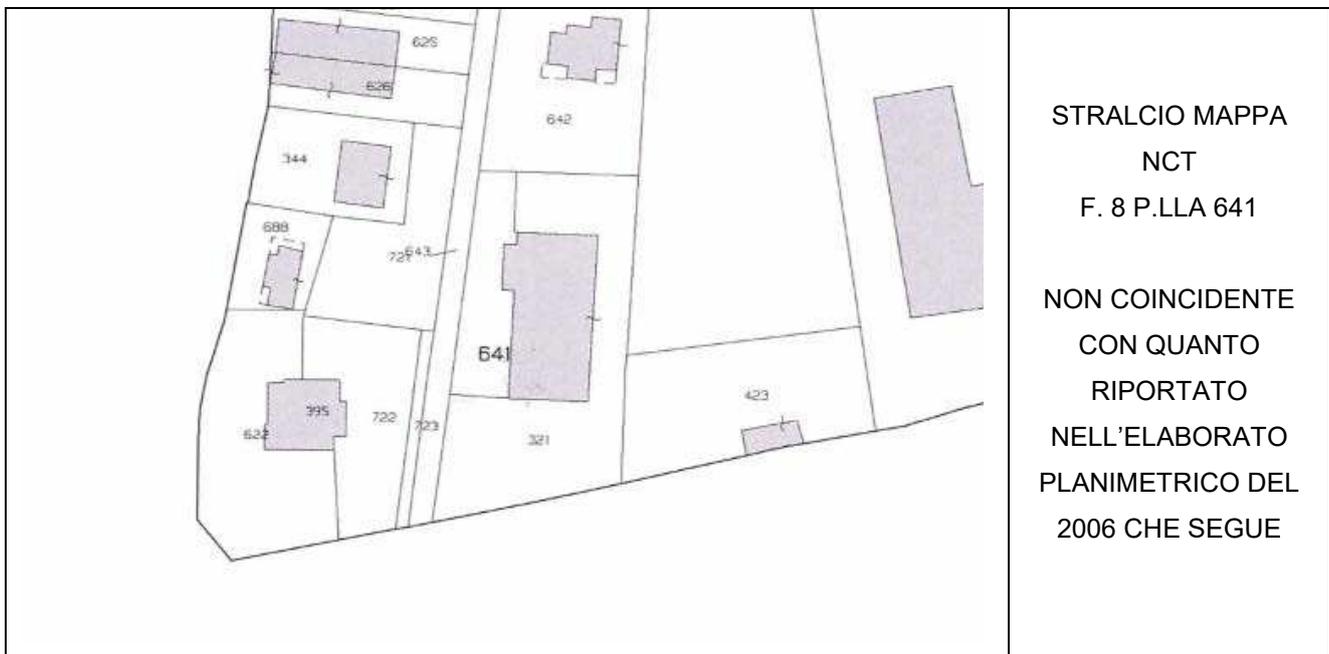
Vi è contrasto tra la documentazione in atti al Catasto terreno con quella al catasto fabbricati in quanto l'area pertinenziale esclusiva, oggi particella 641, è stata costituita con frazionamento dalla ex particella 321.

Al catasto fabbricati, detta porzione immobiliare (terreno), risulta in atti, nell'elaborato planimetrico prot. n. VT0105773 del 11/10/2006, come, in parte strada comune (sub. 1) ed in parte corte comune (sub. 8).

Al momento del frazionamento al catasto terreni, in data 21/11/2008, il tecnico avrebbe dovuto aggiornare anche l'elaborato planimetrico relativamente alla particella che poi stata ceduta all'esecutato nel 2011.

L'incongruenza porta a determinare che l'attuale particella 641 (area esterna):

- Sull'elaborato planimetrico in atti al catasto fabbricati risulta in parte come area comune (sub. 8 – Bene comune non censibile) ed in parte come area gravata da servitù di passaggio (sub. 1 – Strada Comune);
- Sulla mappa in atti al catasto terreni risulta come particella indipendente ed acquistata dall'esecutato con l'atto di provenienza.



	<p>ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO IN DATA 24.06.1998</p> <p>RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE COME CENSITO ORIGINARIAMENTE</p>
	<p>ELABORATO PLANIMETRICO PRESENTATO IN DATA 11.10.2006</p> <p>RAPPRESENTAZIONE DELL'IMMOBILE A SEGUITO DELLA DIVISIONE TRA ATTIVITA' E "ABITAZIONE" AL PRIMO PIANO</p> <p>IN ROSSO L'AREA CHE DOVREBBE COINCIDERE CON LA PARTICELLA 641 (IN QUESTO ELABORATO E' INDICATA IN PARTE COME STRADA ED IN PARTE COME AREA COMUNE)</p>

L'incongruenza sopra illustrata fa sì che al NCEU la particella ceduta e pignorata venga ancora rappresentata catastalmente, nel 2006, come parte "strada comune" e "area comune", e, quindi anche di pertinenza dell'abitazione confinante (indicata nell'elaborato planimetrico con il sub. 4-5).



Nota: La descrizione dell'appartamento si riferisce alla descrizione dell'immobile oggetto di perizia, così come si trova all'attualità e con la destinazione attualmente in atto.

Abitazione F. 8 P.IIa 321 sub. 7:

Trattasi di unità immobiliare, **attualmente utilizzata come appartamento**, sita al piano secondo dello stabile in Via Civita Castellana n. 77 a Castel S. Elia (VT).

L'edificio di cui l'unità è parte, nel suo complesso, comprendente anche una porzione destinata a mobilificio, e risulta essere stato edificato tra il 1976 ed il 1979.

Al complesso immobiliare si accede dalla strada pubblica, che da Castel S. Elia conduce a Civita Castellana, localmente denominata Via Civita Castellana, attraverso un cancello carrabile che permette l'ingresso al piazzale antistante il mobilificio.

Da questo si accede all'area pertinenziale e, infine, al portone che conduce al vano scala dell'abitazione oggetto di stima.

Il suddetto vano scala, catastalmente indicato in planimetria come esclusivo all'appartamento in oggetto, attualmente vede presente una porta che conduce al mobilificio posto al piano terra, molto probabilmente eseguita per consentire un più agevole collegamento tra l'abitazione ed il luogo di lavoro, senza dover transitare dall'esterno del fabbricato.

Tale porta risulta non essendo conforme alla planimetria catastale dovrà essere chiusa.

Si rileva, inoltre, che la medesima scala, indicata nella planimetria catastale anche al piano primo sottostrada, in realtà non è presente in quanto il vano scala si interrompe al piano terra in corrispondenza di un sottoscala ripostiglio.

Non è dato sapere se tale porzione di scala fosse o meno esistente o si sia tratto di mero errore di rappresentazione grafica catastale.

Giunti al secondo piano si accede all'abitazione attraverso portone esclusivo con corridoio posto centralmente rispetto all'abitazione.

Da questi si accede, a sala da pranzo, cucina, due bagni, ripostiglio, tre camere da letto e soggiorno. Completa la porzione immobiliare un locale a piano primo sottostrada ad uso magazzino ed un terrazzo a livello al secondo piano. L'unità è dotata anche di due balconi. L'abitazione è stata attinta, secondo quanto riferito dall'esecutato in sede di accesso, da incendio nel dicembre 2015 le cui tracce sono ancora parzialmente visibili all'interno dell'immobile.

Nel suo complesso l'abitazione è in discrete condizioni, anche a seguito dei riferiti recenti interventi di manutenzione effettuati dopo l'evento incendiario sopra indicato, ma presenta elementi di criticità specialmente all'esterno dove sono presenti ampie porzioni ammalorate per le quali sono certamente necessarie opere di manutenzione.

L'abitazione confina, con proprietà, area comune, e su un lato con residua proprietà dell'esecutato, salvo altri. La struttura, per quanto possibile rilevare visivamente, appare mista in muratura e cemento armato, con solai in laterocemento.

Esternamente le facciate risultano intonacate prive di tinteggiatura. L'intonaco appare ammalorato in più porzioni con necessità di intervento manutentivo così come le gronde e la copertura.

L'interno dell'immobile, occupato dalla famiglia dell'esecutato, si presenta dotato di arredi.

La pavimentazione è in ceramica e gli infissi esterni sono in metallo dotati di serrande avvolgibili.



Gli impianti appaiono risalenti all'epoca di edificazione dell'edificio, funzionanti ma non certificati e da adeguare alla normativa vigente. Le pareti interne sono tinteggiate.

Il locale posto al piano seminterrato, catastalmente indicato come accessorio annesso all'abitazione, cui si accede direttamente dall'area esterna pertinenziale dell'edificio, consta di unica stanza pavimentata, intonacata e tinteggiata. In esso sono posti i contatori elettrici dell'intero complesso con necessità di futuro spostamento e separazione.

Gli impianti presenti sono da adeguare alla normativa vigente e non sono certificati. Il locale non presenta più la porta di collegamento con il vano scala che, viceversa, risulta indicata nella planimetria di accatastamento e, per tale ragione, l'accesso al locale è esercitabile esclusivamente dal piazzale antistante la porta di accesso.

Inoltre risulta di dimensione inferiore a quanto riportato nella planimetria catastale in quanto è stato realizzato un tramezzo divisorio con la creazione di un ulteriore ambiente il cui accesso avviene dalla proprietà del mobilificio estranea alla procedura.

Tale ambiente rappresenta in sostanza un vano scala per l'accesso ad una cantina sotterranea scavata nel masso tufaceo. Tale cantina, non essendo riportata in nessun titolo urbanistico, edilizio, catastale o notarile, viene ritenuta dal sottoscritto come abusivamente realizzata e, pertanto, costituendo irregolarità urbanistica, se ne determina il ripristino dei luoghi chiudendo il vano di accesso, quale soluzione meno onerosa per la procedura.

Si segnala che il terrazzo a livello (secondo piano) annesso all'appartamento, e costituente parte di copertura del sottostante mobilificio, risulta indicato sulla planimetria depositata in catasto ma non è materializzato fisicamente in loco non esistendo soluzione di continuità tra il suddetto lastrico e la restante parte di copertura non compresa nel pignoramento.

Tale terrazzo costituisce porzione del lastrico di copertura del fabbricato che risulta, per la maggior parte, di proprietà del mobilificio. Si precisa che non è stato possibile accertare la presenza o meno di un eventuale diritto di passaggio, esercitato dal proprietario del mobilificio, per poter accedere alla propria porzione di copertura piana, in caso di manutenzioni pur essendo evidente come l'accesso dall'appartamento sia quello più agevole e sicuro. Lo smaltimento dei residui reflui domestici, seppur indagato, non è stato chiarito, così come a carico dell'acquirente saranno gli oneri di adeguamento e separazione tra gli impianti dell'abitazione e quelli della restante porzione di immobile con quantificazione al momento non determinabile.

L'abitazione non è dotata di attestato di certificazione energetica. Dal sopralluogo effettuato si può evincere che l'unità immobiliare per le caratteristiche costruttive e la mancanza di soluzioni tecniche volte al contenimento dei consumi energetici, possa considerarsi ad alto consumo di energia, ragione per la quale è presumibilmente collocabile nella "Classe G".

Nel caso in specie, l'obbligo di dotazione della certificazione energetica graverà sull'acquirente dell'immobile, secondo le norme vigenti. E' opinione del C.T.U. che sarebbe opportuno riportare tale indicazione del decreto di trasferimento. L'altezza utile interna del piano secondo limita o impedisce la potenziale fruibilità in quanto alcune destinazioni d'uso prevedono una altezza maggiore.

Dalle misurazioni esperite, le superfici utili dell'immobile risultano essere le seguenti:

PIANO SECONDO	a) Pranzo	mq. 17,43
	b) Cucina	mq. 13,16
	c) Ripostiglio	mq. 0,35



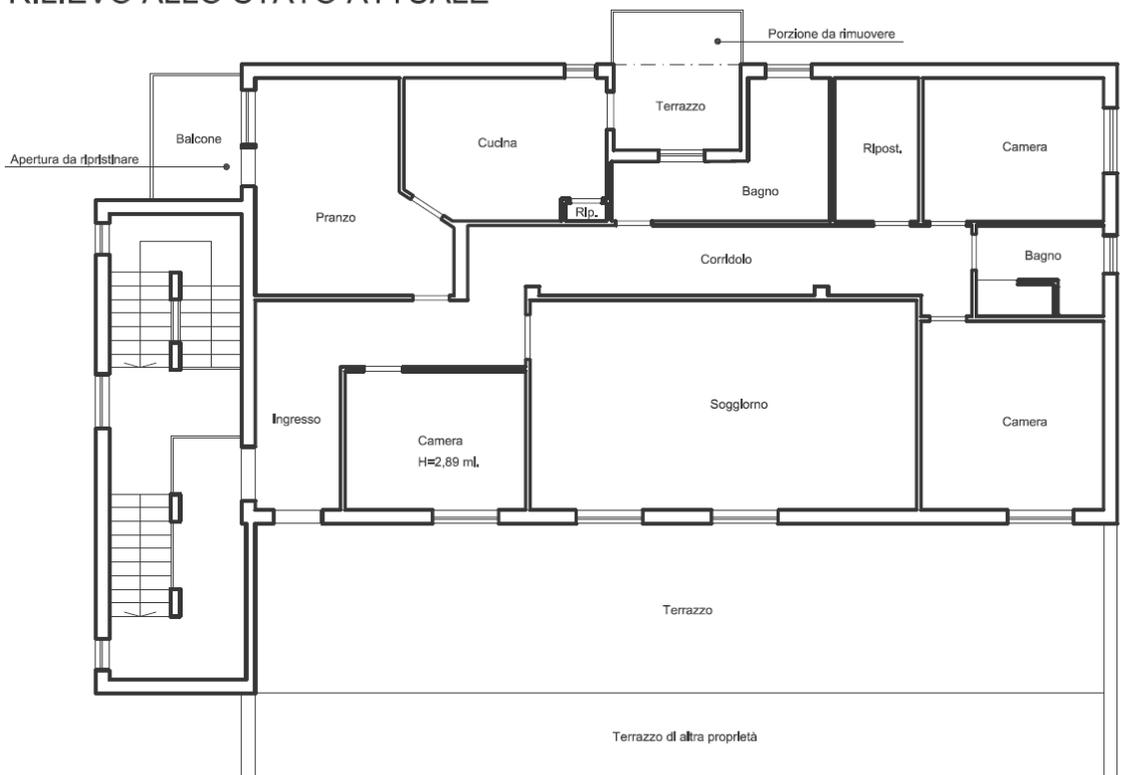
	d) Bagno	mq. 9,66
	e) Ripostiglio	mq. 5,80
	f) Camera	mq. 12,55
	g) Bagno	mq. 5,55
	h) Camera	mq. 16,72
	i) Corridoio	mq. 32,66
	l) Camera	mq. 12,15
	m) Soggiorno	mq. 39,34
	n) Balcone	mq. 5,60
	o) Balcone	mq. 8,50
	p) Terrazzo / Lastrico	mq. 69,00
PIANO TERRA	a) Ripostiglio sottoscala	mq. 4,30
	(Ricavato nella parte di scala non più esistente in loco)	
PIANO PRIMO SOTTOSTRADA	a) Magazzino	mq. 49,00
	b) Tino	mq. 2,18
	c) Ripostiglio (scala cantina)	mq. 5,77

(Le superfici sopra indicate possono differire dei normali scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione).

La superficie della cantina non è stata computata in quanto da tombare e pertanto priva di valore.

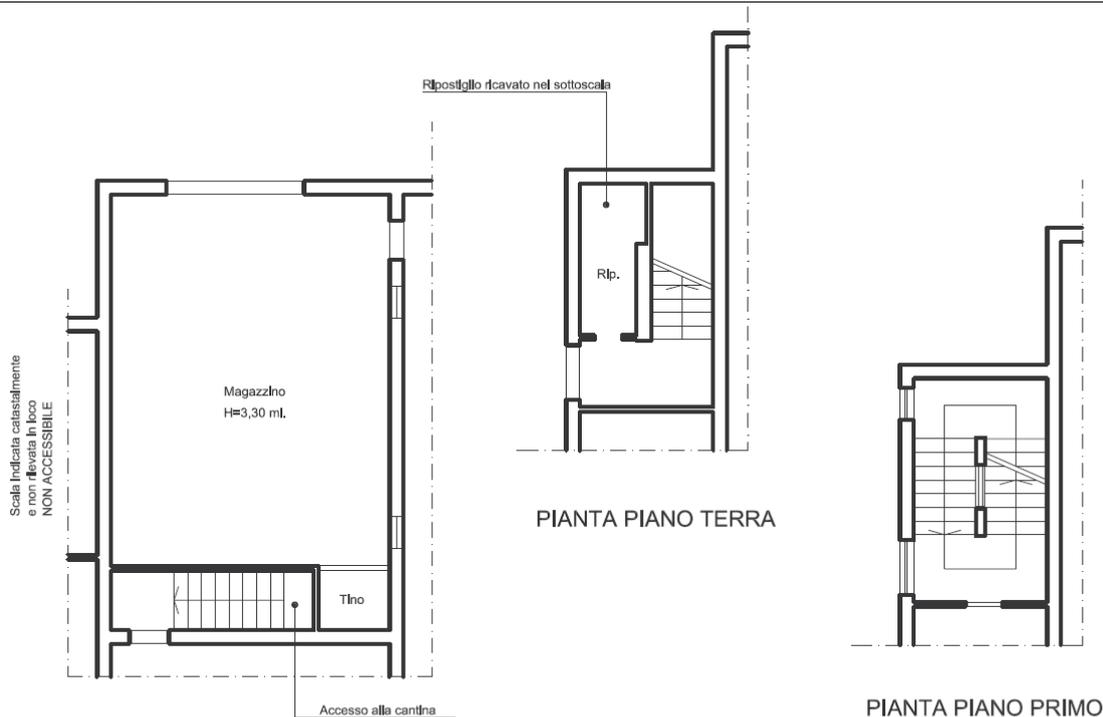
La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto il giudizio finale di stima dell'unità immobiliare e delle relative pertinenze è espresso a corpo e non a misura.

RILIEVO ALLO STATO ATTUALE



PIANTA PIANO SECONDO





PIANTA PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

Fuori scala grafica

-----oOo-----

3.8) 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 catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento per quanto concerne descrizione e identificativo catastale.

-----oOo-----

3.9) 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.

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene rispetto a quanto indicato nel pignoramento e nei dati catastali attualmente in atti.

-----oOo-----



3.10) 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;

Il caso non si verifica ad eccezione della piccola porzione di magazzino a piano terra, ricavato mediante tramezzatura della maggiore consistenza originaria, che risulta accessibile dalla proprietà confinante estranea alla procedura. Si prevede il ripristino dello stato originario come indicato in planimetria catastale allegata all'atto di provenienza.

-----oOo-----

3.11) 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;

La porzione pignorata deriva dalla divisione dell'originaria consistenza dell'intero complesso edilizio relativo al mobilificio.

-----oOo-----

3.12) 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;

- PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME.

La planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme allo stato di fatto (cfr: Planimetria NCEU – Rilievo stato di fatto). Il sottoscritto non ha proceduto all'aggiornamento della planimetria catastale sia per la necessità di procedere ad atti di regolarizzazione urbanistico-edilizia che alla luce delle considerazioni che verranno sesprese nel seguito della perizia stante le varie non conformità presenti.

Si segnala, inoltre, la seguente incongruenza catastrale, già citata in precedenza:

Vi è contrasto tra la documentazione in atti al Catasto terreno con quella al catasto fabbricati in quanto l'area pertinenziale esclusiva, oggi particella 641, è stata costituita con frazionamento dalla ex particella 321. Al catasto fabbricati, detta porzione immobiliare (terreno), risulta in atti, nell'elaborato planimetrico prot. n. VT0105773 del 11/10/2006, come, in parte strada comune (sub. 1) ed in parte corte comune (sub. 8).

Al momento del frazionamento al catasto terreni, in data 21/11/2008, il tecnico avrebbe dovuto aggiornare anche l'elaborato planimetrico relativamente alla particella che poi stata ceduta all'esecutato nel 2011.

L'incongruenza porta a determinare che l'attuale particella 641 (area esterna):

- Sull'elaborato planimetrico in atti al catasto fabbricati risulta in parte come area comune (sub. 8 – Bene comune non censibile) ed in parte come area gravata da servitù di passaggio (sub. 1 – Strada Comune);
- Sulla mappa in atti al catasto terreni risulta come particella indipendente ed acquistata dall'esecutato con l'atto di provenienza.

Inoltre l'unità immobiliare al NCEU andrebbe censita con la reale destinazione che non è abitativa ma corrispondente a quella originariamente assentita dal titolo edilizio.



Tali incongruenze devono essere corrette preventivamente alla vendita in quanto comportano sia la presenza di due diverse rappresentazioni grafiche catastali tra di esse contrastanti nonché la rappresentazione dell'unità immobiliare con destinazione non consentita.

Il sottoscritto CTU non è in grado di procedere alla modifica dell'elaborato planimetrico in quanto interessante anche altra proprietà. Le procedure catastali rendono necessaria una espressa autorizzazione in merito.

----oOo----

3.13) *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Per rispondere al presente quesito è necessario rimandare alla parte urbanistica della perizia.

-----oOo-----

3.14) *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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

Nota: Il sottoscritto C.T.U. precisa preliminarmente che la risposta al presente quesito, stante l'ampia casistica di difformità rilevate, viene formulata esclusivamente sulla base dei documenti che è stato possibile visionare in Comune e, dove possibile, ottenendo dati utili desunti dalla comparazione di tali documenti tra di loro. A tale scopo si specifica che la documentazione citata nella presente relazione è la sola che il sottoscritto è stato in grado di reperire nel corso degli accessi in Comune e che pertanto l'eventuale emersione di ulteriore documentazione utile potrebbe comportare la rivisitazione e riformulazione dei giudizi espressi. Per tale ragione è stato redatto apposito verbale in data 07/12/2017, sottoscritto dall'Ufficio tecnico comunale, per la conferma della documentazione che è stato possibile reperire in archivio.

L'UNITA' OGGETTO DI STIMA NON E' ATTUALMENTE REGOLARE E NON RISULTA REGOLARIZZABILE.

Da quanto risulta al sottoscritto C.T.U., al momento di redazione della presente perizia, l'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 65/1976 rilasciata il --.10.1976, (Pratica Edilizia n. 61/76), come variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n. 52/76 per la costruzione di un laboratorio artigianale.

In particolare si riporta la seguente cronistoria con la quale si vuole chiarire il più possibile quanto avvenuto:

- 1) Atto Notaio Luigi De Santis del 08/11/1973, Rep. 2742 Racc. 1750. I Sigg.ri e acquistano il terreno censito al foglio 8 particella 321;
- 2) Richiesta rilascio licenza edilizia con prot. 775 del 12.04.1976 per edificio industriale, cui fa seguito il rilascio della **Licenza Edilizia n. 52/1976 del 20.04.1976** per la costruzione di un mobilificio con annesso laboratorio;
- 3) Richiesta prot. n. 1419 del 07.07.1976 per variante in corso d'opera. La competente commissione edilizia dell'epoca, nella seduta del 20.07.1976, nel rigettare la domanda, ha riportato la seguente prescrizione: *"esaminati gli elaborati tecnici presentati, presa visione della deliberazione del consiglio comunale in data 19 febbraio c.a. n. 23, relativa alla modifica del piano di fabbricazione, visto che il Signor **intende realizzare un'abitazione sul magazzino**, e poiché ciò è in contrasto con quanto stabilito espressamente nella delibera: in detta variante potrà essere edificato, soltanto e solamente, un fabbricato il cui uso*



esclusivo sia quello di magazzino, laboratorio artigianale ed esposizione di mobili. La domanda non è meritevole di accoglimento". La pratica viene quindi archiviata;

- 4) Richiesta prot. 1998 del 06.10.1976 è stata richiesta nuova variante in corso d'opera cui ha fatto seguito, previo parere della commissione edilizia in data 15.10.1976 il rilascio della **Licenza Edilizia n. 65/1976 del --.10.1976** recante "variazione del progetto di cui alla licenza Ed. 52/76 in corso d'opera per la costruzione di un laboratorio artigiano". **Di tale pratica non è stato visionato l'elaborato grafico in quanto non rinvenuto in archivio (come da dichiarazione sottoscritta dall'Ufficio tecnico comunale)** e pertanto il sottoscritto non può dare un compiuto ed esauriente giudizio di regolarità o meno rispetto al titolo edilizio abilitativo in quanto non visionato materialmente;
- 5) Richiesta agibilità prot. 149 del 16.01.1979 è stata richiesta l'agibilità della costruzione allegando alla stessa una dichiarazione del richiedente, in cui si indica che "....in merito a quanto dichiarato dall'ing. Meconi Francesco nel verbale di certificato di collaudo del 28.11.1978, vistato dal Genio Civile di Viterbo al n. 8592 del 06.12.1978. dichiara che l'appartamento descritto ed ubicato al piano superiore del mobilificio, **è solamente un appartamento arredato per uso mostra dei mobili in vendita e perciò si esclude che lo stesso sia abitato**";
- 6) Rilascio certificato di agibilità n. 01/79 del 23.01.1979 per mobilificio con annesso laboratorio ed esposizione ai piani inferiore, terreno e primo;
- 7) In data 11.10.2006, con prot. 105773, l'immobile è stato fatto oggetto di variazione catastale per "divisione", creando l'unità immobiliare con destinazione abitazione. Di tale modifica non è stata rilevata la presenza di titolo abilitativo;
- 8) In data 04.05.2011 l'abitazione è stata oggetto di compravendita con l'atto Notaio Togandi riportato al punto 1) del presente paragrafo, e per la quale, l'attuale esecutato risulta aver richiesto di usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- 9) In data 16.01.2013 al prot. n. 355 è stata presentata in Comune una SCIA ai sensi del DPR 380/2001, per "divisione senza opere edilizie di un fabbricato ad uso mobilificio **con annesso alloggio del personale di custodia e dirigente, in due unità immobiliari, rimanendo nel suo insieme un unico insediamento commerciale**". Si segnala come nella documentazione precedente non sia mai indicato un alloggio del personale di custodie e dirigente. Nella SCIA è indicata come data di esecuzione delle opere quella di presentazione della pratica e pertanto corrispondente al 16.01.2013. Detta pratica edilizia si riferisce alla divisione dell'originaria unità immobiliare compravenduta con il predetto atto Notaio Fabiana Togandi del 2011, e pertanto la SCIA, prodotta nel 2013, risulta tardiva rispetto all'esecuzione effettiva delle opere. Si rileva, inoltre, che l'elaborato grafico allegato alla SCIA prevede una parte dell'attuale abitazione indicata con destinazione "soggiorno/pranzo da esposizione", destinazione inconsueta e comunque non rilevata dalla denuncia catastale allegata all'atto di provenienza Notaio Fabiana Togandi.

Ferma restando la necessità di reperire l'elaborato grafico di cui alla licenza edilizia n. 65/1976, la cui mancanza non permette all'attualità di certificare la rispondenza urbanistico-edilizia dello stato di fatto a tale titolo abilitativo originario, il sottoscritto si permette di fare le seguenti considerazioni che traggono sintesi esclusivamente dalla visione dei documenti reperiti:

- ✓ l'originaria destinazione della porzione pignorata era di "mobilificio con annesso laboratorio ed esposizione" con il primo piano adibito ad appartamento arredato per esclusivo uso mostra dei mobili in vendita per cui si escludeva che lo stesso fosse abitato (cfr.: Certificato agibilità);



- ✓ l'abitazione in oggetto è stata censita in catasto con destinazione abitativa in data 11.10.2006 (prot. 105773) mediante divisione dell'originaria consistenza. Di tale modifica non è stata rilevata in Comune la presenza di titolo abilitativo;
- ✓ L'abitazione in oggetto è stata oggetto di compravendita in data 04.05.2011, con Atto Notaio Togandi, e per la quale, l'attuale esecutato ha richiesto di usufruire delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa (cfr: Atto Notaio Togandi – Art. 11)
- ✓ E' stata presentata SCIA di divisione in data 16.01.2013 (sette anni dopo l'avvenuto accatastamento e due anni dopo l'avvenuta compravendita) nella quale la porzione abitativa è stata erroneamente indicata come originariamente autorizzata quale "annesso alloggio del personale di custodia e dirigente", circostanza che non si rileva in nessuno degli atti precedenti visionati in Comune (licenza edilizia originaria, licenza in variante, richiesta agibilità, certificato di agibilità).

L'ABITAZIONE RISULTA ATTUALMENTE IRREGOLARE E NON SUSCETTIBILE DI REGOLARIZZAZIONE IN QUANTO:

- a) La porzione è stata assentita originariamente come area di esposizione annessa all'attività produttiva. Ne è prova il verbale di commissione edilizia del 20.07.1976 che ha respinto una prima variante nella quale si cercava di inserire nel progetto l'abitazione;
- b) Nessun titolo visionato autorizza l'utilizzo residenziale;
- c) L'agibilità è stata rilasciata su espressa dichiarazione del proprietario circa il non utilizzo residenziale e pertanto la costruzione di cui alla Licenza edilizia n. 65/76 è stata assentita esclusivamente come non residenziale;
- d) Il titolo edilizio citato nell'atto di compravendita e nella SCIA del 2013 (quale titolo edilizio abilitativo) esclude l'uso residenziale così come è escluso che all'epoca il primo piano possa essere stato autorizzato come "alloggio del personale di custodia e dirigente" poiché è la stessa agibilità a smentirlo (... **è solamente un appartamento arredato per uso mostra dei mobili in vendita e perciò si esclude che lo stesso sia abitato**");
- e) L'attuale area di sedime del fabbricato ricade in zona urbanistica F1 (servizi pubblici e privati di interesse pubblico – Vedi CDU) le cui norme tecniche di attuazione vietano l'uso residenziale;
- f) La sanabilità dell'abitazione è pertanto, al momento preclusa, come indicato dall'Ufficio Tecnico Comunale con il verbale di conclusione accesso agli atti del 07/12/2017, per incompatibilità con le norme di PRG che non consentono di ottenere il requisito della "doppia conformità";

L'UNITA' IMMOBILIARE IN OGGETTO DEVE ESSERE RIPORTATA ALLA SUA DESTINAZIONE ORIGINARIA CHE RISULTA ESSERE "ESPOSIZIONE MOBILI".

Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, e sulla base delle dichiarazioni effettuate in atto, appare evidente che la porzione oggetto di pignoramento sia stata oggetto di acquisto, dall'attuale esecutato, con titoli edilizi e urbanistici non conformi. Il titolo di provenienza (Atto Notaio Fabiana Togandi del 04/05/2011, Rep. 7808 Racc. 5171) risulta viziato dalla irregolarità urbanistica e catastale in cui si trovava l'immobile al momento dell'acquisto.

Confrontando i documenti che è stato possibile acquisire e visionare, sia comunali che catastali, il sottoscritto segnala, inoltre, anche le seguenti non conformità.



- 1) ampliamento balcone piano secondo (non è stata rilevata l'epoca di esecuzione ma si ritiene possa essere stato eseguito presumibilmente dopo il gennaio 2013 stante la non rappresentazione catastale del 2006 e nella SCIA del 2013);
- 2) diversa distribuzione spazi interni per realizzazione bagno e ripostiglio;
- 3) ampliamento finestra e creazione porta finestra;
- 4) eliminazione vano scala all'altezza del piano primo sottostrada (non è stato possibile chiarire se tale porzione di vano scala fosse realmente esistita in loco);
- 5) apertura porta di collegamento tra magazzino e locali adiacenti (mobilificio) di altra proprietà;
- 6) creazione di una tramezzatura atta ad ottenere un locale di collegamento con una cantina interrata.
- 7) realizzazione cantina interrata

Relativamente al secondo balcone esistente vi è contrasto tra i vari documenti e non si è potuto giungere alla definizione certa della regolarità per carenza di documentazione.

REGOLARIZZAZIONE:

Fermo restando che l'immobile non può essere utilizzato a destinazione abitativa, la regolarizzazione dell'immobile risulta rappresentare una fattispecie di assoluta particolarità in quanto a parere dello scrivente andrebbe ripristinata la destinazione originaria dell'immobile come "esposizione" con vincolo di complementarietà e pertinenzialità all'attività produttiva per la quale è stata autorizzata con tutte le difficoltà relative alla presenza di altra proprietà afferente tale attività. In pratica l'immobile potrebbe essere ceduto, come detto, solo con vincolo di pertinenzialità.

L'originaria destinazione catastale del fabbricato è D/8 "Fabbricati costruiti e adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

-----oOo-----

3.15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;

L'Ufficio Tecnico Comunale non ha segnalato la presenza di condoni edilizi afferenti la proprietà in oggetto.

-----oOo-----

3.16) 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 dichiarante da alcuni dei suddetti titoli;

Dagli atti visionati non risultano i suddetti gravami.

-----oOo-----

3.17) 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;

L'esecutato ha riferito che nell'immobile in oggetto non è costituito condominio.

-----oOo-----



3.18) *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 allegati in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Trattasi di bene unico.

-----oOo-----

3.19) *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;*

L'immobile è pignorato per la piena proprietà dell'intero.

-----oOo-----

3.20) *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;*

Come riportato nel verbale di accesso redatto dal Custode, l'unità in oggetto risulta occupata dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

-----oOo-----

3.21) *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;*

L'Immobilie risulta occupato dall'esecutato con il proprio nucleo familiare.

-----oOo-----

3.22) *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;*

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

-----oOo-----



3.23) 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;

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o alberghieri.

Per le servitù gravanti sulla proprietà si rimanda al punto 3.3 della presente perizia ed alla lettura degli atti notarili di provenienza citati.

Per quanto concerne i vincoli urbanistici presenti si riporta quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica n. 1235 del 19.10.2017, riferiti alle particelle 321 e 641 del foglio 8:

1) **Vincolo paesaggistico** imposto con Delibera di Giunta Regionale Lazio 08.10.1985 n. 5849, pubblicato sul B.U.R.L. n. 4 del 10.02.1986.

In virtù di tale vincolo le aree sono state dichiarate di notevole interesse pubblico e pertanto soggette alle disposizioni normative e regolamentari di cui al Titolo II del Decreto Legislativo 29.10.1999 n. 490, oltre alle altre previsioni di cui alla L.R.L. 06.07.1998 n. 24 di approvazione dei P.T.P., pubblicata il 30.07.1998 sul S.O. n. 1 al B.U.R.L. n. 21, e successive modifiche ed integrazioni;

2) **P.T.P.** vigente: I terreni di cui sopra ricadono in zona di trasformabilità limitata di cui all'art. 16b delle NTA del PTP;

3) **P.T.P.R.:** Con l'adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, le aree in questione sono state classificate come "Paesaggio degli insediamenti urbani".

Dette aree ricadono all'interno della fascia di rispetto dei centri e dei nuclei storici e sono quindi soggette alle disposizioni di cui agli artt. 27 e 29 delle NTA del PTPR.

-----oOo-----

3.24) 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 mantenimento, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

3.25) 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;



Nota del C.T.U.:

Allo stato attuale il compendio immobiliare, stante la situazione giuridico-urbanistica in cui si trova, a giudizio dello scrivente, non può essere posto in vendita, per i vizi rilevati al momento dell'atto di provenienza e per le irregolarità in essere da sanare per la vendibilità dello stesso.

Il sottoscritto procede ad una valutazione avente mero titolo informativo, per rispondere al quesito posto e determinare il potenziale economico del bene, considerando comunque l'elevata difficoltà nella stima dovuta ad una completa assenza di dati utili ed alla particolare destinazione che dovrebbe avere secondo i titoli edilizi e urbanistici autorizzativi.

CONSIDERAZIONI DI MERCATO:

Ai fini della valutazione si premette che il mercato del Comune interessato non presenta dati affidabili ai fini della comparazione con beni simili (CON DESTINAZIONE ESPOSITIVA) stante la particolarità della destinazione e della situazione in cui si trova l'immobile.

Come detto, la presente stima, viene effettuata solo ai fini indicativi non potendosi utilizzare in nessun caso tale valutazione come base di vendita in quanto l'unità immobiliare non ha ragione di esistere autonomamente ma deve intendersi con il carattere della pertinenzialità funzionale all'attività economica per la quale è stato originariamente assentito.

Le attuali condizioni del bene e le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, fanno sì che, a parere dello scrivente, l'appetibilità del bene, con destinazione espositiva annessa all'attività commerciale sottostante, e non abitativa, risulti assai limitata, se non ridotta a pochi soggetti potenzialmente interessati, al momento, in un mercato che risulta praticamente inattivo per immobili simili.

Si aggiunga inoltre la riduzione di appetibilità derivante dall'attuale difficoltà che il potenziale acquirente incontrerebbe nel poter utilizzare il bene solo ed esclusivamente come pertinenza dell'attività commerciale esistente, attività che attualmente appare inattiva.

CRITERIO DI STIMA

Per le ragioni sopra indicate il sottoscritto ritiene opportuno, al momento, stante l'impossibilità di procedere alla vendita, effettuare solo una valutazione sintetica per dare una indicazione di massima sul potenziale economico del compendio pignorato.

Per addivenire ad un possibile valore si è partiti da dati relativi ad abitazioni site nel Comune di Castel Sant'Elia. Consultando l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, la pubblicazione della Camera di Commercio di Viterbo ed i siti specializzati immobiliare.it e borsinoimmobiliare.it, si è proceduto a mediare i valori reperiti ottenendo un valore pari a €/mq.1.016,75 per le residenze.

Si può ritenere che l'unità in oggetto, **con la destinazione d'uso espositiva e non residenziale**, come indicato in precedenza, e con le caratteristiche esplicitate, possa attestarsi su un valore non superiore al 50% del valore di una civile abitazione, per cui si assegna, al momento, un valore di €. 500,00 al metro quadrato.

Il suddetto valore unitario viene ulteriormente ridotto, in relazione alle particolarissime condizioni e caratteristiche del bene ed alla luce di quanto riportato in perizia. In particolare il prezzo viene ridotto anche per l'assenza di garanzia per vizi, le condizioni di manutenzione in cui il fabbricato si trova al momento del sopralluogo, la presenza di servitù gravanti sulla proprietà, nonché tutte le altre condizioni, limitanti l'economicità e la fruibilità del bene, indicate in perizia.



GIUDIZIO DI STIMA

Lotto 1: Unità immobiliare con annessa area pertinenziale (*):

(*) l'unità immobiliare viene stimata con la destinazione d'uso autorizzata che non risulta essere abitativa ma espositiva annessa all'attività commerciale adiacente.

Ai fini della stima si utilizza la superficie commerciale, costituita dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, anche dalla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive. Si escludono le scale. Il valore applicato al piano secondo è pari a €/mq. 450,00 mentre per il magazzino a piano seminterrato è pari a €/mq. 400,00, ottenendo:

- Esposizione P.2. Mq. 206,00 x €/mq. 450,00 = €92.700,00
- Area pertinenziale: Mq. 623,00 x €/mq. 15,00 = € 9.345,00
- Magazzino: Mq. 65,25 x €/mq. 400,00 = €26.100,00

VALORE DI MASSIMA DEL COMPENDIO: €128.125,00 (eurocentoventottomilacentoventicinque/00).

Si riportano gli oneri da sostenere, per la regolarizzazione delle difformità edilizie, che si è potuto determinare, al momento:

- Regolarizzazione catastale difformità:	Spese tecniche e oneri	€ 4.000,00
- Regolarizzazione urbanistico-edilizia:	Spese tecniche e oneri	€ 3.000,00
(divisione senza cambio destinazione d'uso)	Oneri comunali e vari	€ 3.000,00
- Opere edili di ripristino:	Chiusura accessi e porte	€ 2.000,00
	Demolizione porzione balcone	€ 5.000,00
	(incluso ripristino pavimento, ringhiera, ecc.)	
	Ripristino ex cantina incluso solaio	€ 6.000,00

Si precisa che gli importi sopra indicati non sono definitivi e restano comunque da verificare a cura dell'acquirente in base alle norme vigenti al momento della regolarizzazione e ripristino.

VALORE DI MASSIMA DEL COMPENDIO DEPURATO DELLE SPESE: € 128.125,00 - € 23.000,00 = € 105.125,00 che si arrotondano in € 105.000,00 (eurocentocinquemila/00).

Vista la presenza di vincolo sull'area in cui ricade l'immobile, per il ripristino delle opere interessanti l'esterno del fabbricato, si è optato per la demolizione dell'irregolarità con il ripristino dello stato originariamente assentito quale soluzione praticabile.

NOTA: Si ribadisce che la presente stima e' stata redatta solo ai fini informativi e che il valore espresso presenta margini di criticità in quanto non sono stati reperiti valori unitari utili alla completa determinazione del valore finale. La percentuale di deprezzamento, rispetto al valore delle abitazioni, è stato desunto sulla base dell'esperienza del sottoscritto tecnico.

-----oOo-----

26) 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

-----oOo-----



Stante la particolarità della situazione sia giuridica che urbanistico-catastale, il sottoscritto rimanda al Signor Giudice dell'Esecuzione per le determinazioni opportune.

Il sottoscritto avendo relazionato sulla scorta delle informazioni assunte e su quanto rilevato in ordine ai quesiti posti rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento che si renda necessario ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, rimanendo in attesa delle determinazioni conseguenziali circa lo stato giuridico ed urbanistico-catastale del bene oggetto di stima.

Vetralla, li 06 Dicembre 2017

Il C.T.U.

Dott. Geom. Gianluca Fociani



Allegati alla relazione:

1. Documentazione fotografica
2. Stralcio catastale Mappa Catasto terreni
3. Planimetrie Catasto fabbricati
4. Visure catastali
5. Copia titolo di provenienza – Atto Notaio De Santis Rep, 2742 del 08-11-1973
6. Copia titolo di provenienza – Atto Notaio Togandi Rep. 7808 del 04-05-2011
7. Certificato anagrafico del 24-06-2017
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Documentazione urbanistica



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

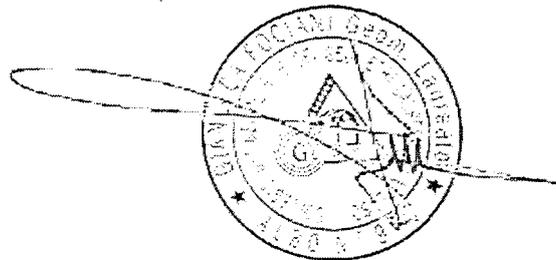
Esecuzione Immobiliare n° 285/2016

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SECONDA INTEGRAZIONE

Creditore procedente:	B.C.C. RONCIGLIONE
Contro:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Antonino Geraci
Custode:	Dott. Sandro Brunetti
Udienza di incarico:	09.02.2017
Udienza:	06.06.2019

Il C.T.U.
Dott. Geom. Gianluca Fociani



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 285/2016 - B.C.C. RONCIGLIONE c/ [REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SECONDA INTEGRAZIONE

Premesso:

In riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, nel corso dell'udienza del 18 ottobre 2018 il Signor Giudice ha formulato il seguente, ulteriore, quesito a chiarimento della perizia depositata, che può riassumersi come segue:

“Con riferimento alla necessità manifestata dal CTU per la regolarizzazione catastale dell'area pertinenziale per la quale necessita di assenso del comproprietario chiede un rinvio per accertare la disponibilità del suddetto comproprietario” ed inoltre “Chiede che il CTU domandi al Comune di Castel Sant'Elia chiarimento rispetto alla nota n. 2496/2018 con riferimento alla possibilità di alienare il cespite pignorato come unità autonoma rispetto al mobilificio riservando all'esito l'estensione del pignoramento all'area di transito”.

Risposta ai quesiti:

Quesito 1): *“Con riferimento alla necessità manifestata dal CTU per la regolarizzazione catastale dell'area pertinenziale per la quale necessita di assenso del comproprietario chiede un rinvio per accertare la disponibilità del suddetto comproprietario”.*

Tale chiarimento si riferisce alle necessarie attività di regolarizzazione catastale, indicate in perizia e nella precedente integrazione. In particolare, oltre alla necessità di procedere prima della vendita, è anche necessaria la sottoscrizione da parte dei comproprietari aventi diritto sulle aree estranee alla procedura ma comunque interessate stante variazioni inerenti anche beni comuni dell'edificio. Aderendo alla richiesta formulata in udienza, il sottoscritto ha provveduto a contattare i suddetti comproprietari, per verificare l'assenso a procedere alle attività sopra indicate. A tale richiesta è stato risposto come segue: *“al momento non siamo interessati ad aderire alla richiesta”.*

Si ribadisce, in questa occasione, come al NCEU, nell'elaborato planimetrico, sia indicata una via comune di transito, attualmente utilizzata anche dai proprietari confinanti (cfr: pagg. 6 e seguenti della CTU depositata). Tale condizione viene portata a conoscenza del potenziale acquirente stante il potenziale contenzioso che potrebbe sorgere in merito al diritto di passaggio, così come relativamente all'incongruente rappresentazione tra NCT e NCEU dell'area pertinenziale pignorata. Per quanto concerne il possibile pignoramento dell'area pertinenziale di transito, si segnala come attualmente al NCEU tale porzione sia cointestata come bene comune non censibile ai soggetti a vario titolo titolari di diritti reali sui beni facentui parte della comunione stessa.

Quesito 2): *“Chiede che il CTU domandi al Comune di Castel Sant'Elia chiarimento rispetto alla nota n. 2496/2018 con riferimento alla possibilità di alienare il cespite pignorato come unità autonoma rispetto al mobilificio riservando all'esito l'estensione del pignoramento all'area di transito”.*

Il sottoscritto ha provveduto ad interpellare nuovamente il Dirigente dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Castel Sant'Elia inviando nota assunta al protocollo con n. 8878 del 06/12/2018. In risposta a tale richiesta il Comune ha confermato, in calce alla medesima nota, come l'unità immobiliare pignorata possa essere venduta come unità autonoma indicando che *“...l'immobile di cui sopra può essere alienato separatamente come unità autonoma”.*

Dott. Geom. Gianluca Fociani

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)
☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 285/2016

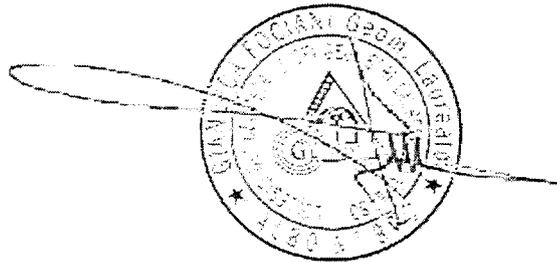
—oOo—

Il sottoscritto, confermando nella presente quanto riportato nella propria perizia e nella precedente integrazione in atti, rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento che si renda necessario ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli.

Vetralla, lì 10 Dicembre 2018

Il C.T.U.

Dott. Geom. Gianluca Fociani



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n° 285/2016
B.C.C. RONCIGLIONE c/ [REDACTED]

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO:

Diritti di piena proprietà per l'intero, della proprietà immobiliare sita in Castel Sant'Elia (VT), costituita da unità immobiliare, autorizzata urbanisticamente come "esposizione" ma attualmente utilizzata con destinazione abitativa, di catastali vani 9 ai piani terra, primo, secondo e primo sottostrada comprendente locale interrato e terrazzo a livello, con annessa area di pertinenza.

La proprietà è censita al NCEU al foglio 8 p.la 321 sub. 7, Via Civita Castellana n. 77, (il fabbricato) ed al NCT al foglio 8 p.la 641 (l'area di pertinenza) della superficie catastale di mq. 623. Confina, con proprietà [REDACTED], area comune, strada privata, salvo altri.

L'unità immobiliare è costituita da: Al piano primo di circa mq. 165, due balconi per mq. 14 circa e terrazzo a livello (lastrico) per mq. 69 circa. Al piano terra da magazzino di circa mq. 4,30 ricavato nel sottoscala. Al piano primo seminterrato da magazzino e locali annessi per mq. 57 circa.

L'edificio è stato costruito con Licenza Edilizia n. 65/1976 rilasciata il --.10.1976, (Pratica Edilizia n. 61/76), come variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia n. 52/76 per la costruzione di un laboratorio artigianale.

E' stato rilevato certificato di agibilità n. 01/79 del 23.01.1979 rilasciato per mobilificio con annesso laboratorio ed esposizione ai piani inferiore, terreno e primo. Non esiste certificato di agibilità allo stato attuale.

L'unità immobiliare risulta non conforme sia catastalmente che urbanisticamente per cui sono necessarie attività di regolarizzazione con costi quantificati al momento della stima in €. 23.000,00 detratti dal valore.

L'area pertinenziale presenta incongruenza catastale tra la rappresentazione al NCT e quella relativa all'elaborato planimetrico al NCEU nel quale l'area pignorata risulta in parte come area comune ed in parte come strada comune, da cui accede la proprietà confinante estranea al pignoramento. Tale condizione comporta problematiche indicate in perizia e nelle integrazioni, con possibile contenzioso con la proprietà confinante ed esercente il transito sull'area suddetta, con rischio ed oneri non detratti dal prezzo di vendita e posti a carico dell'acquirente.

La regolarizzazione catastale dell'area pertinenziale necessita della sottoscrizione da parte dei comproprietari.

L'unità immobiliare attualmente utilizzata come abitazione, deve essere riportata alla destinazione di "esposizione" come originariamente assentita dal progetto autorizzativo e dal certificato di agibilità rilasciato, non essendo sanabile, al momento, l'uso residenziale, stante le vigenti norme tecniche di attuazione del PRG comunale che, per la zona F, sottozona F1, non consentono l'uso residenziale.

La vendita viene pertanto effettuata con la destinazione di "sala espositiva", anche a servizio di attività artigianale diversa da quella sottostante, come indicato nella nota prot. 2496 del 04.04.2018 emessa dal Comune di Castel Sant'Elia.

Il tutto nello stato di fatto in cui si trova e come descritto nella perizia di stima, con le prescrizioni, note e precisazioni in essa contenute. L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

Prezzo a base d'asta del lotto: €. 105.000,00 (centocinquemila/00).