

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

G.E. dott. Federico Bonato

Custode Dott.^{ssa} Alessandra Basile

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 41/2017 R.G.

AD ISTANZA DELLA

Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc. coop. per azioni

(Avv. Bruno Ballerini)

CONTRO

[REDACTED] (Avv. Lilia Ladi)

[REDACTED] (Avv. Alessandro Bacchi)

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

integrativa

Udienza del giorno 20.09.2023

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 41/2017 R.G. ad istanza della Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc. coop. per azioni con sede in Viterbo, in Via Polidori n. 72, p. Iva 00057680563, rappresentata e difesa dall'Avv. Bruno Ballerini del foro di Viterbo, nei confronti dei Signori: [REDACTED]
[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv. Lilia Ladi del foro di Viterbo, con studio in via A. Gargana n. 40 e [REDACTED]
[REDACTED] quest'ultimo rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandro Bacchi del foro di Perugia con studio in Perugia (PG), in via Baglioni n. 36;
- che, il G.E. Dott.^{ssa} Marianna Barlati, con provvedimento del 21.12.2022,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometa Tommaso Vigarelli invitandolo a comparire in cancelleria il 18.01.2023 per l'assunzione dell'incarico e per l'espletamento del relativo giuramento;
- che, in data 18.01.2023 lo scrivente procedeva alla sottoscrizione digitale ed al deposito dell'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito;
 - che, nell'udienza del 03.02.2022, il G.E. Dott.^{ssa} Roberta Crescentini, disponeva *“Preso atto della relazione di parte contenente osservazioni tecniche agli elaborati dell'esperto, assegna a quest'ultimo termine per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa di giorni 60;*
 - che, eseguite le preliminari verifiche, in data 31.05.2023, unitamente al Custode Dott.^{ssa} Alessandra Basile, procedeva ad eseguire un sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione effettuando i rilievi e riscontri del caso e concludeva l'incontro con la sottoscrizione del relativo verbale *(all. 1);*

Pertanto, acquisiti i fascicoli e tutta la documentazione in atti, fatte le opportune verifiche e approfondimenti del caso, ottenuta la necessaria documentazione presso gli uffici Comunali di Viterbo e fatti gli aggiornamenti e riscontri presso la Conservatoria dei R.R. I.I. e all'Agenzia delle Entrate, si rappresenta quanto segue.

*

Il compendio immobiliare oggetto di esproprio, come riportato nel relativo quadro sinottico in atti è costituito da:

Diritti di proprietà degli esecutati pari ad ½ ciascuno e pro indiviso su unità immobiliari site nel Comune di Viterbo, Frazione di San Martino al Cimino, Strada Montagna snc., che insistono su terreno catastalmente individuato dalla particella 654 del Foglio 232 del Comune di Viterbo, nonché diritti di enfiteusi pari ad ½ ciascuno e pro indiviso sulla particella 209 dello stesso Foglio 232.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento che insistono sulla particella 654 consistono in un fabbricato di due piani fuori terra e piano seminterrato, il quale ospita un appartamento ed un garage e da un porticato ad un piano, consistente nella struttura portante di un fabbricato in corso di costruzione per il quale è decaduto il titolo abilitativo.

L'appartamento avente accesso da scala esterna, è articolato su due livelli (piano terra e sottotetto). Al piano terra è costituito da soggiorno con camino, cucina, camera da letto, disimpegno e servizio igienico per complessivi 74 mq e con un'altezza interna netta di circa 2,85 m; al piano primo, collegato da scala interna, è costituito da due locali pluriuso e servizio igienico, per complessivi mq 49 circa ed altezza interna netta variabile in funzione della falda, da circa 2,35 m a circa 0,70 m.

Il garage al piano seminterrato è costituito da un locale di circa 76 mq ed un vano magazzino di circa 19 mq, per un'altezza utile di circa 3,00 metri.

Il fabbricato è fornito di aree balconate e pavimentate per circa 66 mq. Adiacente al fabbricato in oggetto è un porticato ad un piano, consistente nella struttura portante di un fabbricato in corso di costruzione per il quale è decaduto il titolo abilitativo, avente una superficie complessiva di circa 235 mq ed un'altezza netta di 3 metri. Circonda i due fabbricati un'area esterna verde di circa 1.633 mq in parte piantumata e pavimentata.

Adiacente la particella 654 è la particella 209, di circa 970 mq, che costituisce di fatto area esterna a servizio dei suddetti edifici e sulla quale i diritti degli esecutati e oggetto di pignoramento sono di enfiteusi per la quota di ½ ciascuno.

La proprietà oggetto di pignoramento, costituita dalla particella 654 e dalla particella 209 del Foglio 232 del Comune di Viterbo confina con Strada Montagna, con particelle 34, 348, 36, 287, 504, 499, 286, 207, 406, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni del Comune di Viterbo con i seguenti dati:

- Foglio 232, particella 654, Sub 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza: 88 mq, Superficie catastale: 101 mq, Rendita: € 168,16, Strada Montagna, snc, P. T ;
- Foglio 232, particella 654, Sub 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza : 6 vani, Superficie catastale : 150 mq, Rendita: € 526,79, Strada Montagna, snc, piano T – 1 – 2 ;
- Foglio 232, particella 654, Sub 4, Categoria : in corso di costruz. ,Strada Montagna, snc, piano T
- Bene comune non censibile: Foglio 232, particella 654, Sub 1 , Strada Montagna, snc, piano T ;
- Foglio 232, particella 654, Qualità classe: ente urbano Superficie: 2040 mq ;
- Foglio 232, particella 209, Qualità : cast. frutto, Classe: 2, Superficie : 970 mq.

Così pure l'elencazione degli atti amministrativi che hanno permesso la realizzazione degli immobili oggetto di esecuzione riportata nella precedente CTU dell'Ing. Roberta Barabaranelli è esatta e di seguito viene elencata :

1. **C.E. 2031 del 13.02.1990** fu rilasciata per la costruzione di un villino bifamiliare a seguito dell'emissione da parte del competente Assessorato della Regione Lazio (Urbanistica - Assetto del Territorio - Tutela Ambientale) dell'autorizzazione ai sensi della L. 1497/39, art.7, sulla protezione delle bellezze naturali e panoramiche. Tale Autorizzazione fu rilasciata con Determinazione Regionale n. 1333/14, prot. 10319 del 12.10.1989 la stessa Concessione fu prorogata fino al 21.02.1994.
2. **C.E. n. 6542 del 27.05.1999**, con la quale viene rinnovata la Concessione Edilizia n. 2031 del 13.02.1990 (prat. n. 51/83) relativa alla costruzione di un

villino bifamiliare. Il progetto fu sottoposto alla Commissione Edilizia, che lo esaminò anche ai sensi della L. 59/95 e rilasciò parere favorevole.

3. **C.E. n. 7348 del 12.06.2001** (P.E. n. 232/00) In data 07.08.2000 i proprietari chiesero il rilascio della Concessione Edilizia ed il parere ai sensi della L.R. 59/95 riguardanti una variante in corso d'opera al progetto autorizzato con la C.E. 6542 del 27.05.99.
4. **C.E. n. 7788 del 19.03.2002**, (P.E. 575/01) essa riguardava un cambio di utilizzazione di parte del sottotetto di una casa di civile abitazione autorizzata con Concessione Edilizia n. 6542 del 27/05/1999 (prat. n. 51/86) e successiva variante n. 7348 del 12/06/2001 (prat. 232/00).
5. **Permesso di costruire n. 210/05 del 13.09.2005**, (P.E. 8/005) con cui viene autorizzato il completamento delle opere relative alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare autorizzato con concessioni n. 6542 del 27/05/1999 (prat. 51/86) e successiva variante n. 7348 del 12/06/2001 (prat. n. 232/00), concessione edilizia n. 7788 del 19/03/02 (prat. n. 575/01).

Quindi come già accertato il fabbricato in oggetto, è stato realizzato sulla base di titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Viterbo in un arco temporale di 15 anni e mai annullati.

Agli atti del Comune di Viterbo risulta un esposto inoltrato dal Signor Carlucci Ezio in data 21.03.2007 prot.llo 10184, al quale il responsabile del Comune di Viterbo arch. Annunziata Lanzillotta, fatte le opportune verifiche del caso dette la risposta, che si allega (all. 2);

Così pure, pervenne al Comune di Viterbo in data 02.01.2008 prot.llo 14, una richiesta di notizie da parte della "Procura della Repubblica" la quale riportava testualmente "*Come disposto dal Pubblico Ministero Dr. Stefano D'arma, in riferimento all'annotazione della Polizia Locale nei confronti di*

[redacted] circa l'esecuzione di scavi e posa in opera delle fondazioni propedeutiche al completamento di un villino bifamiliare in Strada Montagna nella frazione di S. Martino al Cimino di cui al permesso di costruire P210/05 (prat. ed. n. 008/05) del 13/9/2005, si prega di voler riferire se i lavori di completamento debbano ritenersi conformi alla norme vigenti e/o se il Settore in indirizzo abbia emesso provvedimenti amministrativi nei confronti dei predetti, poiché dall'annotazione di P.G. risulta che il fabbricato

ricade in zone non edificabile ai sensi dell'art. 35 – AREA 4/C – di cui alla delibera della Giunta Regionale n. 4473 del 30/7/1999.” (all. 3),

Alla suddetta richiesta inoltrata dalla Procura della Repubblica di Viterbo, l'allora Dirigente del Settore VIII, arch. Annunziata Lanzillotta, fatte nuove e puntuali verifiche, trasmesse con lettera prot. n. 2060 del 21.01.2008 (all. 4), la seguente informativa: “Con riferimento al procedimento meglio circostanziato in oggetto, efferente i lavori di completamento dell'immobile sito in San Maritino al Cimino (VT), Strada montagna, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] si rappresenta quanto segue.

L'immobile fu autorizzato con concessione edilizia n. 2031 del 13.02.1990 (P.E. 51/86), previo parere favorevole, ai fini paesaggistici, della Regione Lazio – Assessorato all'Urbanistica – del 12.10.1989 di prot.n. 10319. (all. n. 1)

In data 12.06.2001 veniva rilasciata, in variante a quella originaria, la concessione edilizia n.7348 (P.E. 232/00) previa nuova autorizzazione paesaggistica-ambientale (determinazione comunale n. 205 del 21.11.2000). (all.n.2)

In esito alla trasmissione della predetta determinazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio, in data 04.12.2000, veniva dalla medesima richiesto di integrare la documentazione e, segnatamente, veniva richiesta copia della precedente autorizzazione ai sensi della ex lege 1497/39. (all.n. 3)

Tale documentazione veniva trasmessa in data 21.02.2001. (all.n. 4)

Decorso inutilmente il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 146 del D.Lgs42/04 senza che la Soprintendenza formulasse nuove richieste e/o esercitasse il potere di annullamento, veniva rilasciata, dall'allora competente Settore Edilizia Pubblica e Privata, la concessione edilizia n. 7348 del 12.06.2001 quale variante alla concessione edilizia originaria n. 2031 del 13.02.1990.

In data 19.03.2002 veniva rilasciata ulteriore concessione edilizia in variante e, precisamente, la n. 7788 (P.E. 575/01) per modifiche interne al fabbricato autorizzato.

In data 13.09.2005 veniva rilasciato permesso a costruire n. P210/05 (P.E. 8/005) per il completamento del fabbricato autorizzato con la concessione

edilizia n. 7788 del 19.03.2002 ritenuto assentibile, come la precedenti concessioni, in forza dell'originaria autorizzazione paesaggistica.

Con riferimento al Piano Territoriale Paesaggistico vigente si precisa, inoltre, che l'art.35 delle relative norme tecniche non consente, all'interno delle aree classificate "Aree 4C", qualsiasi nuova costruzione (all.n.5) tuttavia il Ministero dei Beni e le Attività Culturali – per il tramite della competente Soprintendenza che, a suo tempo, non ha esercitato alcun potere di annullamento avverso la determinazione la n. 205/2000 – ha ritenuto, conformemente a quanto operato dall'allora Dirigente del competente Settore Urbanistica e Centro storico, arch. Emilio Capoccioni, estensore del predetto provvedimento, l'intervento di completamento del fabbricato in questione compatibile con la normativa paesaggistica vigente." (all. 4),

Dopo tale informativa agli atti del Comune di Viterbo risalente a circa 15 anni fa, non risultano intervenuti altri atti dalla Procura della Repubblica e come relazionato anche dal precedente consulente d'ufficio, "non è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento sia oggetto di procedimenti giudiziari", quindi appare ragionevole supporre la liceità della costruzione nello stato di fatto in cui si trova, ad eccezione delle difformità accertate anche dal precedente CTU per il locale denominato lavatoio che in realtà ospita un servizio igienico ed una variazione nel perimetro della struttura; ambedue le difformità accertate sono sanabili.

Pertanto alla luce di quanto accertato in atti, risulta che tutte le autorizzazioni che hanno permesso la realizzazione degli immobili sono state rilasciate dal Comune di Viterbo, sono state verificate una prima volta a seguito di una istanza di un privato e, poi relazionate di nuovo su esplicita richiesta del Pubblico Ministero Dott. Stefano D'Arma della Procura della Repubblica di Viterbo, che a conclusione di tali verifiche non risulta in atti un provvedimento di sospensione e/o annullamento delle autorizzazioni edilizie concesse.

In conclusione, in merito alle perplessità sollevate dal precedente CTU, dalle verifiche effettuate dagli uffici comunali competenti e come richiesto e relazionato alla Procura della Repubblica, le stesse appaiono superate.

*

Alla luce di quanto sopra relazionato, gli immobili in argomento vanno oggettivamente stimati all'attualità nello stato di fatto e consistenza di come si

trovano, scervi delle parti mancanti alla ultimazione della seconda abitazione, senza considerare la rimanente potenzialità edificatoria autorizzata, in quanto oggi priva di titolo abilitativo.

Per tale ragione essendo gli immobili non ultimati come da progetto, avranno bisogno di una nuova autorizzazione amministrativa necessaria oltreché per sanare le difformità accertate anche per ottenere la relativa agibilità finale relativa allo stato di fatto.

Inoltre si evidenzia anche che la porzione di area pertinenziale distinta al Catasto Terreni nel foglio 232 con la particella 209, castagneto da frutto, di ha 0.09.70, RD € 2 RA € 0,65 è gravata dal diritto del concedente a favore del Comune di Viterbo e quindi dalla stima vanno detratti i costi che dovrà sopportare l'acquirente per una eventuale procedura di affrancazione.

Mentre dalle verifiche eseguite presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo, per quanto riguarda l'indicato "*Usufrutto parziale di livello*" a favore della Signora [REDACTED] che è stato istaurato con atto notaio Riccardo Vannini del [REDACTED] racc.

[REDACTED] si è certamente estinto alla morte della Signora [REDACTED].
Quindi a seguito di quanto sopra riportato appare opportuno effettuare anche una accurata nuova stima del valore commerciale degli immobili in argomento detraendo i costi da sopportare dall'eventuale acquirente per la definizione urbanistica e catastale dello stato di fatto con l'ottenimento del relativo certificato di agibilità, oltre ad una ipotetica affrancazione del relativo diritto del concedente a favore del Comune di Viterbo.

"Criteri di stima"

Per la valutazione del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel contesto del territorio della città di Viterbo frazione di San Martino al Cimino, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione e mantenimento, la sua dotazione di impianti ed aree esclusive, nonché la sua unica posizione panoramica.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi, con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati nella citata frazione del Comune di Viterbo.

A tal proposito si è proceduto quindi a separate ed approfondite indagini di mercato condotte presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo,

reperendo immobili similari ricadenti nella Frazione di San Martino al Cimino, come riportato in ciascun allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie immobiliari (*all. 5*).

Dopodiché sono stati presi, come riferimento, i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del Comune di Viterbo – zona periferia – ultimi pubblicati e riferiti al primo semestre del 2020 (*all. 5*).

Inoltre, sono stati presi a riferimento i valori OMI dell'Agenzia del Territorio riferite alla specifica zona di ricadenza "Frazione di San Martino al Cimino" del cespite e pubblicati ultimamente per il secondo semestre del 2022 (*all. 5*).

Il prezzo finale è stato quindi determinato sulla base della media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e destinazione urbanistica assentita e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (*all. 5*).

"Conteggi di Stima LOTTO 1"

Per quanto concerne la determinazione del valore di mercato, questa CTU ha proceduto direttamente al calcolo della superficie utile commerciale di ciascun componente l'intero complesso immobiliare assentito, specificando il suo valore al metro quadro e quindi ha determinato poi il suo valore complessivo.

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 5*).

Dopodiché questa CTU ha proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati riconducibili una alla Camera di Commercio della Provincia di Viterbo ultime pubblicate per il primo semestre 2020, una all'Agenzia delle Entrate OMI secondo semestre 2022, ed infine alle quotazioni sul Libero Mercato con particolare riferimento ad immobili ricadenti all'interno e nelle immediate vicinanze della frazione di San Martino al Cimino (*all. 5*), ottenendo così la media dei suddetti valori, per poi determinare il più probabile valore di mercato (*all. 5*).

Per una immediata consultazione del caso si è provveduto a riassumere il tutto nella seguente tabella:

STIMA MEDIA PONDERATA				
LOTTO	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	VALORE MEDIO
Immobile	€ 399.600,91	€ 557.947,86	€ 490.091,02	€ 482.546,60

Nel descritto contesto, si deve tener presente che per regolarizzare degli abusi riscontrati, l'acquirente potrà sistemarli con un costo di circa €. 5.000,00.

Inoltre vanno detratti anche i costi di spese tecniche e diritti amministrativi per la definizione di quanto realizzato e l'ottenimento del relativo certificato di agibilità oltre all'aggiornamento catastale il tutto per un importo stimato in €. 22.000,00.

Infine vanno detratti anche i costi per una eventuale affrancazione del livello a favore del Comune di Viterbo sulla particella 209 e la cancellazione del relativo usufrutto a favore della Signora [REDACTED] nata a [REDACTED] per un importo stimato in €. 6.000,00.

Di conseguenza il valore dell'immobile da porre in vendita è il seguente:

Stima Lotto 1	€	482.546,60
- a detrarre costi sanatoria abusi edilizi e spese tecniche di definizione urbanistica e catastale immobili	€	27.000,00
- a detrarre costi affrancazione livello e cancellazione usufrutto part.lla 209	€	6.000,00
- a detrarre il 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	€	48.254,66
Valore Lotto 1 da porre in vendita	€	401.291,94

(diconsi euro quattrocentounmilasettecentonovantuno/94).

**

La presente relazione tecnica integrativa, entro i tempi concessi, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 03.02.2022, viene inviata a tutte le parti completa di tutti gli allegati.

Canino li, 13.07.2023

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. verbale accesso sui luoghi;
2. risposta Ufficio Tecnico Comune esposto del signor [REDACTED];
3. richiesta informativa della Procura della Repubblica di Viterbo;
4. risposta del Comune di Viterbo alla Procura della Repubblica di Viterbo;
5. nuova stima e ricerche di mercato e quotazioni;
6. ricevute Pec trasmissione alle parti.

