

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M.C. MAGARO' del

TRIBUNALE DI VITERBO

PROCEDIMENTO iscritto al n. 295/2017 del R.G.E.

Tra

UNICREDIT S.p.A.

E

[REDACTED]

(RINVIO AL 04.10.2018)

Lo scrivente **Geom. Marcello CELESTINI**, residente e con studio in 01100 VITERBO – Via Nazario Sauro, 30, in data 18.04.2018 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Prestato giuramento di rito da parte del sottoscritto, il Sig. Giudice formulava al C.T.U. i quesiti di rito, di cui, allo scopo di darne puntuale e completa risposta, estende di seguito sommaria elencazione e relativa trattazione.

Premesso che lo scrivente provvedeva ad espletare tempestivamente ogni utile accertamento presso i pubblici uffici, e precisamente presso:

l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Conservatoria e Catasto)

l'Archivio notarile

l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del Comune interessato



l'Ufficio Urbanistica del Comune interessato

e che provvedeva parimenti a contattare il Custode Giudiziario onde fissare data per il necessario accesso con sopralluogo tecnico, infatti avvenuto in data 09.05.2018, e impossibilitato a verificare quanto dal giudice richiesto in quanto il compendio immobiliare risultava occupato da nessuno e non accessibile, anche se lo stesso custode giudiziario aveva avvisato la parte tramite raccomandata con ricevuta di ritorno regolarmente ricevuta dal Sign. [REDACTED] in data 24/04/2018. Per cui in data 06/08/2018 veniva effettuato il secondo sopralluogo sull'immobile, alla presenza del Dott. Cesare Ferri, nominato custode giudiziario nella procedura esecutiva n° 295/17, insieme all'appuntato carabiniere ed al fabbro per la rimozione della serratura al fine di effettuare la propria valutazione ed accertamento e alla luce degli accertamenti è così in grado di rispondere ai quesiti postigli a margine dell'incarico peritale:

verifica della completezza della documentazione art. 567 2° comma cpc: la relazione notarile in atti risulta completa

visura catastale aggiornata: presso il Catasto del Comune di Vejano, all'attualità l'immobile risulta individuato al Fg. 6 p.lla 68 sub. 3 – A/5 di 2^ classe, 2,5 vani – Superficie mq 42 – Rendita € 105,87 – indirizzo Via Lata, 24 piano 2°, intestato a [REDACTED] [REDACTED] – Proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. I dati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento, ed identificano esattamente l'immobile;

Verifica 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 indicazione di 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 fa notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì



esaurientemente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Nel ventennio precedente il 06.11.2017 risultano le seguenti Formalità:

Trascrizione 14231/10580 del 20.10.2017: pignoramento Rep. 1550 del Tribunale di Viterbo in data 28.09.2017 a favore di UNICREDIT SpA e contro [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno

Iscrizione n. 13509/1878 del 25.09.2002: ipoteca volontaria a garanzia di mutuo a favore di ADALYA BANCA IMMOBILIARE SpA e contro [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno. Capitale € 40.000 – Ipoteca € 80.000 – durata 20 anni.

Trascrizione n. 13506/10705 del 25.09.2002: atto di compravendita a rogito not. Luigi Annibaldi in data 23.09.2002 Rep. 52658/27523, da [REDACTED] a favore di [REDACTED], proprietari per ½ ciascuno

Trascrizione n. 12904/10287 del 13.10.1992: atto di compravendita a rogito not. Giuseppe Dominici in data 30.09.1992 Rep. 25945, a favore di [REDACTED]

Descrizione dell'immobile, dopo accesso diretto: l'u.i. In oggetto si compone di una piccola abitazione posta al secondo e terzo di uno stabile nel centro urbano di Vejano, a circa 200 ml dalla piazza del Comune, e quindi realizzato in epoca imprecisata, sicuramente molto datata, ovvero sia anteriore al secondo conflitto mondiale. Come tale ne soffre tutti i limiti, come la difficile accessibilità a causa della mancanza di parcheggio pertinenziale, la mancanza di ascensore, di impianto di riscaldamento, di isolamento termico ed acustico. L'accesso all'immobile pignorato avviene entrando dall'unico portone su strada, il cui numero civico è contraddistinto con il n° 11 apposto sul lato sinistro della pensilina. L'appartamento si sviluppa sui piani secondo e terzo, così composti:

piano secondo (H media = 2,95m): vano di ingresso/cucina con retrostante camera con bagno, comunicanti con il piano terzo

piano terzo (H media = 2,00m): vano soffitta con accesso ad un sottotetto non praticabile,



escluso dalla planimetria catastale originaria

I pavimenti interni sono parzialmente in gres ceramica attualmente ricoperti da escrementi e scheletri di volatili dato il completo abbandono dell'immobile, così come anche il rivestimento dell'unico bagno esistente; mentre le pareti della cucina sono ricoperte da doghettato in legno. I servizi, così come gli accessori sanitari, l'impianto idrico ed elettrico, non sono funzionanti in quanto l'appartamento è completamente abbandonato. Gli infissi esterni dell'unica camera da letto, posta al piano primo, e del bagno arbitrariamente ricavato sono in legno verniciato ed in pessimo stato di conservazione. Come dicasi dell'unica finestra esistente nella parte del sottotetto, piano secondo. L'appartamento si compone di ingresso cucina e camera da letto con bagno al piano primo, mentre con una scala in legno posta sul vano cucina si accede al sovrastante piano secondo adibito in parte a camera da letto pavimentata con gres ceramico come dicasi del restante sottotetto.

Il locale sottotetto è difforme a quanto risulta sulla planimetria catastale, in quanto parte di loggia è stata coperta con il prolungamento della falda di tetto già esistente.

Nell'immobile sono stati eseguiti lavori senza la necessaria autorizzazione comunale come la creazione di un bagno interno con relativa apertura di una finestra su via XXIV Maggio, e come detto precedentemente la realizzazione del prolungamento della falda di tetto posta al piano terzo.

Il vano scale si presenta con rampa angusta, pareti e pavimenti di vecchia realizzazione e non mantenuti.

L'appartamento confina con: affaccio su via Lata, via XXIV Maggio, altra abitazione in aderenza su due lati, vano scala, s.a.

L'u.i. ha infine consistenza totale di circa mq 42 utili, per una superficie lorda commerciale di mq 68 circa.

Individuazione e conformità catastale:



Fino alla data di acquisizione del corrente incarico l'immobile era così individuato nel catasto urbano del Comune di Vejano:

Fg. 6 p.lla 68 sub. 3 – A/5 di 2^a classe, 2,5 vani – Superficie mq 195 – Rendita € 105,87 – indirizzo Via Lata, 24 piano 2°, intestato a [REDACTED]

Proprietari per ½ ciascuno in regime di comunione dei beni. In data 24/04/2018 il sottoscritto tecnico CTU effettuava presso la direzione provinciale di Viterbo ufficio provinciale territorio domanda di istanza di autotutela per la rettifica di consistenza dell'immobile a oggetto.

La planimetria catastale in atti, risalente al 1939 e che si riproduce in allegato, non rappresenta l'immobile nello stato in cui esso è attualmente, ma dovrà essere variata in occasione della regolarizzazione delle difformità riscontrate, e di cui più avanti (cfr. punto 12. del disciplinare di incarico del CTU).

Storia e conformità urbanistica - vincoli:

Il fabbricato di cui l'u.i. risulta compreso nel nucleo storico del centro urbano, per cui si riferisce verosimilmente ai primi anni del '900. Ricade pertanto in zona B (aree edificate), Sottozona B1 – edificazioni sature, del Piano Urbanistico Comunale Generale adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 2010 (nel P.R.G. Ricade in zona B1 - Completamento), vincolata come di seguito:

Vincolo idrogeologico: assente

P.A.I.: non rientra

P.T.P.R. - Tav. A: rispetto di 150 ml dai centri e nuclei storici (la sagoma del fabbricato ricade a cavallo della linea rossa di delimitazione del vincolo)

P.T.P.R. - Tav. B: rispetto di 150 ml dai centri e nuclei storici – aree urbanizzate del PTPR

Titoli e pratiche edilizie successive: per l'u.i.u. in esame risulta essere stata nel tempo presentate/rilasciate le seguenti pratiche edilizie:



Pratica n. 09/2002: DIA prot. 3633 del 21.10.2002 a nome di [REDACTED] (quest'ultimo il proprietario del sottostante piano primo) con la quale si dichiarava l'inizio di lavori di demolizione e ricostruzione solaio tra 1° e 2° piano mediante putrelle in ferro, e tramezzi relativi. Non è allegata alla pratica alcuna tavola grafica, né migliore descrizione tecnica atta ad individuare con precisione l'intervento, per cui

Conformità dell'u.i.: nonostante la DIA di cui al punto precedente, l'appartamento non può essere definito conforme, per la mancanza di elaborati grafici che ne possano far escludere interventi successivi di ulteriori modifiche interne. E' poi evidente, dal raffronto tra la situazione dei luoghi e la planimetria catastale, l'avvenuta apertura nel tempo – non supportata da alcun titolo – di ben due finestre aggiuntive, di cui una su via XXIV Maggio, e una su via Lata.

Interventi necessari al conseguimento della legittimità delle difformità rilevate: è necessario accertamento di conformità ex art. 37 del T.U.E. DPR 380/01, con pagamento della sanzione di € 1000 oltre diritti di segreteria, che però non può prescindere dall'ottenimento del nulla osta paesaggistico e monumentale. Ma non solo: avendo inciso le aperture delle due finestre esterne sulla muratura portante, è necessario preventivamente richiedere ed ottenere nulla osta sismico da parte del Genio Civile, con redazione e presentazione di progetto strutturale che, previa esecuzione di prove di laboratorio sui materiali, ricalcoli l'intera struttura del fabbricato proponendo, se del caso, interventi di adeguamento sismico dell'intero immobile. Oltre alle somme per sanzioni e diritti comunali per la sola pratica edilizia, come sopra indicate, si ritiene ragionevole stimare in linea di larga massima in € 10.000 la somma globale per onorari relativi ai singoli professionisti da coinvolgere (geometra/architetto, geologo, ingegnere strutturista, architetto paesaggista), per le diverse pratiche urbanistiche sopra tutte indicate, oltre che, ovviamente, per la necessaria variazione catastale. Complessivamente la somma orientativa di euro 11.000 circa, oltre cap ed IVA nelle misure di Legge.



Inoltre, con riferimento agli altri punti del disciplinare d'incarico (“QUESITI”) è verificato quanto segue:

- la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento
- la corrispondenza tra descrizione dell'u.i. presente nel titolo, e quella data dagli atti catastali
- la non inclusione di parti aliene nel bene come individuato catastalmente
- la circostanza per cui l'immobile non deriva da frazionamento di più ampia consistenza
- che l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è RESIDENZIALE,
- che l'immobile, o l'area su cui ricade l'u.i. esecutata, non risulta gravato da censo, livello, o uso civico
- non è stato possibile verificare, per mancanza di documentazione e di ogni altra indicazione, non solo l'esistenza di spese fisse o per lavori condominiali già deliberate, ma anche la stessa esistenza di un condominio, atteso che la scala da cui si ha accesso conduce a soli tre appartamenti
- non è possibile vendere l'immobile in più lotti, per evidenti limiti di carattere morfologico, funzionale e normativo
- l'immobile non è pignorato pro-quota, bensì per l'intero
- al momento del sopralluogo l'immobile appariva libero da persone e cose, nella disponibilità piena dell'esecutato, che all'Ufficio dell'Anagrafe Comunale risulta peraltro ufficialmente emigrato in Comune di Roma
- da quanto potuto accertare nell'ambito delle ricerche documentali condotte ai fini della presente, non risultano vincoli di carattere artistico, monumentale, storico di



inalienabilità o di indivisibilità del bene, né di carattere condominiale, né vincoli demaniali o di uso civico

Determinazione del valore di mercato del bene: in considerazione dell'ormai perdurante periodo recessivo della piazza immobiliare, e quindi della relativa scarsità di compravendite che possano fornire un quadro attendibile – per numero e per qualità – dei comparativi necessari ad una stima sintetica comparativa, lo scrivente ritiene sufficientemente attendibile il ricorso alla banca dati offerta dall'Agenzia delle Entrate con la pubblicazione dei valori editi dal proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per la zona di nostro interesse si esprime con il sinottico che si riproduce qui di seguito:

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: **VITERBO**

Comune: **VEIANO**

Fascia/zona:

Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: **B1**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1000	L	2,6	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1000	1400	L	3,8	5	N

Ricordando che per stato conservativo NORMALE viene inteso lo stato corrente per la generalità degli immobili compresi nella sottozona trattata, e che attese le condizioni di uso e manutenzione in cui versa l'immobile si può determinare un valore unitario attestabile intorno



al 33% del range tra i valori sopra indicati in valore minimo e massimo, lo scrivente ritiene di poter attribuire, sulla scorta di quanto sopra, un valore unitario pari a $700 + (1000 - 700) \times 33\% = 800$ €/mq Lordo di superficie.

Applicando tale valore unitario alla consistenza lorda di cui alle pagine precedenti, e quindi pari a mq 42 circa, **si ottiene un Valore di Mercato sommariamente stimato in € 33600,00, che qui si arrotonda in € 33500,00 (dicansi euro trentatremilacinquecento/00)**. Ovviamente al lordo degli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, che tra spese, sanzioni, diritti ed oneri professionali si sono stimati in linea di larga massima in € 11.000 circa.

Con la valutazione di cui appena sopra lo scrivente ritiene di aver fedelmente assolto all'incarico conferitogli.

La presente relazione verrà inviata mediante Raccomandata AR o PEC ai creditori tutti, al debitore e al custode, entro trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle predette Parti termine di almeno 15 giorni dalla stessa data per la trasmissione di eventuali note ed osservazioni.

Almeno dieci giorni prima della data fissata ex art. 569 cpc depositerà l'elaborato completo di allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica, ed ancora in versione “privacy” (nella sola “busta telematica”).

Predisporre sia in forma cartacea che elettronica un estratto del proprio elaborato ai fini della pubblicazione su appositi siti internet, redatto in conformità alla direttiva Privacy.

Redige, su foglio a parte e in triplice copia, un estratto della relazione con i dati di cui ai punti 1-6 del disciplinare d'incarico.

Allega alla relazione:

- documentazione fotografica (sia interna che esterna)



- planimetria del bene esistente catastalmente al 31/01/1940
- planimetria aggiornata dopo il sopralluogo
- visura catastale storica
- istanza di rettifica per modifica superficie catastale
- visura ipotecaria aggiornata (iscrizioni e trascrizioni)
- copia atto di provenienza
- quadro sinottico in triplice copia
- verbale di accesso 09/05/2018 e 06/08/2018

IL C.T.U.



T R I B U N A L E D I V I T E R B O

Sezione Civile

G.E. dott. Federico Bonato

Custode Dott. Cesare Ferri

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 295/2017 R.G.

AD ISTANZA DELLA

UniCredit S.p.A.

(Avv. Ignazio Abrignani)

CONTRO

[REDACTED]
(Avv. Ilaria Cenni curatrice eredità giacente [REDACTED])

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

integrativa

Udienza del giorno 02.05.2023


PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 295/2017 R.G. ad istanza della UniCredit S.p.a. con sede Roma, Via Alessandro Specchi n. 16, p. Iva 00348170101, rappresentata e difesa dall'Avv. Ignazio Abrignani del foro di Roma, nei confronti del [REDACTED]
[REDACTED] e ivi residente in [REDACTED]
[REDACTED] ed alla eredità giacente [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] in persona della curatrice Avv. Ilaria Cenni del foro di Viterbo,

- con studio in Nepi (VT), in via Colle Farnese n. 5;
- che, il G.E. Dott.ssa Marianna Barlati, con provvedimento del 21.12.2022, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra 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 17.01.2023 lo scrivente procedeva alla sottoscrizione digitale ed al deposito dell'accettazione dell'incarico ed al giuramento di rito;
 - che, nell'udienza del 21.12.2022, il G.E. dott.^{ssa} Marianna Barlati, con separato provvedimento in pari data, *“rilevata la carenza di prova, in atti, del regime patrimoniale e quindi, della titolarità del diritto come pignorato, in capo ai debitori; ... assegna termine di giorni 60 per l'espletamento dell'incarico affidatogli così come precisato in parte motiva.”*
 - Pertanto, acquisiti telematicamente i fascicoli e tutta la documentazione in atti, fatte le opportune verifiche e approfondimenti del caso, acquisita la necessaria documentazione presso gli uffici anagrafici del Comune di Roma e fatti i necessari aggiornamenti e riscontri presso la Conservatoria dei RR II e all'Agenzia delle Entrate, si rappresenta quanto segue.

*

Il compendio immobiliare è costituito da una abitazione sita in Comune di Vejano (VT), piano 2 e 3 di Via Lata n. 24, classificata al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel Foglio 6, particella 68 sub. 3, categoria A/5, classe 2[^], consistenza vani 2,5, superficie catastale totale mq. 42, totale escluse aree scoperte mq. 42, il tutto come riportato nella relativa visura storica ([all. 1](#)), e meglio individuato nella mappa catastale allegata ([all. 2](#)).

L'immobile in questione è stato acquistato dai debitori esecutati 

_____ per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, in regime di comunione dei beni, con atto stipulato in data **23.09.2002** a rogito notaio Luigi Annibaldi, rep. 52658 racc. 27523, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 24.04.2002 al reg. part. 10705, dal Sign. _____ (all. 3).

Dall'Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Roma, risulta che gli stessi Signori _____ hanno contratto matrimonio in Roma (RM) **in data 20.06.1998 e il regime scelto era quello della comunione dei beni.**

Successivamente, con provvedimento del Tribunale di Roma in data **10.02.2005** è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi (all. 4).

Quindi è certificato che, alla data **del 23.09.2002**, di stipula del rogito di acquisto del bene colpito dalla presente esecuzione, il regime patrimoniale dei debitori esecutari _____ era quello **della comunione dei beni**, come correttamente riportato nel rogito in argomento e nella relativa nota di trascrizione (all. 5).

*

La presente relazione, entro i tempi concessi, viene trasmessa alle parti e depositata in Cancelleria (all. 6).

Canino li, 17.03.2023

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. visura storica aggiornata immobile colpito da pignoramento;
2. estratto di mappa con individuazione dell'immobile esecutato;

3. atto di acquisto notaio Annibaldi rep. 52658 racc. 27523
4. Estratto di matrimonio con annotazioni a margine;
5. nota di trascrizione atto notaio Annibaldi rep. 52658 racc. 27523;
6. certificazione invio alle parti.