

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

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. Inv.re n° 352/2016

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 352/2016

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO

Creditore precedente:

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro:

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Antonino Geraci

Custode:

Dott.ssa Biancamaria Ciambella

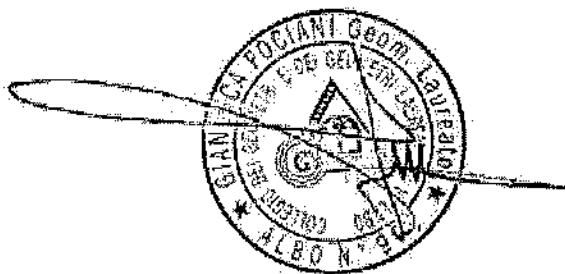
Udienza di incarico:

20.07.2017

Udienza:

28.06.2018

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



**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)

0761 483183 [studiofociani@yahoo.it](mailto:studiofociani@yahoo.it)

PEC: [gianluca.fociani@geopec.it](mailto:gianluca.fociani@geopec.it)

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c/

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### **Premesso:**

In riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Gianluca Fociani, geometra laureato, con studio in Cura di Vetralla (VT), Via Cassia n. 171, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidando i quesiti di rito.

Il primo accesso ai beni è stato esperito, congiuntamente al Custode, in data 16 ottobre 2017.

Il sottoscritto, sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, di quella reperita nei pubblici uffici e di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha potuto acquisire gli elementi per rispondere, per quanto nelle sue possibilità, ai quesiti postigli dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

### **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:

- Diritto di superficie per l'intero.
- Capannone sito in Viterbo (VT), Via G. Fontecedro, 6/8, catastalmente censito al NCEU al foglio 133 particella 145.

### **2. 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 04/01/2017 al numero 153 R.G. – 118 R.P., è citata l'unità immobiliare sopra riportata.

### **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.*

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile resa dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitranò, Notaio in Corleone, redatta in data 15.01.2017. Dall'analisi del documento si rileva che lo stesso copre il ventennio anteriore la data del pignoramento.

-----oo-----

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

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

**DATI CATASTALI:**

Intestazione catastale: Comune di Viterbo, proprietà per l'area 1/1

, proprietà superficiaria 1/1

Tipologia	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Capannone	133	145	--	D/8		S1-T-1		€. 16.526,62
Indirizzo				Strada Poggino				

(\*) Area di sedime e pertinenziale dell'immobile è censita al NCT al Fg. 133 P.la 145 Ente Urbano -

Superficie mq. 5990.-

----0Oo----

3.3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Il sottoscritto ha effettuato ricerca relativamente ai titoli di provenienza del diritto vantato dall'esecitato, procedendo a ritroso sino al ventennio antecedente il pignoramento, rilevando quanto segue:

- Atto Notaio Massimiliano Pensato del 16.02.2016 Rep. 5329/4111, registrato in Viterbo il 18.02.2016 al n. 1555 e trascritto il 18.02.2016 al n. 2092/1589. Atto costitutivo di SRL unipersonale con conferimento di ramo di azienda e atto di rettifica.

alla " la proprietà superficiaria del fabbricato censito al foglio 133 particella 145. In questo atto viene rettificato il diritto indicato nell'atto Notaio D'Alessandro Rep. 442431 per errata indicazione del diritto di piena proprietà in luogo del corretto diritto di superficie.

- Atto Notaio Massimiliano Pensato del 27.11.2015 Rep. 5063/3903 trascritto a Viterbo il 30.11.2015 al n. 14939/11401. Rettifica di patti sociali di S.A.S.. Variazione della ragione sociale da " " alla " " in " " (in nota indicata piena proprietà).

- Atto Notaio Luigi Orzi del 12.12.2011 Rep. 89069/36587, trascritto a Viterbo il 16.12.2011 al n. 20233 RG, 14285 RP. Trasformazione di società da " " società in accomandita semplice". (in nota indicata piena proprietà).

- Atto Notaio Luciano D'Alessandro del 30.12.2004 Rep. 442431, trascritto il 30.03.2005 al n. 5889 RG, 3826 RP. Conferimento in società, da " " l". (in nota indicata piena proprietà).

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

- Atto Notaio Luciano D'Alessandro del 04.02.1994 Rep. 217527/13586, trascritto a Viterbo il 03.03.1994

al n. 3055 RG, 2349 RP. Trasformazione di società da

"", (in nota indicata piena proprietà).

- Atto di riconoscimento - Atto Notaio Luciano D'Alessandro del 15.06.1989 Rep. 118566/7609 registrato in Viterbo il 15.06.1989 al n. 1748 e trascritto il 15.06.1989 al n. 7584/5631 a seguito dell'atto D'Alessandro rep. 101109/6496 del 08.09.1988 relativo al cambio di denominazione da

"", (in atto indicata piena proprietà per il fabbricato e diritto di superficie per l'area).

- Compravendita - Atto Notaio Luciano D'Alessandro del 29.12.1987 Rep. 84487/5281 registrato in Viterbo il 15.01.1988 al n. 356 e trascritto il 30.12.1987 al n. 14258/11377, con il quale il Sig.

"", capannone industriale, composto di ampio vano esposizione, uffici e servizi al piano terra, due soppalchi, uffici ed abitazione del custode al piano primo, per una superficie coperta complessiva di circa 3500 metri quadrati, con circostante area scoperta annessa, in diritto di superficie da trasformarsi in diritto di proprietà, di circa 5990 metri quadrati compresa la superficie occupata dal fabbricato. Foglio 133 particella 145 con superficie e rendita da attribuirsi, mentre l'area è allibrata al NCT al foglio 133 particelle 145,36,148,121,151,149.

- Atto Notaio Giuseppe Benigni del 30.06.1982 Rep. 26094/2573 registrato in Viterbo il 14.07.1982 al n. 6229 e trascritto il 29.07.1982 al n. 9118 RG, 8019 RP con il quale il Comune di Viterbo concede, all'impresa "": il diritto di superficie, da trasformarsi in diritto di proprietà su un lotto di terreno censito al NCT al foglio 133 particelle 145-36-148-121-151-149 per una superficie complessiva di mq. 5990, confinante con Strada Poggino, Strada di piano regolatore, parte venditrice, salvo altri. In detto atto, all'art. 2 punto A (destinazione del lotto), si legge testualmente quanto segue: "*Il lotto di terreno in oggetto dovrà essere dalla parte concessionaria destinato esclusivamente alla costruzione di un opificio per lo svolgimento di attività produttive*".

Al punto C (limitazione del diritto di alienazione), si legge testualmente quanto segue: "*La parte acquirente garantisce espressamente ed irrevocabilmente che l'immobile edificato sul terreno ceduto in diritto di superficie da trasformare in diritto di proprietà verrà destinato esclusivamente ad opificio per lo svolgimento di attività artigianale, commerciale e industriale. Tale vincolo di destinazione dovrà essere rispettato anche in caso di alienazione. Nessun altro limite è posto al diritto di alienazione.*"

Per le altre limitazioni ed i vincoli imposti in sede di concessione del diritto di superficie si rimanda alla lettura del titolo di provenienza.

-----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).

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile resa dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, redatta in data 15.01.2017, nella quale sono indicate le seguenti trascrizioni e iscrizioni (cfr. relazione notarile depositata):

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studi.fociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

1. ISCRIZIONE N. 6259/1023 del 20.04.2004, Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo a rogito Notaio D'Alessandro del 15.04.2004 rep. 428470, a garanzia di finanziamento, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per la piena proprietà del quale debitore non datore. Capitale €. \_\_\_\_\_, ipoteca €. \_\_\_\_\_, durata anni.
2. ISCRIZIONE N. 9547/1679 del 09.06.2010, Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo a rogito Notaio D'Alessandro del 08.06.2010 rep. 484813, a garanzia di mutuo, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per l'intera piena proprietà. Capitale €. \_\_\_\_\_, ipoteca €. \_\_\_\_\_, durata anni.
3. ISCRIZIONE N. 5396/518 del 29.04.2014. Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo a rogito Notaio D'Alessandro del 08.06.2010 rep. 484813, a garanzia di mutuo, a favore di L. \_\_\_\_\_, srl per l'intera proprietà superficiaria. Capitale €. \_\_\_\_\_, ipoteca €. \_\_\_\_\_, J. La presente nota costituisce la rettifica della precedente nota 1679 del 09.06.2010, per errata indicazione del diritto di proprietà, fermo restando tutto il resto.
4. TRASCRIZIONE N. 153/118 del 04.01.2017. Pignoramento nascente da verbale di pignoramento repertorio 2080 del 12.12.2016, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, per il diritto di superficie sull'immobile sito a Viterbo e censito al NCEU al foglio 133 p.la 145.

**NOTA: RILEVATA ULTERIORE ISCRIZIONE SUCCESSIVA AL PIGNORAMENTO:**

Ai fini della completa ricerca il sottoscritto CTU ha provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria al 08.05.2018 da cui è risultata la trascrizione del seguente titolo:

- ✓ ISCRIZIONE N. 9199/1326 del 03.07.2017, per ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ spa, contro \_\_\_\_\_ per il diritto di superficie sull'immobile sito a Viterbo e censito al NCEU al foglio 133 p.la 145. Capitale €. \_\_\_\_\_, Totale €. \_\_\_\_\_ tale iscrizione si allega copia alla perizia.

-----oo-----

3.5) Consulta 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).

Si allega visura camerale effettuata in data 08.05.2018.

-----oo-----

3.6) 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;

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

0761 483183 E-mail: studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

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 l'identificativo catastale.

-----oOo-----

3.7) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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 nella descrizione e nell'identificativo catastale contenuti nel titolo di provenienza.

Si sottolinea che sulla particella 145, su cui ricade il fabbricato pignorato, ricade anche un manufatto utilizzato in parte come cabina elettrica di trasformazione da parte della società E-Distribuzione spa.

Inoltre parte della superficie della particella oggetto di vendita è stata ceduta, ed attualmente utilizzata, come viabilità di lottizzazione. La parte ceduta non è stata ancora frazionata in catasto ed è inclusa nella superficie nominale catastale del lotto.

-----oOo-----

3.8 ) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente include ("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;

Sulla particella pignorata, è presente un manufatto, composto di due locali, attualmente utilizzato come cabina ENEL di trasformazione MT/BT. Uno dei due locali costituisce la cabina vera e propria ed è tutt'ora in esercizio (Identificativo cabina n. VT-E-1667) mentre il secondo locale presenta, all'interno, impianti elettrici che palesano l'uso fatto in passato ma attualmente dismessi e non connessi alla rete elettrica.

Tale manufatto non è censito catastalmente e non è stato possibile, alla data di redazione della presente relazione, reperire alcun documento urbanistico-edilizio in Comune.

Non è stato nemmeno possibile chiarire chi abbia eseguito materialmente la costruzione dell'opera, l'epoca di costruzione e le modalità seguite.

Il manufatto è riportato nella cartografia comunale dell'anno 2001 con la redazione del piano particolareggiato in variante al P.R.G. quale rilievo dello stato di fatto (infatti nel piano particolareggiato la cabina viene indicata come esterna al lotto interessato, evidentemente convinti che tale manufatto fosse effettivamente di proprietà ENEL ed estranea la lotto).

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

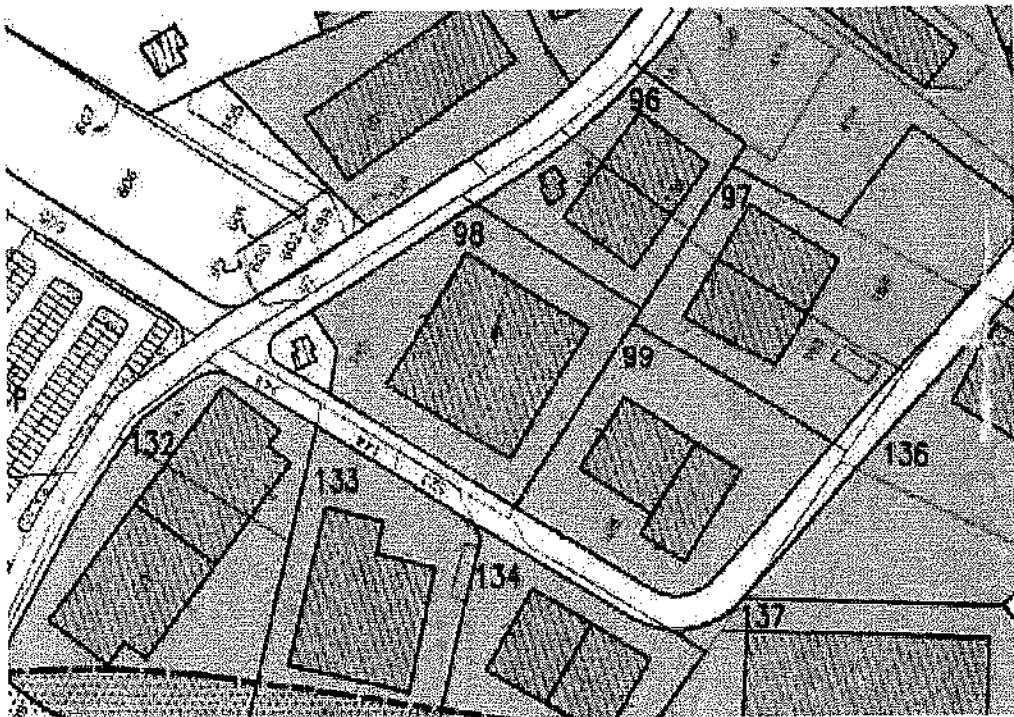
Geometra laureato

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° 352/2016

Si segnala, infine, che nell'area pertinenziale della cabina, materialmente esterna alla recinzione della proprietà, sono presenti materiali di risulta tra cui spiccano lastre in cemento probabilmente contenenti amianto.

Si riporta a seguire lo stralcio della tavola relativa al piano particolareggiato in variante al PRG.



Stralcio P.P. in variante al PRG "Poggino" – Lotto n. 98

Si nota l'area occupata dalla cabina elettrica e dalla sua pertinenza indicata come area esterna al lotto.

In questo stralcio sono ben visibili anche le porzioni di terreno cedute alla viabilità di lottizzazione.

Da quanto indicato dall'ENEL, attualmente la cabina elettrica fornirebbe il servizio a buona parte della zona industriale avendo indicato, l'esercente, una fruizione da parte di circa 70 attività produttive.

Vista la problematica indicata, che la cabina elettrica introduce nella procedura, e considerato l'utilizzo pubblico del bene in questione, il sottoscritto ritiene opportuno procedere allo stralcio di detta area, eventualmente frazionando ed escludendo dalla vendita anche le aree esterne alla proprietà e cedute alla viabilità di lottizzazione. Qualora si propendesse per tale soluzione, si dovrebbe procedere al frazionamento catastale dell'area con costi quantificabili in complessivi €. 1.600,00 (Euromilloseicento/00).

-----oo-----

3.9) 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;

Come detto la proprietà risulta catastalmente individuata ma questa non coincide con la consistenza del lotto effettivamente utilizzato per la presenza di area di sedime e pertinenza della cabina ENEL e per cessione di

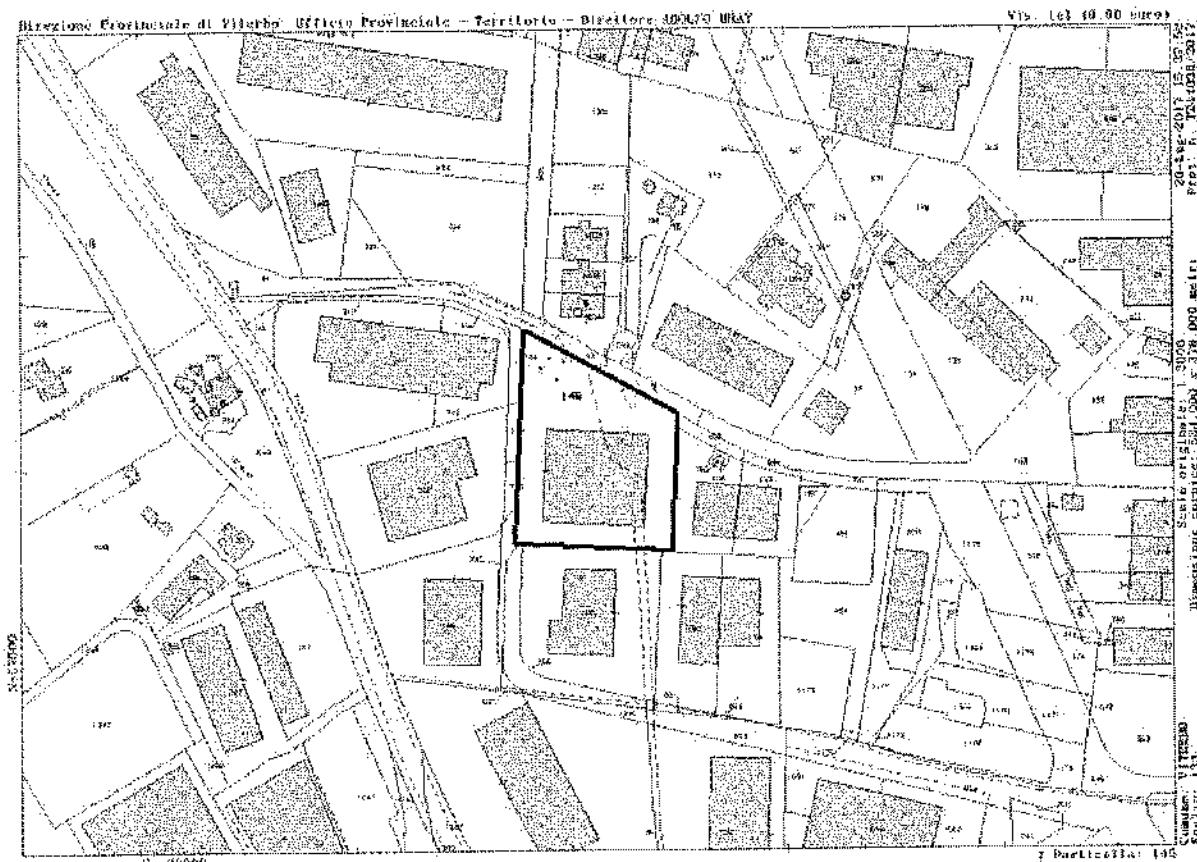
porzioni alla viabilità di lottizzazione.

-----

*3.10) 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.*

In allegato si riporta l'estratto di mappa attuale (fuori scala grafica ed al solo fine illustrativo) relativo alla particella 145 del foglio 133 di Viterbo.

L'estratto di mappa rilasciato dal catasto è allegato alla perizia.



*Stralcio mappa NCT - Foglio 133 – p.lla 145*

—909—

3.11) Descrivere, 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.).

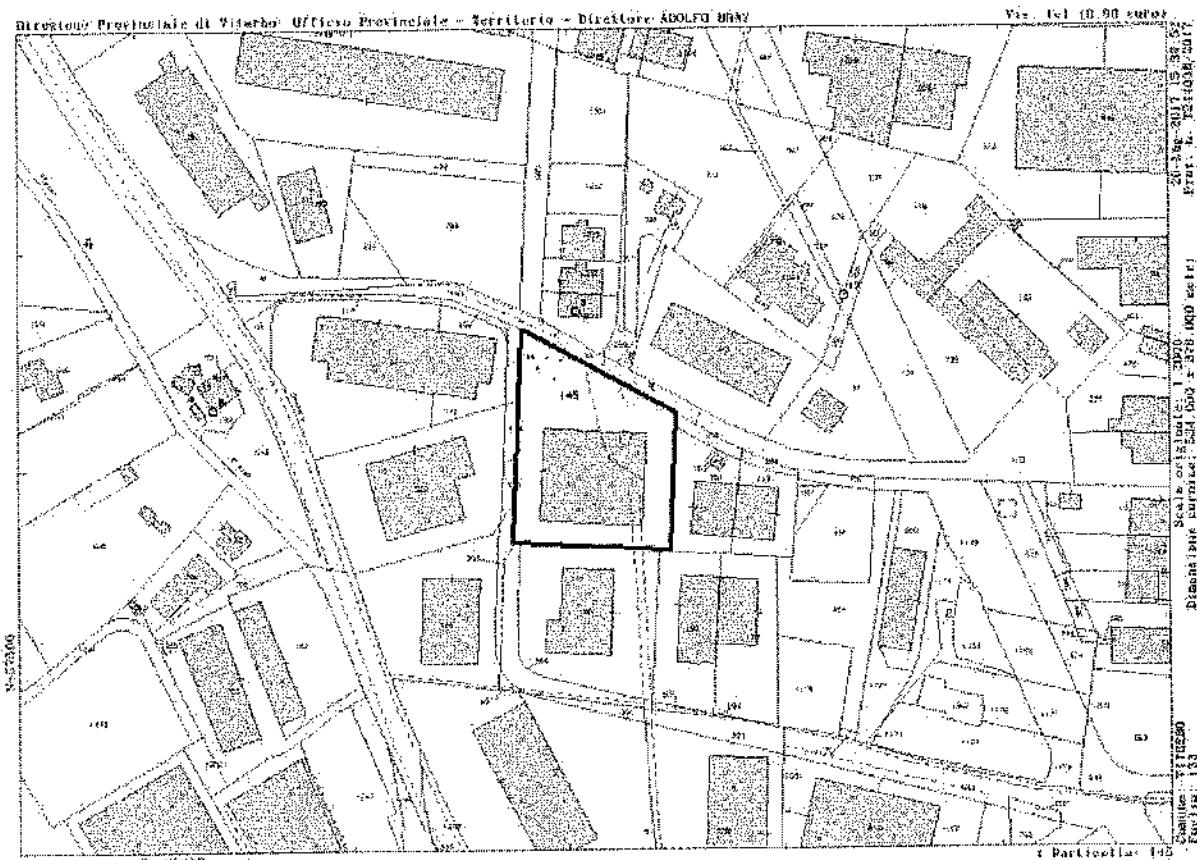
porzioni alla viabilità di lottizzazione.

— 00 —

*3.10) 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.*

In allegato si riporta l'estratto di mappa attuale (fuori scala grafica ed al solo fine illustrativo) relativo alla particella 145 del foglio 133 di Viterbo.

L'estratto di mappa rilasciato dal catasto è allegato alla perizia.



*Stralcio mappa NCT - Foglio 133 – p.lla 145*

-----000-----

*3.11) Descrivere, 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.).*

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016



*Immagine dell'immobile oggetto di pignoramento*

*Sulla sinistra è ben visibile il manufatto adibito a cabina elettrica di trasformazione, non censita.*

**Lotto Unico: Capannone Fig. 133 P.la 145:**

Trattasi di capannone sito all'interno della zona industriale-artigianale denominata "Poggino", ed in particolare in Via G. Fontecedro n. 6/8 (Catastralmente Strada Poggino).

E' composto da un unico corpo di fabbrica disposto su tre livelli, seminterrato, terra e primo. L'area pertinenziale del fabbricato, censita al NCT al mappale 145, risulta pavimentata in conglomerato bituminoso e materialmente delimitata da recinzione costituita da muratura e ringhiera metallica.

Il lotto, posto su un lato in depressione rispetto alla strada principale (strada Poggino), è delimitato da muro di contenimento in muratura, avente anche lo scopo di sostegno della sovrastante strada pubblica. Si veda in proposito il rilievo fotografico.

Il terreno così materializzato, quale occupazione di fatto dell'area, non coincide con la superficie catastale in quanto parte di essa è stata destinata a viabilità esterna e di fatto ceduta alla lottizzazione e parte ceduta al sedime e pertinenza di una cabina ENEL di cui si è detto in precedenza al paragrafo 3.8.

La struttura, per quanto è possibile rilevare visivamente, è in parte in muratura mentre la maggior consistenza del capannone è del tipo prefabbricato.

I solai interni sono in parte prefabbricati ed in parte in laterocemento. Esternamente le facciate risultano tinteggiate, per quanto concerne le porzioni prefabbricate, mentre le porzioni in muratura sono state intonacate prima della tinteggiatura esterna.

Al primo piano del capannone si accede attraverso scala interna metallica, ascensore interno e scala esterna, quest'ultima anch'essa in struttura metallica ed avente anche funzione di via di esodo del primo piano. L'interno dell'immobile si presenta in stato conservativo discreto.

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

Il piano terra è costituito da unico grande ambiente con la porzione posta sul prospetto principale, adibita a servizi, uffici e archivio. Il piano primo della zona uffici presenta uno "sbalzo" che aumenta la superficie fruibile. La zona prefabbricata a piano primo ripercorre pressoché lo schema distributivo del piano terra con minor superficie destinata all'attività per la presenza di un'asola nel solaio che rende la parte centrale del capannone "a tutta altezza" tra il pavimento del piano terra ed il solaio di copertura.

L'altezza interna del locale principale, per la conformazione dei "tegoli" prefabbricati di copertura risultano diversificate. A tal proposito nella planimetria dell'immobile sono state indicate le varie altezze interne riferite all'intradosso del solaio ed alla base delle velette verticali costituenti i singoli tegoli. Si veda anche rilievo fotografico per la conformazione dei solai interni.

*Indicazione altezze interne*

La pavimentazione è in ceramica ed i rivestimenti dei bagni on ceramica maiolicata. Gli infissi esterni sono in metallo e quelli interni in legno.

Gli impianti, data l'epoca di costruzione dell'edificio, si ritiene debbano adeguarsi alla normativa vigente con oneri non quantificabili al momento. Le pareti interne sono tinteggiate. La copertura è piana. Il lotto di pertinenza viene considerato per la sua superficie nominale non essendo stata esperita verifica di confini in quanto parte della superfici risulta stralciata. Per l'immobile è stata rilevata la presenza di attestato di prestazione energetica allegata all'atto Notaio Pensato del 16.02.2016 rep. 5329/4111, nel quale viene indicata la Classe G. Per una completa visione dell'APE si rimanda all'atto in cui esso è allegato. Non sono disponibili dati relativi allo smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche. E' presente un locale centrale termica. La descrizione dell'immobile si limita a quanto il C.T.U. ha potuto rilevare durante il sopralluogo.

Le superfici utili rilevate sono le seguenti:

PIANO S1	PIANO TERRA	PIANO PRIMO
<i>Magazzino</i>	<i>41,57</i>	<i>19,36</i>
	<i>Servizi</i>	<i>Bagno</i>
	<i>Uffici</i>	<i>85,94</i>
	<i>Esposizione</i>	<i>CED</i>
	<i>Ripostiglio</i>	<i>44,72</i>
	<i>Locale principale</i>	<i>73,58</i>
	<i>Ingresso</i>	<i>Disimpegno</i>
	<i>1759,88</i>	<i>8,11</i>
	<i>Centrale termica</i>	<i>Corridoio</i>
	<i>21,90</i>	<i>18,83</i>
	<i>13,00</i>	<i>Locale principale</i>
		<i>1219,88</i>
		<i>Archivi</i>
		<i>127,69</i>

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

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° 352/2016

(Le superfici sopra indicate possono differire rispetto al reale di scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione ed in fase di calcolo, anche per la presenza di arredamenti all'interno dell'edificio).

**DIRITTO DI SUPERFICIE:**

In relazione al diritto di superficie, su richiesta del 22.02.2018 Prot. n. 15163, il Comune di Viterbo, Settore Patrimonio ha rilasciato nota, che si allega, con prot. 38858 del 14.05.2018, relativa al valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà quantificando l'onere relativo in €. 117.595,97 (eurocentodiciassettemilacinquecentonovantacinque/97) quale valore del terreno.

**NOTA RELATIVA ALLA CABINA ENEL:**

In relazione alla cabina ENEL presente ed indicata anche in precedenza, è stata effettuata ricerca presso gli Uffici di Zona di Viterbo, ed è stato indicato che effettivamente in tale manufatto viene esercitata attività di trasformazione elettrica con cabina censita al n. VT-E-1667. ENEL indica di non avere dati su tale cabina nel proprio archivio.

E' stata inviata, in data 31 gennaio 2018, apposita richiesta a mezzo PEC ad E-Distribuzione spa, ricevuta dal destinatario con protocollo n. E-DIS-02022018-0071545 del 02.02.2018 (Profilo ID 24141468), volta a ricostruire la storia di tale fabbricato.

E' pervenuta al sottoscritto nota di risposta Prot. E-DIS-15/05/2018-0294566, che si allega alla perizia, nella quale ENEL dichiara che il fabbricato in oggetto è identificato con il codice DM402001667 e risulta adibito a cabina elettrica di trasformazione MT/BT da oltre 30 anni in modo continuativo e pacifico.

Nel contempo ENEL si dichiara disponibile a formalizzare la legittimità civilistica del locale attraverso la costituzione di un diritto reale di godimento restando fermi ed impregiudicati i diritti già acquisiti. In Comune non è stato possibile risalire ad alcun titolo legittimante l'edificazione del fabbricato così come non sono stati reperiti titoli relativi all'occupazione da parte dell'ente gestore del servizio elettrico.

Quale ulteriore illustrazione dello stato giuridico del manufatto si indica:

- Nell'atto di cessione del diritto di superficie da parte del Comune di Viterbo (Atto Notaio Benigni del 30.06.1982 Rep. 26094) di tale manufatto non si fa alcun cenno;
- La cartografia comunale originaria che è stato possibile visionare, relativa alla lottizzazione della Zona industriale "Poggino", non riporta tale manufatto come preesistenza. La cabina emerge nella cartografia relativa al rilievo aerofotogrammetrico comunale del giugno 1991 e nel successivo rilievo dello stato di fatto necessario alla stesura della variante al P.R.G. approvata nel 2003. Entrambi i documenti sono quindi successivi al progetto in cui emerge l'esistenza della cabina e pertanto non contribuiscono a chiarirne l'epoca di costruzione;
- Nella copia informale del progetto per la costruzione del capannone, che si è potuta visionare, tale manufatto risulta, invece, indicato graficamente con la denominazione "cabina enel", ma non è stato possibile risalire, come detto, a documentazione urbanistica di autorizzazione alla costruzione del manufatto;
- La preesistenza del manufatto è fondamentale per comprendere se il diritto di superficie comprenda, o meno, anche detta porzione che non risulterebbe, dagli atti, essere stato edificato dal dante causa dell'attuale esecutato.

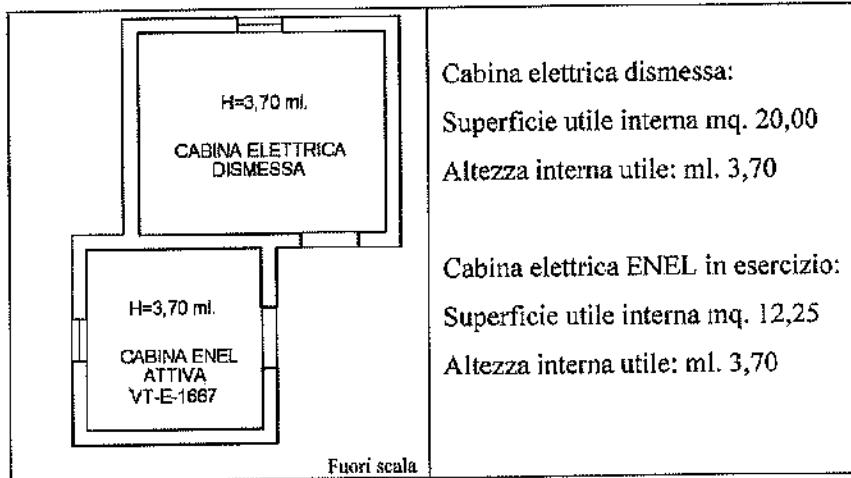
**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
G. 0761-483183 E-mail: studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

Si riporta il rilievo del manufatto:



Sulla scorta delle considerazioni sopra riportate e della carenza documentale, al momento, per il manufatto in oggetto non è possibile esprimere un giudizio certo.

----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;*

La planimetria catastale del fabbricato non è conforme in quanto non risulta riportata la scala esterna in metallo oltre ad alcune modifiche interne. Non si procede alla variazione della planimetria catastale in quanto per l'unità non è stata rinvenuta pratica edilizia relativa all'edificazione della scala.

Analogamente non si è proceduto all'inserimento del manufatto adibito a cabina elettrica in quanto per quest'ultimo non è stato rilevato alcun atto autorizzativo edilizio.

----oOo----

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

Nel piano particolareggiato in variante al P.R.G. delle aree industriali-artigianali del "Poggino", Tavola 1P Zonizzazione, il fabbricato ricade nella zona D "Aree già edificate per l'insediamento di unità produttive artigianali, industriali e commerciali".

----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;*

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassala, 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° 352/2016

**LA VERIFICA URBANISTICO-EDILIZIA DELL'IMMOBILE PRESENTA ELEMENTI DI****CRITICITÀ CHE VENGONO DI SEGUITO DESCRITTI.**

Il sottoscritto ha proceduto, in data 05.12.2017, prot. 0090096 del 06.12.2007, a richiedere al Comune di Viterbo, accesso agli atti del Settore Urbanistica, indicando le pratiche risultanti dagli atti notarili di provenienza. Contestualmente ha inoltrato separata richiesta, con prot. 0090097 del 06.12.2007, volta a conoscere la presenza di eventuali ulteriori pratiche edilizie e/o condoni, con rilascio di dichiarazione da parte dell'Ufficio, da poter produrre in allegato alla relazione peritale. Successivamente il sottoscritto, stante le difficoltà nel reperimento documentale, si è più volte recato nei giorni di apertura al pubblico dei medesimi Uffici per collaborare con gli addetti alla ricerca dei progetti autorizzativi RILEVANDO CHE AL MOMENTO TUTTI I TITOLI EDILIZI RELATIVI ALLA ORIGINARIA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO, NON RISULTANO REPERIBILI IN ARCHIVIO. Il Comune ha rilasciato, in proposito, attestazione con prot. 0042107 del 22.05.2018.

Alla data di redazione della presente il sottoscritto può indicare i seguenti titoli edilizi secondo quanto rilevato dai documenti e da quanto appurato durante le ricerche esperite in Comune:

TITOLI EDILIZI ORIGINARI	Documento	Riferimento	Note
Fonte: Atto Notaio Pensato Rep. 5329 del 16.02.2016 nel quale sono indicati, all'art. 8, i seguenti titoli edilizi abilitativi alla costruzione del fabbricato in oggetto	Concessione Edilizia n. 18150/37 del 04.02.1981 (P.E. n. 678/79)	Primo titolo edilizio	PRATICA ALL'ATTUALITÀ NON REPERIBILE IN ARCHIVIO COMUNALE
	Concessione Edilizia n. 19860/269 del 14.06.1984 (P.E. n. 381/82)	Variante	PRATICA ALL'ATTUALITÀ NON REPERIBILE IN ARCHIVIO COMUNALE
	Concessione Edilizia n. 20020/429 del 03.11.1984 (P.E. n. 052/84)	Variante prospettica	PRATICA ALL'ATTUALITÀ NON REPERIBILE IN ARCHIVIO COMUNALE

ALTRI TITOLI EDILIZI	Documento	Riferimento	Note
Fonte: Documenti originariamente non conosciuti e reperiti nell'archivio comunale durante l'attività di ricerca esperita	Pratica Edilizia n. 092/87 Prot. n. 2483/1 del 05.02.87	Realizzazione di una tettoia	Richiesta integrazione con nota prot. 18515/1 del 24.08.1987 senza esito MAI RILASCIATA
	D.I.A. prot. 009652/1 del 01.07.2003 (DIA n. 495/03)	Manutenzione e realizzazione scala esterna	La pratica è stata prodotta con precisazione del progettista asseveratore circa la non assunzione del ruolo di direttore dei lavori. La pratica non risulta integrata dalla nomina del direttore dei lavori e pertanto SI RITIENE ARCHIVIATA SENZA ESITO
	D.I.A. prot. 0000292 del 09.01.2007 (DIA n. 001/07)	Ristrutturazione e divisione in due unità immobiliari	Le opere di divisione non risultano eseguite e visibili al momento del sopralluogo e pertanto si ritiene si sia rinunciato all'esecuzione delle opere.
	D.I.A. prot. n. 0045337 del 17.12.2008 (DIA n. 932/08)	Realizzazione di un cancello carrabile	L'opera non risulta eseguita.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto visionare due elaborati grafici, NON COSTITUENTI COPIE CONFORMI, relativi alla Pratica Edilizia n. 381/82 ed alla Pratica Edilizia n. 052/84. Tali documenti appaiono come copie fotostatiche di altre copie e pertanto il sottoscritto le ha consultate per avere ulteriori spunti tecnici allo scopo

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 E-mail: studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm. n° 352/2016

di divenire alla comprensione dell'iter autorizzativo, pur non considerandole, comunque, sufficienti per emettere il proprio parere tecnico richiesto in riferimento alla regolarità urbanistica, parere che deve essere motivato e supportato da documentazione ufficiale.

Si ribadisce, inoltre, che la pratica originaria, relativa alla Concessione Edilizia n. 18150/37 del 04.02.1981 (P.E. n. 678/79), non è stata visionata nemmeno in copia e pertanto non si hanno elementi per poter dare un parere su tale documento. Si sottolinea come la concessione edilizia autorizzativa risulti rilasciata nel 1981 e cioè due anni prima della stipula dell'atto di cessione del diritto di superficie.

Non avendo avuto la possibilità di visionare la pratica edilizia non si è materialmente in grado di riferire circa i contenuti ed in merito alla motivazione che ha visto all'epoca consentire la presentazione ed il rilascio della suddetta pratica edilizia in epoca anteriore all'acquisizione del diritto ad edificare.

A seguito di alcune incongruenze rilevate in corso di perizia, il sottoscritto ha chiesto all'esecutato eventuale possesso di ulteriore documentazione utile a dirimere i dubbi emersi.

E' stata rilevata domanda prot. 017374/1 del 12.12.2003, relativa a richiesta di attestazione edilizia, alla quale viene allegata copia di un certificato di agibilità dell'immobile, privo di data e numero, e facente riferimento alle concessioni edilizie suddette (P.E. n. 678/79, 381/82 e 052/84).

In tale certificato viene autorizzata l'agibilità dell'immobile, a datare dal giorno 10.07.1989, indicando le seguenti destinazioni:

Piano	Consistenza	Piano	Consistenza	Piano	Consistenza
Interrato	1 locale deposito	Terra	4 locali uso ufficio 1 locale esposizione 1 locale commercio e produzione calzature 3 latrine di servizio 3 spogliatoi	Primo	2 locali uso ufficio 1 locale attesa 1 locale archivio 1 locale deposito 1 soppalco 1 latrina di servizio

In risposta a tale richiesta, il Comune di Viterbo ha inviato nota Prot. n. 018065/1 del 31.12.2003 nella quale il Dirigente del Settore Urbanistica, indica testualmente che "...visti ed esaminati gli atti d'ufficio, e visto il Piano Particolareggiato della Zona industriale "Poggino" approvato in variante al P.R.G. dalla Regione Lazio con delibera G.R. n. 319 del 11/4/03, si può concludere che la destinazione d'uso dell'immobile in argomento è attualmente, sotto il profilo strettamente urbanistico, "commerciale" a nulla rilevando la specificità di attività all'ingrosso che si esercitava e si esercita nel capannone, in quanto, tra l'altro, va ricordato che ai fini del calcolo degli oneri concessori (contributi legge Bucalossi) gli uffici comunali da sempre (e comunque fino ad oggi) collocano nella unica categoria urbanistica commerciale sia l'attività all'ingrosso sia l'attività al dettaglio senza dunque operare, in questo, distinzione nella destinazione d'uso dell'immobile".

**NOTA DEL CTU:**

**Il fabbricato si trova all'interno di zona nella quale, all'attualità, è possibile autorizzare, con destinazione commerciale, una aliquota pari al 15% del 40% della superficie del lotto.**

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761.483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: glanluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

La presenza di un fabbricato integralmente commerciale, delle dimensioni di quello oggetto di perizia, costituisce, per la zona, uno dei pochi casi esistenti. Poiché la destinazione d'uso assume, nel caso in oggetto, una valenza prioritaria ai fini del valore di stima del compendio pignorato, il sottoscritto deve necessariamente comprendere l'iter autorizzativo ed evolutivo dei titoli edilizi rilasciati, cosa attualmente limitata per parziale carenza documentale.

**PROBLEMATICHE RILEVATE:**

Il sottoscritto cercherà di illustrare nel modo più chiaro e sintetico possibile quanto rilevato e le difficoltà riscontrate:

- a) Il P.R.G. originario della zona industriale-artigianale, non consentiva la destinazione commerciale. Nella relazione tecnica della Regione Lazio – Direzione Regionale Urbanistica e Casa, pubblicata sul S.O. n. 4 al BURL n. 15 del 30.05.2003, relativa alla Delibera Giunta Regionale n. 319 del 11.04.2003 per l'approvazione della variante al P.R.G. nell'area in cui ricade il fabbricato, (Allegato A), si legge come: "...l'area del Poggino si è andata, di fatto, trasformando da zona industriale-artigianale a zona mista, per la presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso", e ancora "giova preliminarmente far osservare che la elaborazione del piano di che trattasi non poteva non prendere atto di una situazione urbanistico-edilizia venutasi a determinare quale esito di un modus operandi che ha consentito interventi non previsti dallo strumento generale e di dettaglio attuali", e ancora "l'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, ancorchè in variante, non costituisce, in quanto tale, qualsivoglia sanatoria...";
- b) Il progetto autorizzativo del fabbricato, che si è potuto consultare (si ribadisce: in copia non dichiarabile conforme), indica "Progetto di un capannone per la produzione e commercio di calzature". L'elaborato grafico visionato non riporta il dettaglio delle superfici utili interne e non rende possibile comprendere se vi siano zone commerciali e quanto esse siano ampie o se, al contrario, tutta la superficie venga computata come commerciale. In quest'ultimo caso si rileverebbe un contrasto con le norme dell'epoca. Tuttavia il ritrovamento e la visione della pratica edilizia originaria (prima concessione edilizia che non è attualmente disponibile) consentirebbe al sottoscritto di esperire ulteriori necessarie verifiche relativamente alle superfici computate ai fini del calcolo degli oneri concessori, probabilmente eliminando il dubbio sorto;
- c) Il piano particolareggiato in variante al P.R.G. (anno 2003) contiene una tavola relativa al rilievo dello stato di fatto di tutti i fabbricati esistenti, sia in termini di superficie che di destinazioni d'uso effettive. Il lotto pignorato viene indicato con il numero 98 e riporta i seguenti dati:

Lotto n. 98 – Superficie mq. 4895

(La superficie si riferirebbe a quella effettiva attuale del lotto depurata delle aree cedute)

40% del lotto: mq. 1958

Superficie coperta: mq. 2167,75

Superficie utilizzata: mq. 3219 di cui 100% commerciale (ingrosso)

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

- d) Il certificato di agibilità del 1989 (visionato solo in copia come allegato alla richiesta prot. n. 017374/1 del 12.12.2003), indica destinazione "artigianale e commerciale" con descrizione analitica delle destinazioni interne relativa a "locale commercio ed produzione calzature" al piano terra e "locale deposito" al piano primo. Sulla base di questo documento il primo piano non sarebbe, dunque, adibito a vendita;
- e) La nota Comunale del 31.12.2003, a risposta della richiesta di cui sopra, indica come "...si può concludere che la destinazione d'uso dell'immobile in argomento è attualmente, sotto il profilo strettamente urbanistico, "commerciale" a nulla rilevando la specificità di attività all'ingrosso che si esercitava e si esercita nel capannone in quanto, tra l'altro, va ricordato che ai fini del calcolo degli oneri concessionari (contributi legge Bucalossi) gli uffici comunali da sempre (e comunque fino ad oggi) collocano nella unica categoria urbanistica commerciale sia l'attività all'ingrosso sia l'attività al dettaglio senza dunque operare, in questo, distinzione nella destinazione d'uso dell'immobile". Risulta da chiarire il riferimento all'uso che si esercitava e si esercita nonché al calcolo degli oneri concessionari ed il significato di tali affermazioni;

Ad ulteriore illustrazione di quanto sopra indicato si riporta lo stralcio delle norme tecniche di attuazione della variante al P.R.G. approvate nel 2003:

Art. 5 – NTA per la zona D (insediamento di unità produttive artigianali, industriali, commerciali)

Capoverso 5: "Per i complessi o edifici attualmente esistenti sarà consentito: Richiedere concessioni edilizie per il cambio di destinazione d'uso da artigianale a commerciale in misura non superiore all'uso che attualmente viene fatto dei manufatti, documentabile attraverso i tributi versati al Comune di Viterbo per il pagamento della nettezza urbana o quant'altro, comunque in misura non superiore alla possibilità di reperire all'interno del lotto di proprietà gli standards relativi al fabbisogno di parcheggi previsti dalle leggi vigenti in materia....";

Capoverso 6: "La superficie di vendita al dettaglio, anche se suddivisa su diversi livelli, in nessun caso (ad eccezione di eventuali condoni per i quali sia stata già rilasciata regolare concessione edilizia) potrà superare il 40% della superficie del lotto".

Il sottoscritto, non avendo la completa visione della documentazione urbanistica afferente l'immobile, ha potuto solamente rilevare un apparente contrasto tra i seguenti documenti:

- Progetto originario immobile indicato come "artigianale-commerciale";
- Agibilità del 1989 che indica la destinazione del fabbricato come "artigianale-commerciale" con il piano terra destinato a "locale commercio e produzione calzature" ed al piano primo destinato a "deposito" e non come vendita;
- Rilievo stato di fatto al 2003 (per redazione variante al PRG), con indicazione mq. 3219 tutti commerciali (in contrasto con la destinazione "artigianale-commerciale" dell'agibilità);
- Dichiarazione comunale del 31.12.2003 nella quale l'immobile è indicato come "commerciale". Considerata l'originaria destinazione d'uso della zona industriale-artigianale di Viterbo, la quale escludeva, all'epoca, la destinazione commerciale, il sottoscritto ha effettuato ricerche per chiarire

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

**Geometra laureato**

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

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

L'eventuale presenza di un titolo edilizio o altre modalità seguite, senza esito. Al momento non è stato possibile chiarire quale strumento urbanistico-normativo sia stato utilizzato per poter considerare l'immobile come interamente "commerciale".

- Norme tecniche di PRG che prevedono la richiesta di concessione edilizia per regolarizzare le superfici commerciali preesistenti (si ritene preesistenti alla data di approvazione della variante urbanistica). Dall'accesso agli atti al momento non è stata rilevata la presenza di richiesta di concessione edilizia in merito sull'immobile in oggetto. Non è stata visionata alcuna pratica giustificante il passaggio da "artigianale-commerciale" a "commerciale".
- Categoria catastale che appare afferente un immobile D/8 "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni".

Poiché il sottoscritto viene chiamato a determinare il valore dell'immobile, e considerato che tale valore non può prescindere dalla destinazione dell'immobile, (specie nell'area in oggetto dove la destinazione commerciale assume un valore maggiore, essendo le nuove attività limitate ad un commerciale pari al 15% del costruibile) risulta evidente, a parere del sottoscritto, come la documentazione che si è potuto visionare, per la sua frammentarietà, non risulti idonea ad illustrare computatamente lo stato autorizzativo del bene.

Al momento, il sottoscritto, non è pertanto in grado di esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione dell'immobile in quanto il parere espresso nella presente perizia, in relazione all'argomento specifico, potrebbe essere smentito da documentazione che nel frattempo dovesse essere reperita in Comune o che l'esecutato potrebbe rinvenire nei propri archivi.

A tale scopo si segnala che la documentazione che si è potuto reperire è stata acquisita e visionata in un lasso temporale di alcuni mesi con conseguente continuo mutamento delle condizioni note e delle conoscenze sull'immobile, circostanza, questa, che ha reso necessario da parte del CTU un continuo affinamento delle ricerche e delle verifiche sino agli ultimi documenti reperiti in prossimità della scadenza dei termini di perizia, includendo anche la circostanza legata al termine dell'attività lavorativa del dirigente del settore del Comune di Viterbo.

#### **Conformità immobile:**

Allo stato attuale sull'immobile pignorato sono state rilevate le seguenti non conformità edilizie:

- 1) Risulta realizzata una scala esterna metallica a servizio del piano primo. La scala è stata indicata nella DIA n. 495/03, pratica decaduta per mancata integrazione. Inoltre la scala risultava prevista in altra posizione;
- 2) La zona posta al piano primo, indicata nell'elaborato di progetto visionato come "abitazione del custode", non è presente ed è attualmente utilizzata come archivio. Tale zona, non risulta, peraltro, indicata nell'agibilità pur essendo invece indicata nell'atto di provenienza Notaio Luciano D'Alessandro del 29.12.1987 Rep. 84487/5281;
- 3) Modifiche interne.

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

**Geometra laureato**

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° 352/2016

Non viene espressamente considerato lo stato della cabina elettrica ENEL per le ragioni riportate in precedenza relative all'assenza di documentazione utile ad esprimere un parere di regolarità o meno (si è suggerito lo stralcio di detta area per eliminare la problematica). Le difformità presenti possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di permesso di costruire in sanatoria e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio n. 15/2008 e del D.P.R. 380/2001 (nei termini previsti per l'acquisto da esecuzione immobiliare), con conseguente variazione catastale da presentare presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo per la rappresentazione dell'immobile conforme allo stato dei luoghi). Gli oneri di regolarizzazione urbanistica si stimano, al momento, €. 3.000,00 per spese tecniche, €. 3.000,00 per obblazione ed oneri comunali ed €. 1.000,00 per l'aggiornamento catastale NCEU. A tali importi vanno aggiunti gli oneri relativi all'applicazione della L.R. Lazio n. 15/2008, non detratti dal valore di stima, poiché tali importi saranno determinati dall'Ufficio Tecnico comunale solo al momento della presentazione della richiesta. Lo stesso vale per gli oneri relativi alla verifica statica in quanto, fermi restando gli adempimenti di carattere urbanistico-edilizio, l'opera sarà soggetta anche alla verifica in relazione al rispetto della normativa sismica e, qualora dette opere non fossero compatibili con la norma in vigore, l'opera potrebbe essere soggetta ad interventi di adeguamento statico a carico dell'acquirente, interventi i cui oneri, sia tecnico che realizzativo, non sono quantificabili al momento essendo necessario redigere un progetto di verifica strutturale a tale scopo. Solo all'esito di tale progetto si potranno conoscere le eventuali azioni da intraprendere per la regolarizzazione strutturale dell'opera da sanare. Tutti i suddetti oneri, a carico dell'acquirente, potrebbero essere soggetti anche ad eventuali variazioni normative nel frattempo emanate in materia, tra la data della presente relazione e la data di acquisto, con maggiori e/o ulteriori oneri derivanti. Il rispetto delle norme vigenti e l'adeguamento dell'immobile, come ad esempio prevenzione incendi, riferite all'attività da esercitare nel fabbricato, sono a carico dell'acquirente.

-----Oo-----

*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 obblazioni 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 Predicente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nei corso della ricerca esposta a seguito della richiesta di accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico Comunale non ha segnalato la presenza di condoni edilizi afferenti l'immobile oggetto di perizia. La richiesta di attestazione formale non ha avuto esito.

-----Oo-----

*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.

-----oo-----

*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;*

Non esiste condominio.

-----oo-----

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

Trattandosi di unico bene immobile sottoposto a pignoramento, si prevede la costituzione di lotto unico.

-----oo-----

*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 tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*

L'immobile è pignorato per l'intero del diritto di superficie.

-----oo-----

*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 data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;*

L'immobile è occupato dall'esecutato. L'Agenzia delle Entrate di Viterbo, su richiesta effettuata in data 03.01.2018, relativamente a contratti registrati riguardanti l'immobile pignorato, ha rilasciato copia dei seguenti contratti di comodato gratuito:

1) Contratto di comodato gratuito a

ne, registrato il 29.07.2016 al n. 3180, relativo a locale al piano primo con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi al piano terra. Decorrenza dal 11.07.2016 per una durata di un anno fino al 10.07.2017 previa disdetta da comunicarsi 60 giorni prima della scadenza per iscritto, a mezzo raccomandata AR. In caso di mancata disdetta il comodato s'intenderà

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

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° 352/2016

tacitamente rinnovato di un ulteriore anno e così via, di anno in anno, sino alla comunicazione di disdetta;

- 2) Contratto di comodato gratuito a \_\_\_\_\_ is, registrato il 29.07.2016 al n. 3182, relativo a locali di mq. 470 circa al piano primo e mq. 10 al piano terra, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra. Decorrenza dal 11.07.2016 per una durata di un anno fino al 10.07.2017 previa disdetta da comunicarsi 60 giorni prima della scadenza per iscritto, a mezzo raccomandata AR. In caso di mancata disdetta il comodato s'intenderà tacitamente rinnovato di un ulteriore anno e così via, di anno in anno, sino alla comunicazione di disdetta;
- 3) Contratto di comodato gratuito a \_\_\_\_\_ is, registrato il 29.07.2016 al n. 3181, relativo a locali di mq. 309,50 circa al piano terra e primo, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra. Decorrenza dal 11.07.2016 per una durata di un anno fino al 10.07.2017 previa disdetta da comunicarsi 60 giorni prima della scadenza per iscritto, a mezzo raccomandata AR. In caso di mancata disdetta il comodato s'intenderà tacitamente rinnovato di un ulteriore anno e così via, di anno in anno, sino alla comunicazione di disdetta;

-----oOo-----

*3.21) 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 serviti pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Sono presenti vincoli e prescrizioni contenute nell'atto Notaio Giuseppe Benigni del 30.06.1982 Rep. 26094/2573 registrato in Viterbo il 14.07.1982 al n. 6229 e trascritto il 29.07.1982 al n. 9118/8019, relativi alla cessione del diritto di superficie da parte del Comune di Viterbo. Per gli oneri di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà si rinvia alla parte di perizia in cui viene affrontato l'argomento.

-----oOo-----

*3.22) 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;*

**CRITERIO DI STIMA**

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima sintetico – comparativa che si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione dei valori di mercato

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

di beni simili al bene oggetto di valutazione; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es.: tipologia, destinazione d'uso, localizzazione, ecc.); stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima. Il sottoscritto procede alla valutazione per rispondere al quesito posto, ribadendo la necessità di effettuare ulteriori accertamenti relativi alla reale destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile potrebbe cambiare sensibilmente.

Ai fini del reperimento di dati utili alla definizione del valore del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha avuto modo di consultare ed attingere dati dalle seguenti fonti:

**Fonte n. 1: Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)**

Riferimento: I° semestre 2017

Risultato Interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascialzona: Periferica ZONA ARTIGIANALE - POGGIO - TUSCANESE

Codice di zona: D4

Alberozona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (LNU)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (LNU)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	500	800	L	2,1	8,3	H

Per la determinazione del valore di mercato del bene si è ipotizzata la vendita nell'attuale stato di conservazione e manutenzione. Effettuate le necessarie considerazioni in relazione a stato manutentivo, caratteristiche ubicazionali, localizzazione specifica, di consistenza e di destinazione, il sottoscritto ha ritenuto congruo adottare un valore unitario pari ad €/m<sup>2</sup> 600,00 il quale si ritiene il più appropriato per l'unità immobiliare in questione. Tale valore è riferito alla destinazione d'uso indicata nella nota a seguire.

### **GIUDIZIO DI STIMA**

#### **NOTA DEL CTU:**

Il presente giudizio di stima viene reso in perizia sulla base di quanto indicato in precedenza e con i relativi limiti derivanti dalla parziale conoscenza dell'iter autorizzativo del fabbricato, nonché dalle problematiche indicate in perizia.

La valutazione del bene in oggetto viene pertanto, al momento, effettuata sulla scorta del contenuto del certificato di agibilità del 1989 in quanto l'attestazione dell'anno 2003 necessita di chiarimento ed approfondimento. Non avendo, inoltre, visionato tutta la documentazione urbanistico-edilizia relativa all'immobile e non avendo chiarito quanto indicato nella certificazione comunale suddetta, indicante la completa destinazione commerciale del bene, al momento, il sottoscritto esprime il proprio giudizio considerando il capannone con la destinazione indicata in più documenti come "artigianale-commerciale" non essendo stato comunque chiarito il significato di "commerciale" assegnato all'epoca in unione alla parola "artigianale". I coefficienti di ragguaglio si riferiscono alla destinazione produttiva "artigianale" ove si ritiene che gli uffici costituiscano una dotazione avente carattere di incremento del pregio dell'immobile mentre gli altri locali

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

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° 352/2016

vengono considerati come equivalenti fatta eccezione per il locale a piano interrato e la centrale termica.

**In caso di aggiornamento/adeguamento della presente valutazione, alla luce del chiarimento necessario per comprendere la effettiva destinazione urbanistica del fabbricato (ai fini della risposta al quesito è necessario chiarire se l'immobile attualmente sia "artigianale-commerciale" o interamente commerciale) i parametri cambieranno per adeguarli alla specificità della destinazione. Analogamente le indicazioni circa il valore unitario del fabbricato saranno rivisitate con una nuova e autonoma valutazione alla luce del mercato presente in zona.**

Piano	Destinazione	Sup. (m <sup>2</sup> )	Coeff. (%)	Sup. Eq. (m <sup>2</sup> )
S1	Magazzino	41,57	50,00	20,78
T	Servizi (Bagni/Spogliatoi)	19,36	100,00	19,36
T	Uffici	85,94	120,00	103,12
T	Esposizione	44,72	100,00	44,72
T	Ripostiglio	5,90	100,00	5,90
T	Locale principale	1759,88	100,00	1759,88
T	Ingresso	21,90	100,00	21,90
T	Centrale termica	13,00	30,00	3,90
1	Bagno	4,02	100,00	4,02
1	CED	15,44	100,00	15,44
1	Uffici	73,68	120,00	88,41
1	Corridoio	18,83	100,00	18,83
1	Archivio	127,69	100,00	127,69
1	Locale principale	1219,88	100,00	1219,88
1	Disimpegno	8,11	100,00	8,11
		3459,91		3461,94

In considerazione alla tipologia del fabbricato, alla posizione ed alla premessa fatta in precedenza circa la destinazione d'uso dello stesso, si esprime il seguente giudizio di stima.

Mq. 3.461,94 x €./mq. 600,00 = €.2.077.164,00 (Eurodue milioni settantasettemila centosessantaquattro/00) a cui detrarre il valore di trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà pari a €. 117.595,97, ottenendo €. 1.959.568,03

- Oneri e spese di regolarizzazione quantificabili al momento come indicato al paragrafo 3.14: €. 7.000,00;
- **Valore giudizio di stima** €. 1.952.568,03 che si arrotonda in cifra tonda, ed espresso a corpo, in **€. 1.950.000,00 (Euro un milione novacentocinquemila/00)** sulla base e con i limiti di quanto riportato in perizia.

Si ribadisce che nel suddetto valore non è stata volutamente considerata la cabina elettrica e la problematica che essa inserisce in procedura.

-----oo-----

La valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata considerando le informazioni e la documentazione assunti in corso di consulenza, e pertanto riferiti alla data di redazione della perizia.

Considerando l'eventualità che l'eventuale vendita possa essere esperita anche a distanza di tempo, rispetto alla data della presente relazione, l'acquirente dovrà verificare che nel frattempo non siano mutate le condi-

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@gepec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

zioni e le normative di riferimento considerate nel presente documento.

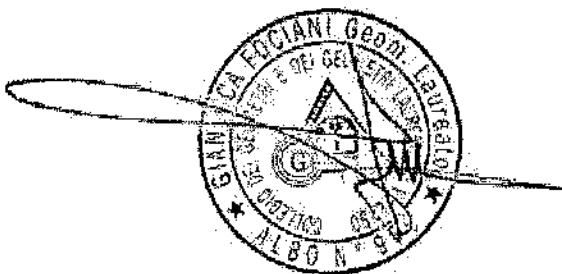
-----oo-----

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, ed in attesa delle determinazioni che verranno prese in relazione alle problematiche riscontrate.

Vetralla, il 24 maggio 2018

Il C.T.U.

Dott. Geom. Gianluca Fociani



Allegati alla relazione:

1. Rilievo fotografico
2. Estratto mappa NCT - F. 133 p.lle 145
3. Planimetria NCEU in atti - F. 133 p.lle 145
4. Planimetria immobile
5. Titolo di provenienza (Pensato Rep. 5329)
6. Atto acquisto diritto di superficie (Benigni Rep. 26094)
7. Certificato CCIAA
8. Visure catastali storiche F. 133 p.lle 145 NCEU-NCT
9. Certificazioni e documentazione ENEL -- Comune di Viterbo
10. Visura conservatoria

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 352/2016

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO

## INTEGRAZIONE

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro:

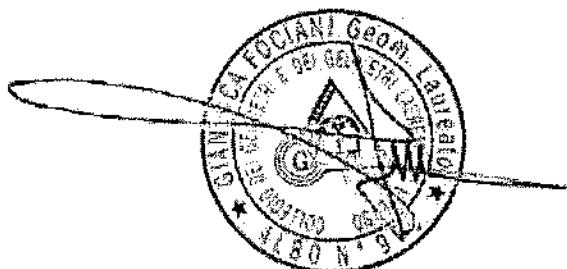
Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode: Dott.ssa Biancamaria Ciambella

Udienza di incarico: 20.07.2017

Udienza: 09.05.2019

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



**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 E-mail: studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c. [REDACTED]

### INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso dell'udienza del 20/09/2018, il Signor Giudice dell'Esecuzione, sulla base della produzione da parte del debitore di una relazione contenente osservazioni alla CTU depositata, ha formulato ulteriori quesiti a chiarimento cui si risponde nella presente integrazione.

I quesiti posti sono i seguenti:

- “*manda all'esperto l'acquisizione della locazione dedotta da parte debitrice nelle proprie osservazioni occorrendo presso i competenti uffici, onde verificare l'esistenza e l'opponibilità alla procedura esecutiva*”;
- “*assegna all'esperto medesimo termine di giorni 60 per l'adempimento di cui sopra e per il deposito, nonché invio alle parti, di una relazione integrativa in risposta alle osservazioni di parte debitrice*”.

Preme sottolineare come parte debitrice abbia depositato le proprie osservazioni, oggetto della presente integrazione, per via telematica, in prossimità dell'udienza senza darne preavviso al CTU.

\*\*\*\*\*

#### 1) RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI.

##### - CONTRATTO DI LOCAZIONE

**Punto 3.20: Il Consulente dichiara di aver effettuato una ricerca al 03/01/2018, presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, relativamente a contratti registrati riguardanti l'immobile pignorato e di aver trovato tre contratti di comodato grat. " in corso di validità intestati rispettivamente a " . Alla verifica del C.T.U. è sfuggito in realtà un quarto contratto di locazione intestato a registrato il 11/07/2016 al n°5843, relativo a locali di mq 1730 circa al piano terra e mq 620 al piano primo, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra. La decorrenza del contratto è dal 11/07/2016 per una durata di anni 6 previa disdetta da comunicarsi 6 mesi prima della scadenza per iscritto a mezzo raccomandata A/R.; in caso di mancata disdetta, il contratto di locazione si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori 6 anni.**

In riferimento al contratto di locazione indicato dal debitore, il sottoscritto si è nuovamente recato presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo presentando nuova richiesta volta a verificare l'esistenza del documento. A seguito di tale, ulteriore, verifica, è emersa la presenza del contratto di locazione indicato dal debitore e precedentemente non rilevato.

Tale contratto di locazione risulta registrato a Viterbo in data 11/07/2016 al n. 5843 serie 3T di cui è stata acquisita copia. I dati contenuti sono i seguenti:

- Locatore: sede in Roma, Via dei Bresciani n. 23, CF: 13745121007.

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

- Conduttore: a sede in Roma, Via Biagio Petrocelli n. 224, CF: 13937901000.

La locazione interessa parte del fabbricato "nella parte individuata in giallo nell'allegata planimetria (Allegato A), con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra" (testo tratto dal contratto). Nella copia del contratto fornita dall'Agenzia delle Entrate non è allegata la certificazione energetica che viene però indicata nel testo con classe energetica C mentre nell'atto Notaio Pensato del 16.02.2016 rep. 5329/4111, viene allegata la certificazione energetica indicante la Classe G. Il contratto ha durata 6 (sei) anni con decorrenza 11 luglio 2016 e termine al 10 luglio 2022. E' previsto il tacito rinnovo di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, qualora non sopravvenga disdetta da comunicare almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza con lettera raccomandata AR. Il canone di locazione annuo è indicato pari a €. 48.000,00 (euroquarantottomila/00) oltre IVA da pagarsi in rate mensili.

In relazione alla porzione locata, si segnala quanto segue:

- a) Nel contratto non sono indicate in modo esplicito le superfici e dalle planimetrie indicate al contratto non è possibile desumere quali siano le porzioni oggetto di locazione;
- b) Nell'osservazione del debitore questi indica come siano stati oggetto di locazione "mq 1730 circa al piano terra e mq 620 al piano primo, con la precisazione che l'area pertinenziale dell'immobile è di uso comune, così come i servizi igienici situati al piano terra".

L'importo del canone di locazione, sulla base dei dati in possesso e sulla base di apposita ricerca effettuata in relazione a contratti similari, può considerarsi attualmente congruo.

**NOTA:**

Il contratto in oggetto è stato registrato in epoca antecedente alla data del pignoramento.

Si segnala che nel contratto è erroneamente indicata la particella catastale, con il numero 115 al posto della corretta 145 (pignorata).

La prima verifica effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, oggetto di contestazione da parte del debitore, essendo stata effettuata sull'immobile oggetto di perizia, non ha rilevato la presenza del contratto in oggetto stante l'errata indicazione della particella.

\*\*\*\*\*

**- ALTRE OSSERVAZIONI FORMULATE DAL DEBITORE**

Si riportano le singole osservazioni cui segue la relativa risposta.

**Punto 3.12:** Il C.T.U. afferma: "la planimetria catastale del fabbricato non è conforme in quanto non risulta riportata la scala esterna in metallo, oltre ad alcune modifiche interne. Non si procede alla variazione della planimetria catastale in quanto per l'unità non è stata rinvenuta pratica edilizia relativa all'edificazione della scala." Tale affermazione non sembra condivisibile in quanto come citato dal C.T.U. stesso, esiste una pratica edilizia, ancorché non completa, per la manutenzione e realizzazione di una scala esterna (D.I.A. prot. 009652/1 del 01/07/2003 - D.I.A. n° 495/03).

Si conferma quanto indicato in perizia. La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale così come si conferma che la scala esterna è posizionata in posizione diversa da quella indicata nel progetto citato dal CTP. Inoltre, come già detto, la pratica edilizia citata dal CTP non ha avuto seguito per carenza documentale e mancata nomina del direttore dei lavori e pertanto si ritiene inefficace ai fini normativi.

**Punto 3.14:** Il Consulente dichiara che il proprio parere tecnico in riferimento alla regolarità urbanistica deve essere motivato e supportato da documentazione ufficiale. Il

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
06 761 483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

C.T.U. riferisce di non aver potuto visionare, nemmeno in copia, la pratica originaria Concessione Edilizia n°18150/37 del 04/02/1981 - Prat. Ed. n° 678/79 e pertanto di non avere elementi per poter dare un parere su tale importante documento. L'esecutato ha messo a disposizione del Consulente della documentazione, fra cui una richiesta di attestazione edilizia con allegata copia di un certificato di agibilità dell'immobile e la nota prot. n° 018065/1 del 31/12/2003, inviata dal Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo in risposta a tale richiesta, nella quale viene sostanzialmente affermata la natura interamente commerciale dell'immobile in oggetto. Dalla lettura della relazione di consulenza non risulta che il Perito abbia chiesto chiarimenti al Dirigente del Settore Urbanistica (che è rimasto peraltro lo stesso del 2003) in merito alla predetta documentazione, alla sua autenticità e al significato di quanto riportato, mentre sarebbe stato oltremodo importante accettarlo. Il Perito riscontra che il Piano Particolareggiato in variante al P.R.G. del 2003 contiene una tavola relativa al rilievo dello stato di fatto di tutti i fabbricati esistenti, sia in termini di superficie che di destinazioni d'uso effettive. In tale documentazione il lotto pignorato è indicato con il n°98 e viene rilevata una superficie utilizzata pari a mq 3219 a destinazione interamente commerciale. Si sottolinea l'importanza di tale documento in quanto per la stesura del Piano Particolareggiato, redatta da un gruppo di professionisti interni all'Ufficio Tecnico, devono essere state sicuramente analizzate tutte le pratiche edilizie relative agli immobili interessati e depositate presso gli archivi comunali, ma neanche questo fatto è stato tenuto in debito conto dal Consulente Tecnico d'Ufficio. Il C.T.U. invece dichiara, avendo potuto consultare una documentazione incompleta e frammentaria (non rinvenendosi più per il momento le pratiche edilizie relative all'edificazione dell'immobile in oggetto negli archivi comunali), "di non essere pertanto in grado di esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione dell'immobile, in quanto il parere espresso nella presente perizia potrebbe essere smentito da documentazione che nel frattempo dovesse essere reperita in Comune o che l'esecutato potrebbe rinvenire nei propri archivi."

La ricerca documentale presso il Comune di Viterbo è stata effettuata nell'arco dell'intera consulenza tecnica effettuando continui accessi sia presso l'ufficio addetto che prezzo l'archivio. La ricerca non ha avuto esito positivo come certificato dall'ufficio stesso.

Il confronto con il Dirigente dell'Ufficio Tecnico non è stato possibile in quanto quest'ultimo ha terminato la propria attività lavorativa presso l'Amministrazione in concomitanza con l'attività di stesura della perizia. Il Dirigente, contattato in prossimità della quiescenza non ha potuto fornire delucidazioni in merito stante il tempo trascorso e la necessità di effettuare le verifiche del caso.

Nel frattempo, dopo un periodo di assenza del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica, il Comune di Viterbo ha proceduto alla relativa nomina così da consentire, in occasione della stesura della presente integrazione, di chiarire gli aspetti sollevati in perizia.

A tal proposito il sottoscritto, alla luce delle difficoltà incontrate nell'espletamento dell'incarico in relazione ai titoli edilizi abilitativi ed alla determinazione dell'effettiva destinazione d'uso dell'immobile, ha inoltrato al Dirigente dell'ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, in data 25/09/2018, prot. n. 0075892, ulteriore richiesta per ottenere i necessari chiarimenti. In tale nota il sottoscritto ha espressamente richiesto, dopo aver riassunto quanto rilevato in fase di istruttoria urbanistica della CTU, ed in particolare l'importanza del chiarimento richiesti ai fini della consulenza di Ufficio:

- a) Una ulteriore ricerca presso gli archivi comunali circa le pratiche edilizie afferenti l'immobile onde verificare se nel frattempo tali pratiche fossero divenute reperibili;
- b) Il chiarimento relativamente alla effettiva destinazione d'uso attuale dell'immobile alla luce della documentazione di progetto e di quella successivamente emessa dal Comune di Viterbo, anche alla luce delle normative urbanistiche susseguitesi nel tempo.

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

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° 352/2016

A tale richiesta il Dirigente del Settore VII Urbanistica del Comune di Viterbo, ha risposto con nota prot.

0085238 del 25/10/2018, nei seguenti termini:

*"Come già richiesto con precedente nota del 22/05/2018 (prot. 0042107), nonostante le ulteriori ricerche effettuate presso i nostri archivi, si conferma l'impossibilità di reperire le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto. Ciò premesso, in ragione di quanto sopra specificato per il fabbricato in argomento, sito in Viterbo Via Fontecedro n. 6, all'interno della Zona D1 di PRG - Zona Industriale, Artigianale, Commerciale - sulla scorta della documentazione disponibile non può che confermarsi quanto risulta dall'autorizzazione all'agibilità rilasciata dal Sindaco in data 10/07/89, dalla quale risulta il carattere produttivo-commerciale dell'immobile di cui trattasi, nonché della nota a firma del Dirigente del 31/12/2003 (prot. 018065/1) nella quale si attesta il carattere "commerciale" del capannone.*

Il sottoscritto, sulla scorta di quanto sopra dichiarato dal Comune di Viterbo, procede pertanto alla emissione di un nuovo giudizio di stima conformemente alla natura del bene, così come certificata dal Comune stesso, relativamente anche al carattere commerciale. La valutazione viene riportata a margine della presente integrazione.

*Punto 3.22: Il Perito, nonostante tutti i dubbi espressi, decide di procedere comunque alla valutazione dell'immobile, pur "ribadendo la necessità di effettuare ulteriori accertamenti relativi alla reale destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile potrebbe cambiare sensibilmente." Per procedere alla stima, il C.T.U. sceglie di utilizzare come fonte l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con valori di riferimento aggiornati al secondo semestre del 2017. Analizzando i dati contenuti in tale banca dati non è possibile trovare i valori per immobili a destinazione commerciale situati nella zona artigianale - Poggino - Tuscanese: la destinazione proposta dall'Osservatorio è solamente quella produttiva con una fascia di valore di mercato per tali immobili compresa tra 500 €/mq e 800 €/mq. All'interno di tale fascia il C.T.U. ritiene congruo ed appropriato per l'immobile in oggetto adottare un valore unitario pari a 600 €/mq, specificando che la valutazione del compendio immobiliare viene effettuata sulla base di quanto contenuto nel certificato di agibilità del 1989, in quanto l'attestazione rilasciata dall'ufficio nell'anno 2003 necessita di chiarimenti ed approfondimenti. Si ravvisa una forte incongruenza tra quanto affermato sin qui dal Perito in merito alla necessità di basarsi per la valutazione solamente su documenti certi ed ufficiali e la successiva valutazione fatta soltanto sulla base di uno dei documenti messi a disposizione dall'esecutato, ma che certo non rappresenta una documentazione ufficiale. Inoltre in tale documento si ravvisa una sostanziale differenza tra il locale principale al piano terra, classificato come locale commercio e produzione calzature ed il locale principale al piano primo, classificato come locale deposito, mentre il C.T.U. nel suo giudizio di stima, utilizza per entrambi lo stesso coefficiente di ragguaglio. Risulta ancora più incomprensibile la scelta di assegnare una valutazione più alta alle superfici destinate ad uffici, come elementi di pregio dell'immobile, rispetto a quelle destinate all'attività commerciale. Inoltre il Perito utilizza per la propria valutazione fonti relative ad immobili a destinazione produttiva, non esattamente la categoria nella quale è compreso l'immobile in oggetto, anche basandosi soltanto sul certificato di agibilità del 1989. Come riportato dallo stesso O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo e da molte altre fonti, la valutazione per immobili commerciali posti nella periferia di Viterbo è decisamente più alta di quella indicata dal C.T.U. e, per immobili aventi caratteristiche e condizioni simili a quello oggetto di perizia, si aggira intorno a 1.000 €/mq (vedi schede allegate). Per cui si ritiene che il C.T.U. abbia fatto una valutazione molto in difetto rispetto al reale.*

Il CTP definisce "incomprensibili" alcune considerazioni effettuate dal sottoscritto nella propria CTU, considerazioni che possono chiarirsi da una più attenta lettura della perizia depositata. Infatti non vi è alcuna incongruenza in quanto le ragioni circa le modalità di emissione del giudizio di stima risultano chiare e debitamente motivate. Quanto osservato dal CTP è stato premesso dal sottoscritto proprio nella perizia in quanto il giudizio di stima espresso è stato puntualmente motivato premettendo come la valutazione si sia

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

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

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

basata su dati oggetto di necessaria verifica e che pertanto quanto riportato debba essere letto nel contesto specifico della perizia. Nella CTU è stato chiaramente indicato dal sottoscritto, in più punti, come la valutazione si riferisse alle conoscenze acquisite sino a quel momento, alle incongruenze rilevate e che fossero, a parere del sottoscritto, necessarie ulteriori indagini volte alla definizione dello status dell'immobile stante la poca chiarezza in merito<sup>1</sup>. A tal proposito nella perizia è stato, infatti, chiaramente indicato come “In caso di aggiornamento/adeguamento della presente valutazione, alla luce del chiarimento necessario per comprendere la effettiva destinazione urbanistica del fabbricato (ai fini della risposta al quesito è necessario chiarire se l'immobile attualmente sia “artigianale-commerciale” o interamente commerciale) i parametri cambieranno per adeguarli alla specificità della destinazione. Analogamente le indicazioni circa il valore unitario del fabbricato saranno rivisitate con una nuova e autonoma valutazione alla luce del mercato presente in zona.”. In merito alle incongruenze rilevate e segnalate dal sottoscritto, il Comune di Viterbo, con la nota prot. 0085238 del 25/10/2018, quale soggetto deputato, si è assunto la responsabilità di quanto attestato ed il sottoscritto ne può solo prendere atto.

Non si ritiene dover ulteriormente argomentare su tale osservazione.

Desta comunque perplessità, al di là di ogni altra considerazione, come abbia potuto il C.T.U. stimare il valore di un immobile, del quale non è stato in grado di verificare la conformità o meno alle autorizzazioni o concessioni (la cosiddetta regolarità edilizia) e del quale non ha potuto esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione d'uso. Il metodo utilizzato, che è consistito nel valutare comunque l'immobile penalizzandone il valore, rappresenta a mio avviso la scelta meno opportuna per due motivi:

1. non cauta i potenziali acquirenti non garantendo alcuna certezza in merito a regolarità edilizia e destinazione d'uso;
2. danneggia i creditori dell'esecutato riducendo arbitrariamente il valore dell'immobile, senza alcuna valida motivazione.

Quanto ulteriormente osservato dal CTP non necessita di ulteriore approfondimento rimandando a quanto indicato in precedenza. Quanto oggetto della presente integrazione scaturisce, infatti, prima che dalle osservazioni del CTP, dalle indicazioni del sottoscritto in merito alle perplessità nate in fase di espletamento dell'incarico ed indicate in fase di redazione della perizia, proprio a tutela delle parti e della procedura.

\*\*\*\*\*

## NUOVO GIUDIZIO DI STIMA DEL BENE

SI PROCEDE ALL'AGGIORNAMENTO DEL PARAGRAFO 3.22 DELLA CTU DEPOSITATA.

\*\*\*\*\*

3.22) *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;*

<sup>1</sup> (cfr CTU pag.21 “Il sottoscritto procede alla valutazione per rispondere al quesito posto, ribadendo la necessità di effettuare ulteriori accertamenti relativi alla reale destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile potrebbe cambiare sensibilmente”).

**CRITERIO DI STIMA**

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima sintetico – comparativa che si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di valutazione; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es.: tipologia, destinazione d'uso, localizzazione, ecc.); stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

Il sottoscritto:

- dopo aver segnalato in perizia le incongruenze rilevate e le difficoltà materiali nella determinazione della destinazione d'uso del fabbricato;
- dopo aver indicato la necessità di ulteriori accertamenti, relativi alla definizione della effettiva destinazione d'uso del fabbricato, alla luce dei quali il valore dell'immobile sarebbe potuto cambiare sensibilmente;
- dopo aver inoltrato richiesta ed ottenuto nota a chiarimento dal Comune di Viterbo (prot. 0085238 del 25/10/2018), nella quale viene definitivamente indicata la destinazione "commerciale", si procede alla emissione del nuovo giudizio di stima.

La superficie del fabbricato viene rideterminata come segue applicando coefficienti ritenuti idonei rispetto alle singole destinazioni:

Piano	Destinazione	Sup. (m <sup>2</sup> )	Coeff. (%)	Sup. Eq. (m <sup>2</sup> )
S1	Magazzino	41,57	40,00	16,63
T	Servizi (Bagni/Spogliatoi)	19,36	50,00	9,68
T	Uffici	85,94	55,00	47,26
T	Esposizione	44,72	50,00	22,36
T	Ripostiglio	5,90	50,00	2,95
T	Locale principale	1759,88	100,00	1759,88
T	Ingresso	21,90	50,00	10,95
T	Centrale termica	13,00	30,00	3,90
I	Bagno	4,02	50,00	2,01
I	CED	15,44	50,00	7,72
I	Uffici	73,68	55,00	40,52
I	Corridoio	18,83	50,00	9,41
I	Archivio	127,69	50,00	63,84
I	Locale principale	1219,88	90,00 (*)	1097,89
I	Disimpegno	8,11	50,00	4,05
		3459,91 circa		3099,05 circa

(\*) Al piano primo viene attribuito un coefficiente inferiore quale elemento di perequazione stante la minore altezza interna rispetto al piano terra.

Le superfici sopra indicate possono differire per scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione. La consistenza dell'immobile è indicata nella planimetria relativa al rilievo allo stato attuale, allegata alla CTU.

\*\*\*\*\*

Per quanto riguarda il nuovo giudizio di stima, ai fini della valutazione, si è proceduto ad effettuare nuova ricerca volta all'individuazione valore di immobili simili, mediante contatti con attività presenti in zona,

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studi.fociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo -- Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

operatori immobiliari, professionisti operanti nell'area interessata, anche relativamente a valutazioni immobiliari ai fini del credito, e considerando anche la perizia estimativa del 09/06/2017 relativa a procedura fallimentare n. 15/2015, afferente un capannone commerciale posto a poche centinaia di metri da quello oggetto di stima.

Si ribadisce che il presente giudizio di stima viene emesso esclusivamente sulla base della destinazione commerciale certificata dal Comune di Viterbo considerato quale elemento dirimente circa i dubbi che il sottoscritto CTU ha rilevato in fase di consulenza.

Per esprimere il giudizio di stima, fatte le considerazioni ritenute opportune in relazione alle ragioni ed all'utilizzo della stima stessa, alle informazioni ed ai valori rilevati in corso di indagine, allo stato manutentivo, alle caratteristiche ubicazionali e di localizzazione specifica, di consistenza e di destinazione, il sottoscritto ritiene congruo adottare un valore unitario pari ad €/m<sup>2</sup> 900,00 il quale si ritiene possa rappresentare, alla data di stima, per la destinazione d'uso indicata dal Comune, il più probabile per l'unità immobiliare in questione.

Si ottiene pertanto:

- Mq. 3099,05 x €./mq. 900,00 = €. 2.789.145,00 (Euroduemilionisettcentottantanove mila centoquarantacinque/00) cui vengono detratti, ai fini della presente relazione, l'importo relativo alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà pari a €. 117.595,97, nonché gli oneri e spese di regolarizzazione indicati in perizia e quantificabili al momento come indicato al paragrafo 3.14 della CTU in €. 7.000,00.
- **Valore giudizio di stima:** €. 2.789.145,00 - €. 117.595,97 - €. 7.000,00 = €. 2.664.549,03 che si arrotondano in cifra tonda, ed espresso a corpo, in €. 2.665.000,00 (Euroduemilioniseicentosessanta-cinquemila/00).

NOTA:

Stante la destinazione d'uso indicata dal Comune di Viterbo con la nota prot. 0085238 del 25/10/2018, si precisa che l'esercizio di una eventuale attività commerciale nel fabbricato è soggetta alle norme vigenti in materia di "disciplina relativa al commercio" e pertanto, ai fini della concreta fattibilità dell'attività stessa, il potenziale acquirente dovrà procedere, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, alla verifica dell'effettiva possibilità di sfruttamento della superficie nei limiti previsti dalle suddette normative, anche in relazione alle disposizioni e/o prescrizioni e/o limitazioni imposte dalle norme vigenti e dagli Uffici comunali preposti al rilascio delle relative autorizzazioni.

PRECISAZIONI:

Nella stima il valore degli accessori complementari vengono inglobati nel valore unitario dell'immobile in quanto gli stessi sono normali rispetto all'attività esercitabile (ne eccedenti, ne carenti). Il costo della trasformazione del diritto di superficie viene decurtato in quanto anch'esso prende in considerazione sia il sedime del fabbricato che l'area e trattasi di trasformazione del diritto. Si ribadisce che nel suddetto valore non è stata considerata, come indicato nella precedente relazione, la cabina elettrica e la problematica che essa inserisce in procedura e pertanto non sono considerati sia il valore della cabina che gli eventuali oneri di cessione o regolarizzazione necessari.

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0 0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

Fermi e confermati i contenuti della prima relazione di consulenza depositata fatta eccezione per il nuovo giudizio di stima e per le note e precisazioni riportati nel presente documento.

I contenuti della perizia sono riferiti alla data di redazione e, considerando la possibilità che la vendita possa essere esperita anche a distanza di tempo, rispetto alla data della presente relazione, l'acquirente dovrà anche verificare che nel frattempo non siano mutate le condizioni e le normative di riferimento considerate nel presente documento.

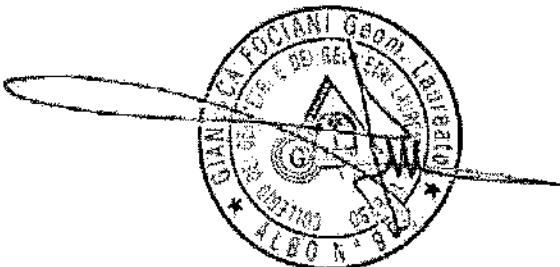
Vetralla, 10 novembre 2018

Allegato:

- Dichiarazione Comune di Viterbo prot. 0085238 del 25/10/2018

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Geom. Gianluca Fociani



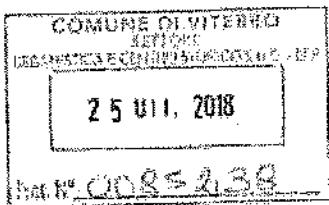
**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

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° 352/2016

## CITTÀ DI VITERBO



Geom. Gianluca Fociani  
Via Cassia n. 195  
01019 Cura di Vetralla (VT)

Oggetto: Esecuzione immobiliare n. 352/2016.

Come già comunicato con precedente nota del 22/05/2018 (prot. 0042107), nonostante le ulteriori ricerche effettuate presso i nostri archivi, si conferma l'impossibilità di reperire la pratica edilizia relativa al fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto.

Ciò premesso, in ragione di quanto sopra specificato per il fabbricato in argomento, sito in Viterbo Via Fontecedro n. 6, all'interno della Zona D1 di PRG - Zona Industriale, Artigianale, Commerciale - sulla scorta della documentazione disponibile, non può che confermarsi quanto risulta dall'autorizzazione all'Agibilità rilasciata dal Sindaco in data 10/07/89, dalla quale risulta il carattere produttivo-commerciale dell'immobile di cui trattasi, nonché dalla nota a firma del Dirigente del 31/12/2003 (prot. 018065/1) nella quale si attesta il carattere "commerciale" del capannone.

Viterbo 22/10/2018

Il Dirigente

Ing. Ernesto Dello Vicario

rmqfociani@comune.viterbo.it / Faccia:

<b>SETTORE VII</b> URBANISTICA, CENTRO STORICO SPORTELLO UNICO PER L'ESECUZIONE EDILIZIA PUBBLICA	Il servizio Tecnico Responsabile del procedimento: dott. ing. Maurizio Stassi Termino per la conduzione del procedimento gg. decorrenti dal: Ufficio per la violazione degli atti: Ufficio Amministrativo Via I. Caprini, 6/B Tel: 0761 348427 C. P.: 00068850584 SITO WEB: <a href="http://www.comune.viterbo.it">http://www.comune.viterbo.it</a>
--	--

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo ~ Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 352/2016

## RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO

## SECONDA INTEGRAZIONE

Creditore procedente: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro:

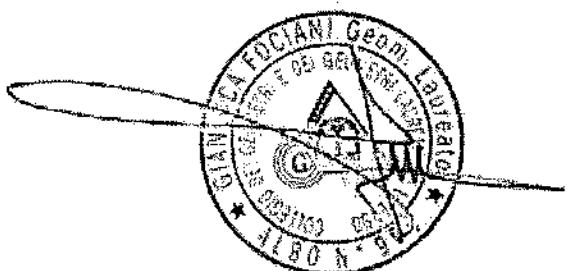
Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode: Dott.ssa Biancamaria Ciambella

Udienza di incarico: 20.07.2017

Udienza: 28.11.2019

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



## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c/

## SECONDA INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso dell'udienza del 09/05/2019, il Signor Giudice dell'Esecuzione, ha formulato il seguente, ulteriore, quesito:

*"rilevato quanto emerge dalle relazioni e dai documenti depositati dal CTU e ritenuto che per trasparenza vada data informativa ai potenziali acquirenti delle possibili criticità inerenti la destinazione urbanistica dell'immobile, anche alla luce delle disposizioni di cui alla variante di PRG approvata dalla Regione e dello stato delle conoscenze in ordine alla procedura di regolarizzazione concretamente attuata, manda all'esperto il deposito e invio alle parti di relazione integrativa e quadro sinottico aggiornati tenuto conto di quanto testè rilevato e dell'eventuale incidenza sul valore di stima".*

\*\*\*\*\*

### 1) RISPOSTA AL CHIARIMENTO RICHIESTO.

Il sottoscritto, ad integrazione contenuti della propria relazione, e aderendo a quanto richiesto in sede di udienza, riporta quanto segue.

Oggetto del chiarimento richiesto in udienza è informare i potenziali acquirenti dell'immobile in vendita, circa le potenziali criticità e limitazioni cui l'immobile potrebbe essere soggetto. Ai fini del chiarimento di quanto indicato in perizia, si rimanda alla preliminare lettura delle seguenti parti relative alla CTU ed all'integrazione depositate in atti ed in particolare a:

- a) Il sottoscritto, nella prima relazione di CTU del 24.05.2018 ha illustrato le attività svolte e le ricerche urbanistiche esperite, segnalando tutte le criticità riscontrate e le difficoltà rilevate, prima fra tutte l'irreperibilità, nell'archivio comunale, di tutte le pratiche edilizie susseguitesi negli anni e interessanti l'immobile in oggetto, come confermato da dichiarazione rilasciata dal Comune con prot. 0042107 del 22.05.2018. Le incongruenze e le difficoltà di definizione dell'iter urbanistico sono state ampiamente illustrate nella perizia alle pagine 13 e seguenti avendo modo di indicare, tra l'altro come *"Al momento non è stato possibile chiarire quale strumento urbanistico-normativo sia stato utilizzato per poter considerare l'immobile come interamente "commerciale", oppure come "Dall'accesso agli atti al momento non è stata rilevata la presenza di richiesta di concessione edilizia in merito sull'immobile in oggetto. Non è stata visionata alcuna pratica giustificante il passaggio da "artigianale-commerciale" a "commerciale" ed infine come "Al momento, il sottoscritto, non è pertanto in grado di esprimere un compiuto giudizio circa la destinazione dell'immobile in quanto il*

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassala, 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° 352/2016

*parere espresso nella presente perizia, in relazione all'argomento specifico, potrebbe essere smentito da documentazione che nel frattempo dovesse essere reperita in Comune o che l'esecutato potrebbe rinvenire nei propri archivi”.*

- b) Nella medesima relazione si è avuto modo di acquisire e citare la nota prot. 018065/1 del 31.12.2003 nella quale il Dirigente del Settore Urbanistica, indica testualmente che “*...visti ed esaminati gli atti d'ufficio, e visto il Piano Particolareggiato della Zona industriale “Poggino” approvato in variante al P.R.G. dalla Regione Lazio con delibera G.R. n. 319 del 11/4/03, si può concludere che la destinazione d'uso dell'immobile in argomento è attualmente, sotto il profilo strettamente urbanistico, “commerciale” a nulla rilevando la specificità di attività all'ingrosso che si esercitava e si esercita nel capannone, in quanto, tra l'altro, va ricordato che ai fini del calcolo degli oneri concessori (contributi legge Bucalossi) gli uffici comunali da sempre (e comunque fino ad oggi) collocano nella unica categoria urbanistica commerciale sia l'attività all'ingrosso sia l'attività al dettaglio senza dunque operare, in questo, distinzione nella destinazione d'uso dell'immobile*”. Il sottoscritto, in relazione a tale dichiarazione, non ha avuto modo di ottenere il chiarimento richiesto da parte del dirigente del Comune di Viterbo come riportato a pagina 4 dell'integrazione alla CTU datata 10.11.2018. Sempre nella relazione è citato il certificato di agibilità del 10.07.1989 nel quale a piano terra è indicata anche la destinazione “*locale commercio e produzione calzature*”.
- c) Successivamente alle osservazioni dell'esecutato è stata presentata richiesta al Comune di Viterbo ricevendo riscontro con nota prot. n. 0085238 del 25/10/2018, avente il seguente contenuto: “*Come già richiesto con precedente nota del 22/05/2018 (prot. 0042107), nonostante le ulteriori ricerche effettuate presso i nostri archivi, si conferma l'impossibilità di reperire le pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto della esecuzione immobiliare in oggetto. Ciò premesso, in ragione di quanto sopra specificato per il fabbricato in argomento, sito in Viterbo Via Fontecedro n. 6, all'interno della Zona D1 di PRG – Zona Industriale, Artigianale, Commerciale – sulla scorta della documentazione disponibile non può che confermarsi quanto risulta dall'autorizzazione all'agibilità rilasciata dal Sindaco in data 10/07/89, dalla quale risulta il carattere produttivo-commerciale dell'immobile di cui trattasi, nonché della nota a firma del Dirigente del 31/12/2003 (prot. 018065/1) nella quale si attesta il carattere “commerciale” del capannone.*

Ciò premesso si intende specificare come la dichiarazione del Comune non abbia chiarito allo scrivente l'iter burocratico seguito o valutato all'epoca dal dirigente dell'ufficio urbanistica pro-tempore per addivenire al rilascio della dichiarazione stessa nella quale si asserisce il carattere commerciale del bene. La mancata indicazione degli strumenti normativi attuati per attribuire tale “carattere” commerciale all'immobile, mantiene comunque ferme e vincolanti le considerazioni espresse dal sottoscritto CTU in relazione alle criticità ed alle valutazioni che nascono proprio dalla impossibilità di confronto/verifica della documentazione da consultare a riguardo.

Ad ulteriore incremento della trasparenza e della corretta informativa, a vantaggio dei potenziali acquirenti del bene, sulle criticità rilevare nel corso della consulenza tecnica ed inerenti la destinazione urbanistica

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

**Geometra laureato**

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

dell'immobile, come richiesto dal Signor Giudice, il sottoscritto CTU chiarisce che il giudizio espresso, ai fini della valutazione del bene, in assenza di altri elementi, è stato emesso tenendo conto della dichiarazione prot. n. 0085238 del 25/10/2018 del Comune di Viterbo ai fini del carattere "commerciale" del bene medesimo ma che tale giudizio non elimina comunque le criticità indicate in perizia, che permangono tali, anche in quanto:

- a) La dichiarazione del Comune è stata emessa in forma di mera conferma della precedente dichiarazione resa del 2003, senza visione di documentazione che si dichiara come irreperibile in archivio;
- b) La dichiarazione del Comune, anche se oggetto di esplicita richiesta formulata nella domanda inviata al Comune, non chiarisce i dubbi sollevati dal CTU in relazione alle procedure attuate ed agli strumenti legislativi urbanistici utilizzati dalla proprietà, e verificate dal dirigente dell'ufficio tecnico comunale, per poter consentire a quest'ultimo di dichiarare, *sotto il profilo strettamente urbanistico "commerciale"* l'immobile e non chiarisce nemmeno la ragione per la quale la parola "commerciale" sia posta tra virgolette;
- c) La dichiarazione del Comune non chiarisce al CTU, inoltre, i termini del passaggio da "produttivo-commerciale" indicato nell'agibilità del 1989 al carattere "commerciale" della dichiarazione del 2003, non consentendo, al contempo, al sottoscritto CTU di poter indicare in perizia quali siano le superfici aventi carattere "produttivo-commerciale" o carattere "commerciale". Tale precisazione vale anche ai fini del possibile utilizzo delle percentuali di superficie commerciale con le relative limitazioni previste dalle norme tecniche vigenti per la zona urbanistica ove ricade l'immobile, che comunque restano ferme e vincolanti per l'acquirente;

Il sottoscritto, per la particolarità dello status urbanistico dell'immobile, ha da un lato effettuato la valutazione secondo la dichiarazione comunale sopra richiamata sulla quale, in assenza della documentazione comunale utile ad eccertarne la congruenza ed il riscontro, non può dare giudizi di alcun genere trattandosi di atto pubblico ed esulando, questo dall'incarico affidato, ma al contempo ritiene di dover necessariamente portare il potenziale acquirente a conoscenza della circostanza che tale dichiarazione non elimina comunque il dubbio sorto in sede di redazione della perizia sull'iter burocratico utilizzato per addivenire a tale dichiarazione. Pertanto, sulla base del contenuto delle relazioni depositate, e di quanto sopra ulteriormente chiarito, il potenziale acquirente, nel formulare la propria offerta, dovrà tenere in debita considerazione, quanto sopra indicato e riportato nelle precedenti relazioni depositate, valutando e considerando le singole criticità rilevate, tutti i relativi rischi da esse derivanti e le ripercussioni che questi potrebbero avere sulla effettiva destinazione dell'immobile in vendita e, conseguentemente, sul suo valore. Inoltre si informa il potenziale acquirente che il futuro ritrovamento della documentazione oggi irreperibile in archivio potrebbe fornire informazioni tali da modificare completamente la chiave di lettura della dichiarazione resa dal Comune di Viterbo circa il significato e l'entità del "carattere" commerciale del bene, anche in senso limitativo o in senso contrario a quello attribuito attualmente ai fini della stima. Si precisa infine, come allo stato attuale, non disponendo di documentazione utile a definire compiutamente lo status dell'immobile, non sia possibile al sottoscritto CTU determinare gli oneri a carico dell'acquirente, ove tali ripercussioni abbiano

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0 0761 493183 Ⓜ studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

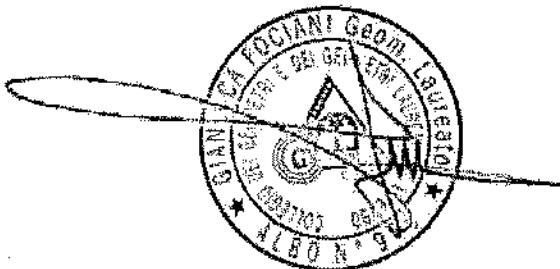
a verificarsi in futuro sul bene, e pertanto tali eventuali oneri non essendo certi non sono stati detratti dal prezzo di vendita. Di tale condizione il potenziale acquirente terrà debito conto assumendosene il relativo onere.

In ultimo, il sottoscritto, ai fini dell'accertamento dell'assenza di usi civici sul bene in oggetto, ha effettuato richiesta al Comune di Viterbo, settore patrimonio, il quale ha risposto con nota prot. 0052989 del 07.06.2019 nel quale indica che il terreno cesito al foglio 133 particella 145 non ricade nel demanio di uso civico.

Vetralla, 15 giugno 2019

Il Consulente Tecnico di Ufficio

Dott. Geom. Gianluca Fociani



**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

*Geometra laureato*

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° 352/2016

c\_m082.c\_m082.REGISTRO UFFICIALE.u.0052989.07-06-2019.h.12:21

**CITTÀ DI VITERBO**



**Geom. Gianluca FOCIANI**  
Via Cassia, 171

01019 Vetralla (VT)

**OGGETTO:** Certificazione di presenza di Demanio Civico.

In riferimento alla Sua richiesta del 31/05/2019 prot. n. 50345, vista la relazione istruttoria del perito demaniale Geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla Regione Lazio con Decreto Presidente della Giunta Regionale n° 2407 del 21/10/1994, acquisita al protocollo generale del Comune in data 19/05/1997 con n° 8023/1, relativamente alla natura giuridica dei terreni, depositata e pubblicata in data 15/05/1998, risulta che il terreno ricadente nel territorio del Comune di Viterbo, identificato al foglio n. 133 particella n. 145 **NON RICADE NEL DEMANIO DI USO CIVICO.**

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE**

**Dott. Luigi CELESTINI**

<b>SETTORE SP</b>  CULTURA e TURISMO, GESTIONE IMPLANTI SPORTIVI e SPORT, PUBBLICA ISTRUZIONE e RAPPORTI CON L'UNIVERSITÀ, PATRIMONIO  	<b>Funzione Professionale</b>  Servizio: Patrimonio, Sport ed Impianti Sportivi Responsabile del procedimento: Terminale per la conclusione del procedimento gg: decorrenti dal: Ufficio per la vigilanza degli atti: Patrimonio Tel.: 0761/348342 - 307 Fax : 0761/348304 E-Mail: SITO WEB : <a href="http://www.comune.viterbo.it">http://www.comune.viterbo.it</a>
--	---

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)

0 0761 483183 studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 352/16

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA c/ §

## QUADRO SINOTTICO

### **LOTTO UNICO:**

Diritto di superficie per l'intero, della proprietà immobiliare sita in Viterbo, Località Poggino, Via G. Fontecedro, 6/8, costituita da capannone catastalmente censito al NCEU al foglio 133 particella 145, categoria catastale D/8, piani S1-T-1, Rendita catastale €. 16.526,62.

L'immobile è composto da un unico corpo di fabbrica disposto su tre livelli, seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale del fabbricato, censita al NCT al foglio 133 particella 145, quest'ultima pavimentata in conglomerato bituminoso e materialmente delimitata da recinzione costituita da muratura e ringhiera metallica. L'area di pertinenza non coincide con la superficie catastale nominale in quanto parte di essa è stata destinata a viabilità esterna e di fatto ceduta alla lottizzazione e parte ceduta al sedime e pertinenza di una cabina elettrica di trasformazione. La struttura, per quanto è possibile rilevare visivamente, è in parte in muratura mentre la maggior consistenza del capannone è del tipo prefabbricato. I solai interni sono in parte prefabbricati ed in parte in laterocemento. Esternamente le facciate risultano tinteggiate, per quanto concerne le porzioni prefabbricate, mentre le porzioni in muratura sono state intonacate prima della tinteggiatura esterna. Al primo piano del capannone si accede attraverso scala interna metallica, ascensore interno e scala esterna, quest'ultima anch'essa in struttura metallica ed avente anche funzione di via di esodo del primo piano. L'interno dell'immobile si presenta in stato conservativo discreto. Il piano terra è costituito da unico grande ambiente con la porzione posta sul prospetto principale, adibita a servizi, uffici e archivio. Il piano primo della zona uffici presenta uno "sbalzo" che aumenta la superficie fruibile. La zona prefabbricata a piano primo ripercorre pressoché lo schema distributivo del piano terra con minor superficie destinata all'attività per la presenza di un'asola nel solaio che rende la parte centrale del capannone "a tutta altezza" tra il pavimento del piano terra ed il solaio di copertura. Le altezze interne del locale principale, per la conformazione dei "tegoli" prefabbricati di copertura risultano diversificate. La pavimentazione è in ceramica ed i rivestimenti dei bagni con ceramica maiolicata. Gli infissi esterni sono in metallo e quelli interni in legno. Gli impianti, data l'epoca di costruzione dell'edificio, si ritiene debbano adeguarsi alla normativa vigente con oneri non quantificabili al momento. Le pareti interne sono tinteggiate. La copertura è piana. Il lotto di pertinenza viene considerato per la sua superficie nominale non essendo stata esperita verifica di confini in quanto parte della superficie risulta stralciata.

Per l'immobile è stata rilevata la presenza di attestato di prestazione energetica allegata all'atto di provenienza nel quale viene indicata la Classe G. Non sono stati visionati e non sono disponibili dati relativi al sistema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche. È presente un locale centrale termica. La superficie commerciale dell'immobile è la seguente: Piano seminterrato di circa mq. 41; Piano terra: di circa mq. 1950; Piano primo di circa mq. 1522. L'area pertinenziale ha una superficie di circa 5590 mq. catastali inclusa l'area occupata dal sedime del fabbricato, dalla cabina elettrica e dalla viabilità di lottizzazione.

Il valore di trasformazione del diritto di superficie in diritto di piena proprietà è stato quantificato dal Comune di Viterbo, alla data del 14.05.2018, in €. 117.595,97 (eurocentodiciassettemila-cinquecentonovantacinque/97) e detratto dal prezzo di vendita. Relativamente alla cabina elettrica di trasformazione, l'Ente gestore del servizio indica di non avere dati su tale cabina nel proprio archivio ma che la stessa risulta adibita a cabina elettrica di trasformazione MT/BT da oltre 30 anni in modo continuativo e pacifico. Non è stato possibile rilevare il titolo di possesso della cabina da parte del suddetto ente gestore

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

**Geometra laureato**

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° 352/2016

così come non è stato possibile verificare l'epoca di costruzione, il soggetto autorizzato all'edificazione e non è stata reperita alcuna documentazione autorizzativa edilizia. Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri derivanti dallo stato urbanistico-giuridico della cabina suddetta.

Nel piano particolareggiato in variante al P.R.G. delle aree industriali-artigianali del "Poggino", Tavola 1P Zonizzazione, il fabbricato e l'area pertinenziale ricadono in zona D "Aree già edificate per l'insediamento di unità produttive artigianali, industriali e commerciali".

L'immobile è stato edificato con Concessione Edilizia n. 18150/37 del 04.02.1981 (P.E. n. 678/79), Concessione Edilizia n. 19860/269 del 14.06.1984 (P.E. n. 381/82) e Concessione Edilizia n. 20020/429 del 03.11.1984 (P.E. n. 052/84). Al momento della stima tutti i titoli edilizi suddetti, relativi alla originaria costruzione del fabbricato, non risultano reperibili in archivio come da specifica dichiarazione rilasciata dal Comune di Viterbo e citata in perizia, e pertanto l'accertamento della destinazione d'uso dell'immobile presenta elementi di criticità non avendo avuto il CTU possibilità di accedere a tale documentazione.

A seguito di ulteriori accertamenti indicati nelle perizie depositate, il Comune di Viterbo ha rilasciato dichiarazione prot. 0085238 del 25/10/2018 nella quale viene indicato il "carattere" commerciale del fabbricato.

A tale proposito si porta a conoscenza il potenziale acquirente che la stima è stata effettuata sulla scorta della suddetta dichiarazione ma che tale dichiarazione, nel suo contenuto, richiamando a sua volta precedente dichiarazione emessa dal Comune, non ha, per le ragioni indicate in perizia, definitivamente chiarito l'iter urbanistico utilizzato per consentire l'emissione di tale parere e pertanto non elimina comunque i dubbi sorti ed indicati in perizia in relazione alla trasformazione da "produttivo-commerciale" come indicato nell'agibilità del 10.07.1989, al carattere "commerciale" della dichiarazione del 31/12/2003 reiterata il 25/10/2018. Pertanto, sulla base del contenuto delle relazioni depositate si informa che il potenziale acquirente, nel formulare la propria offerta, dovrà tenere in debita considerazione, quanto sopra indicato e riportato nelle relazioni depositate, valutando e considerando le singole criticità rilevate, tutti i relativi rischi da esse derivanti e le ripercussioni che questi potrebbero avere sulla effettiva destinazione dell'immobile in vendita e, conseguentemente, sul suo valore. A tale scopo si informa, conseguentemente, il potenziale acquirente, che ne terà conto nel formulare l'offerta, che il futuro ritrovamento della documentazione oggi irreperibile in archivio potrebbe fornire informazioni tali da modificare completamente la chiave di lettura della dichiarazione resa dal Comune di Viterbo circa il significato e l'entità del "carattere commerciale" del bene, anche in senso limitativo o in senso contrario a quello attribuito attualmente ai fini della stima.

Si precisa infine, come allo stato attuale, non disponendo di documentazione utile a definire compiutamente lo status dell'immobile, non sia possibile determinare gli oneri a carico dell'acquirente, ove tali ripercussioni abbiano a verificarsi in futuro sul bene, e pertanto tali eventuali oneri non essendo certi non sono stati detratti dal prezzo di vendita e sono a completo carico dell'aggiudicatario.

Con nota prot. n. 0052989 del 07.06.2019 il Comune di Viterbo, Settore Patrimonio, ha indicato che il terreno cesito al foglio 133 particella 145 non ricade nel demanio di uso civico.

Si porta inoltre a conoscenza del potenziale acquirente che l'eventuale esercizio di attività commerciale nel fabbricato è comunque soggetta alle norme vigenti in materia di "disciplina relativa al commercio" e pertanto, ai fini della concreta fattibilità dell'attività stessa, il potenziale acquirente dovrà procedere, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, alla verifica dell'effettiva possibilità di sfruttamento sia in termine di superfici che in termine di limiti previsti dalle suddette normative, anche in relazione alle disposizioni e/o prescrizioni e/o limitazioni imposte dalle norme vigenti e dagli Uffici comunali preposti al rilascio delle relative autorizzazioni.

Sull'immobile pignorato sono state rilevate non conformità edilizie da sanare e relative alla presenza di una scala esterna metallica a servizio del piano primo nonché a modifiche interne come indicate in perizia. Gli oneri di regolarizzazione sono stati quantificati al momento in €. 7.000,00 (eurosettemila/00), detratti dal prezzo di vendita. Sono a carico dell'aggiudicatario ulteriori oneri, non detratti dal valore in quanto non definibili all'attualità, relativi all'applicazione della L.R. Lazio n. 15/2008, ed alle spese per l'analisi, la

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Geometra laureato

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)  
0761 483183 studiофociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 352/2016

verifica e per l'eventuale adeguamento strutturale ai fini dell'ottenimento della sanatoria per la verifica di rispondenza alla normativa sismica. L'immobile risulta occupato dall'esecutato e risulta, in parte ceduto in comodato d'uso a società estranee alla procedura mediante tre contratti separati, ed in parte ceduto in locazione a società estranea alla procedura come indicato in perizia.

La valutazione è stata effettuata escludendo dal valore il manufatto adibito a cabina elettrica e le problematiche che esso inserisce nella procedura, e non considerando, altresì, gli eventuali oneri di regolarizzazione o cessione che sono da considerarsi a carico dell'acquirente.

E' posto a carico dell'acquirente anche l'onere di verificare che le normative applicabili all'immobile in oggetto non siano mutate dopo la redazione della perizia. Il tutto da considerarsi comunque nello stato di fatto in cui l'immobile si trova, con le prescrizioni, limitazioni, indicazioni e precisazioni indicate nella perizia depositata e nelle successive integrazioni.

Prezzo a base d'asta del lotto: €. 2.665.000,00 (Eurodue milioni e seicento sessanta cinque/00).

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dott. Geom. Gianluca Fociani

