

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)
☎ 3496929709 portatile
☎ 0761 828298 tel e fax
✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Esecuzione Immobiliare N° 68/18 SOCIETA' CREDITRICE CONTRO SOCIETA' DEBITRICE

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 12.11.2020 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

IN SOSTITUZIONE DEL PRECEDENTE CTU DOTT. ARCH. ALESSANDRO SARACA, PROVVEDA ALL'AGGIORNAMENTO, E, OCCORRENDO, ALL'INTEGRAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA E DEL QUADRO SINOTTICO, PROVVEDENDO, ALTRESI', AL RELATIVO DEPOSITO E INVIO ALLE PARTI.

Dando seguito al mandato ricevuto, il sottoscritto CTU, esaminati gli elaborati depositati nel fascicolo telematico, rinveniva l'**assenza degli atti notarili, sia di compravendita dell'immobile che di quello relativo al titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.**

Per tale ragione, ha chiesto all' Ill.mo Sig. G. E. Dott. Antonino GERACI, una proroga nei termini di consegna dell'elaborato peritale richiesto, inizialmente prevista per il 11/01/2021, e l'elargizione di una somma a titolo di acconto spese.

Con provvedimento del 26/12/2020 l'Ill.mo Sig. G.E., rinviava la consegna di ulteriori 90 giorni, fissando la nuova scadenza al **27/03/2021**.

Con provvedimento del 01/07/2021 l'Ill.mo Sig G.E. poneva l'ulteriore quesito del rilievo della Convenzione tra il Comune di Viterbo e la Società Consortile Mista a Responsabilità Limitata SCMRL, con particolare riguardo alla definizione del termine previsto per la trasformazione del diritto di superficie assegnato agli artigiani assegnatari dei lotti edificati dalla predetta società, in diritto di proprietà.

L'Ill.mo Sig G.E fissava al **30/09/2021** la consegna dell'elaborato peritale.

Il sottoscritto CTU ha eseguito un ulteriore accesso agli atti presso il Comune di Viterbo in data 05/08/2021 e,

con vari incontri successivi, presso gli uffici del Settore Urbanistica e Sviluppo Economico, è riuscito ad ottenere una dichiarazione via pec, a firma del Dirigente del Settore Sviluppo Economico Dott. Giancarlo Maria MANETTI, (ALLEGATO N. 14) che attesta l'inesistenza di alcun termine finale per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà nella Convenzione tra il Comune di Viterbo e la Società Consortile Mista a Responsabilità Limitata SCMRL, che aveva costruito, per gli artigiani assegnatari, i lotti, tra i quali risulta anche quello della presente Esecuzione Immobiliare n 68/18.

In precedenza, il CTU aveva esaminato l'atto di compravendita ottenuto da parte del Dott. Notaio Fabrizio FORTINI, si rilevava la presenza di un'ulteriore C. E., la n. 7234/01 del 26/03/2001, per la realizzazione di un soppalco interno al capannone, **non presente nel fascicolo.**

Il Ctu ha, quindi, predisposto un accesso agli atti del Comune di VITERBO, per il reperimento della stessa e delle necessarie certificazioni di agibilità dell'immobile, dopo l'ultimazione delle opere di costruzione.

Al termine delle operazioni sopra menzionate, il CTU, ha deciso di rielaborare completamente la perizia di stima presente nel fascicolo telematico, per una diversa valutazione del prezzo unitario indicato dal professionista incaricato in precedenza. **Suggerirebbe, inoltre, una suddivisione in due lotti del compendio pignorato per una migliore possibilità di vendita all'asta.**

1) **verificchi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Verificata documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di VITERBO VIA FONTECEDRO SNC LOC. POGGINO

PROPRIETA' : COMUNE DI VITERBO

DIRITTO DI SUPERFICIE: SOCIETA' DEBITRICE

Foglio 133	Part. 99	Sub 59	Cat D/7	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita €2.809,53
------------	----------	--------	---------	--------	-------------	-------------------------	-------------------

(ALLEGATO N 1 VISURA CATASTALE STORICA ED ESTRATTO DI MAPPA)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. VT 00051393 del 28.11.2001 da parte del Dichiarante: GEOM FASANARI ALVARO (ALLEGATO N 1)*

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;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

La società S.C.M.A.R.L vendeva il diritto di superficie alla società NON INTERESSATA ALLA E.I., per atto Notaio Giuseppe BENIGNI REP 48426/13800 del 30/06/1996 registrato a VITERBO il 17/07/1996 al n. 3858 ed ivi trascritto il 19/07/1996 al n. 8834 il terreno distinto al Foglio n. **133** con part. **99 sub 59**.

La società NON INTERESSATA ALLA E.I., si trasformava in ALTRA SOCIETA' NON INTERESSATA ALLA E.I., per atto Notaio Luigi ANNIBALDI REP 50427 del 13/11/2001 trascritto a VITERBO al n. 12210

La società NON INTERESSATA ALLA E.I., vende il diritto di superficie alla società DEBITRICE per atto Notaio Fabrizio FORTINI REP 33852 del 09/03/2006 registrato a VITERBO il 10/03/2006 al n. 1999 ed ivi trascritto il 10/03/2006 al n. 4235 il terreno distinto al Foglio n. 133 con part. **99 sub 59**.

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, consta dell'atto Notaio Giuseppe BENIGNI REP 48426/13800 del 30/06/1996 registrato a VITERBO il 17/07/1996 al n. 3858 ed ivi trascritto il 19/07/1996 al n. 8834 **Il CTU ha reperito l'atto notarile.**(ALLEGATO N 2).

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E RIEPILOGO (ALLEGATI N. 9 E 9 A)*

- ISCRIZIONE DEL 10/03/2006 REG. GEN. 4236 REG. PART 752 per Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per €435.000,00 su un Capitale di € 290.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A. contro SOCIETA' DEBITRICE
- ISCRIZIONE DEL 10/03/2006 REG. GEN. 4237 REG. PART 753 per Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo per €60.000,00 su un Capitale di €40.000,00 a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.P.A. contro SOCIETA' DEBITRICE.
- TRASCRIZIONE DEL 13/11/2014 REG. GEN. 13845 REG. PART 11102 Atto Notaio Paola LANZILLO per trasferimento sede sociale
- Atto esecutivo Ufficiale del Giudiziario Tribunale di Viterbo del 21/03/2018 rep 356 con TRASCRIZIONE DEL 27/03/2018 REG. GEN. 3878 REG. PART 2868

Pignoramento immobile della presente Esecuzione Immobiliare a favore di BANCA INTESA S.P.A. contro SOCIETA' DEBITRICE

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Acquisita la mappa e la planimetria catastale dell'immobile oltre alle pratiche edilizie C.E. N 3994 DEL 08/04/1993 VARIANTE GENERALE N 3875/1 DEL 07/03/1996 E C.E. N **3875/1 DEL 26/03/2001** NON PRESENTE nella precedente perizia di CTU. (ALLEGATO N.4 A, B, E C)

6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle

imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

E' presente nel fascicolo telematico VISURA CAMERALE. (ALLEGATO N 7)*

7) **descrive**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Descrizione immobile:

Porzione di fabbricato destinato a laboratorio artigiano sito nel Comune di Viterbo foglio 133 p.lla99, sub 59, categoria D/7 (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), localizzato in Via Fontecedro, snc. Località Poggino

L'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare risulta essere composto da una corte esterna anteriore, di circa 310.00 mq, da dove si accede ad una zona interna composta da un laboratorio artigiano di 357.00 mq, utili, con altezza interna pari a metri 5,70, ulteriore zona uffici/esposizione, con accesso indipendente anche dalla corte esterna, di circa 103.00 mq con soppalco superiore di superficie utile pari a 45 mq. utili, diviso in due ambienti, di altezza interna pari a metri 2,73 il piano terra e 2,83 il soppalco, autorizzato con C.E. **n. 7234/01 del 26/03/2001**, dotata, di servizi igienici. Anche il laboratorio risulta essere dotato di servizi igienici propri. Nella parte posteriore risulta una corte esterna sottostante una strada privata, servente la parte più elevata dei lotti del complesso. La suddetta corte di circa 155.00 mq risulta essere suddivisa in una zona coperta di circa 93.00 mq utili e una zona scoperta lateralmente di circa 62 mq. utili.

La struttura è realizzata in pannelli prefabbricati per il laboratorio artigianale e in muratura di laterizio per la zona uffici/esposizione, solai di interpiano con travetti in acciaio e c.a.p e laterizio in tavelloni, per la medesima zona.

La copertura è del tipo a pannelli prefabbricati.

Al soppalco si accede da rampa unica in muratura e tutti i locali, sia a piano terra che nel soppalco, sono dotati di porte lignee.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, gli infissi in alluminio, i pavimenti sono in battuto di cemento nel laboratorio artigianale e in ceramica per la zona uffici/esposizione; i bagni presentano rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste impianto di riscaldamento, completo di unità di trattamento aria a split. L'impianto elettrico è a norma mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica integrativa nell' **ACCESSO EFFETTUATO IN LOCO IN DATA 23/11/2020 (ALLEGATO N. 5)**

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

9) **verifici** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri

(se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Durante il sopralluogo, effettuato in data 23/11/2020, oltre a riscontrare la difformità segnalata dal precedente CTU, relativa alla zona della corte esterna posteriore all'immobile, **si è potuto verificare anche la presenza di un setto murario di divisione degli ambienti del soppalco, non presente nella planimetria catastale.**

Sulla planimetria catastale (ALLEGATO N 1) risulta un'area scoperta sul retro, di circa 155.00 mq mentre, in realtà, quest'area è stata suddivisa in un'area coperta e tamponata su entrambi i lati di circa 93.00 mq e un'altra di circa 62.00 mq che risulta tamponata su un solo lato e parzialmente fino all'altezza di circa 2 ml sull'altro, come si evince dall'allegata documentazione fotografica (ALLEGATO N 5).

La copertura superiore è dovuta alla struttura dell'impalcato in cap che sostiene una strada privata servente i lotti siti al piano primo dello stesso complesso.

Nel soppalco, invece, gli ambienti sono stati divisi in due parti con un setto dotato di porta lignea, come risulta anche dalla documentazione fotografica (ALLEGATO N 5)

Tali difformità sono sanabili con la presentazione al Comune di una richiesta in sanatoria, ai sensi del art 22 del Testo Unico per L'edilizia 380/2001, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. Il costo della sanzione, applicata dal Comune di Viterbo, per la SCIA in sanatoria è pari ad € 1.000,00, somma alla quale si dovranno aggiungere i diritti di segreteria ammontanti ad €20,00 e quelli dovuti per gli onorari, al professionista incaricato

Successivamente si dovrà procedere alla variazione presso l'Agenzia del Territorio della planimetria catastale attraverso la procedura Docfa e rilasciare un certificato di collaudo finale con il quale si attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la S.C.I.A. e chiedere, quindi, il nuovo certificato di abitabilità del fabbricato.

A tale proposito, si sottolinea che, in fase di regolarizzazione catastale, si potrebbe anche procedere alla suddivisione dell'immobile pignorato in due lotti, attribuendo ad ognuno di essi, un proprio identificativo nel NCEU

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Negativo

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Negativo

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 ;

Si è già individuata la procedura per la correzione della planimetria catastale al punto 9. Tali operazioni potrebbero essere asservite anche alla formazione dei due lotti distinti, previsti in questa relazione di ctu.

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; L'utilizzazione del fabbricato è artigianale, anche se nel Lotto N° 2 sono previsti uffici ed esposizione. Comunque, tale destinazione risulta compatibile con quella artigianale.

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

L'immobile risulta pressochè, conforme rispetto alle Concessioni Edilizie e alla planimetria catastale.

Il CtU ha eseguito un **NUOVO ACCESSO AGLI ATTI DEPOSITATI PRESSO IL COMUNE DI VITERBO, IN DATA 17/02/2021.**

Tale procedura si è resa necessaria per rinvenire la **C.E. N.7234-1 del 26/03/2001 (ALLEGATO 4 C)**, non presente nel fascicolo telematico depositato dal precedente CtU.

Sono state, comunque, riscontrate anche le C.E. N.3994 del 08/04/1993 (ALLEGATO N 4 A) e la Variante N 3875/1 del 07/03/1996 (ALLEGATO N 4 B) che, venivano, solo parzialmente, citate, ma non riprodotte, nell'ALLEGATO N 6 della precedente CTU, che riportava solo Dichiarazione Agibilità e N° 1 DIA la n 132/99.

Giova sottolineare che la **Variante N 3875/1** Pratica Edilizia n °69/96 del 07/03/1996, che rivisitava integralmente il progetto di cui alla C.E. N.3994 del 08/04/1993, è stata sostituita dalla

D.I.A. n. 181/96 Prot. N. 8756/1 del 25/05/1996, (ALLEGATO N 4 B) visto che, nel frattempo, per gli interventi previsti nella Variante erano operative le disposizioni dell'art. 9 del D.L. n. 285/96 che prevedevano la D.I.A. in luogo del rilascio della Concessione Edilizia, come riportato dalla Nota Prot. n. 3559 del 28/06/1996 Settore Urbanistica, firmata dall'allora Sindaco del Comune di Viterbo (ALLEGATO N. 4 B)

Tale documento non era presente nella precedente relazione di ctu.

Dal Certificato di Agibilità del 29/05/2003 rilasciato dal Comune di VITERBO, (ALLEGATO N 4 D) , è emersa la presenza di numerose D.I.A. che sono state estratte in copia dal CTU e poste nel nuovo ALLEGATO N 4 E.

Infine, dopo il reperimento della C.E. N 7234-1 del 26/03/2001, la cui DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI è del 20/10/2001 è stato chiesto un parere al Comune di Viterbo, per dichiarare agibile anche la struttura del soppalco, visto che il CERTIFICATO DI AGIBILITA' del 29/05/2003, pur essendo successivo alla DICHIARAZIONE DI FINE LAVORI, non riporta, tra le pratiche edilizie, gli estremi della C.E. predetta.

Comunque, vista la difformità riscontrata al punto 9) che necessita di SCIA IN SANATORIA e successiva richiesta di nuova agibilità del soppalco stesso, si ritiene non indispensabile tale dichiarazione.

Il sottoscritto CTU ha eseguito **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI presso l'ex GENIO CIVILE di Viterbo**, per appurare la presenza della pratica relativa alla Legge 1086/71 e l'eventuale certificato di regolare esecuzione, senza rilevare alcun elemento. Pertanto, bisognerà procedere con una nuova richiesta di agibilità al termine della procedura della SCIA A SANATORIA presso il Comune di Viterbo.

Di seguito, si riportano tutti i titoli abilitativi edilizi citati ed estratti in copia (ALLEGATO N. 4 E), che riguardano le strutture realizzate sul **FOGLIO N. 133 PART. N 99 E N 385** :

Concessione Edilizia n°3994 del 08/04/1993 (p.e. n°881/91) e successive **D.I.A. n.181/96, n.412/96, n.475/96, n.488/96, 130/99, n.131/99, n.132/99, n.16/00, n.244/00 e n.616/02;**

che hanno ottenuto l'agibilità in data 29/05/2003, tra i quali non figura la **C.E. N 7234-1 DEL 26/03/2001**

Il CTU ha richiesto, con apposita pec al SUAEP del Comune di VITERBO in data 19/02/2021(ALLEGATO N 4 F), la possibilità di dichiarare agibile anche il soppalco, ma la presenza della difformità sanabile riscontrata ha vanificato il tentativo.

L'immobile è attualmente provvisto del certificato di agibilità per tutto il piano terra e, a seguito della nuova richiesta di agibilità, successiva alla procedura di SCIA IN SANATORIA presso il Comune di Viterbo, lo sarà anche per il soppalco.

15) **Verifici** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verifici -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

16) **Verifici** se i beni pignorati siano gravati da censo , livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il Ctu ha riportato l'apposita dichiarazione fatta dal Comune di VITERBO (ALLEGATO N. 6)*, dalla quale risulta l'assenza di usi civici.

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 .

Negativo

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

Il bene potrebbe essere messo in vendita in due lotti distinti, previa autorizzazione dell'Ill.mo Sig G.E..

Il primo lotto sarebbe costituito da parte della corte interna, **capannone artigianale**, servizio igienico e aree coperte posteriori, la prima chiusa e la seconda aperta lateralmente.

Il secondo lotto sarebbe costituito da parte residua della corte esterna, **zona uffici ed esposizione distribuita su due livelli, piano terra e primo**, oltre a servizio igienico.

Stante la lunghezza dei tempi, per l'ottenimento dell'autorizzazione dell'Ill.mo Sig. G. E., che si andrebbero a sommare a quelli già trascorsi per il procedimento, Il Ctu, procederà ad una valutazione del compendio pignorato in un unico lotto, limitandosi a suggerire la possibilità della divisione in due lotti, per una migliore possibilità di vendita all'asta.

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il bene è pignorato per l'intero. Potrebbe essere facilmente essere diviso nei due lotti sopra definiti, semplicemente indicando le quote di rispettiva spettanza della corte esterna e chiudendo la porta interna che collega la zona uffici/esposizione con quella adibita ad attività artigianale. Per rendere operativa tale divisione, bisognerebbe procedere al regolare frazionamento con attribuzione di distinti identificativi presso il N.C.E.U. di Viterbo.

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; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile risulta affittato con regolare contratto di affitto, stipulato in data 10/11/2014 con durata decennale

regolarmente registrato, presso l'Agenzia delle ENTRATE di Viterbo, in data 27/11/2014,

Codice Identificativo del contratto TJZ14T006726000HH

(Allegato N 10 – Contratto di affitto)*

Si sottolinea che, come indicato nella precedente relazione di ctu, il valore locativo del bene, dopo una indagine di mercato, risulta essere di €uro 12.000,00 annui (dodicimila/00 €uro), da corrispondersi in rate mensili di €uro 1.000,00 (mille/00 €uro), mentre nel vigente contratto di affitto esso è pari soltanto alla metà (€uro 500 mensili). Pertanto, il Ctu, in accordo con la relazione del Custode Immobiliare Dott. Avv. Stefano BRENCIAGLIA, ritiene che tale contratto di affitto non sia opponibile alla procedura, risultando il canone di affitto inferiore di più di un terzo rispetto al valore di mercato.

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

Il valore locativo del bene, dopo una indagine di mercato, risulta essere di €uro 12.000,00 annui

(dodicimila/00 €uro), da corrispondersi in rate mensili di €uro 1.000,00 (mille/00 €uro)

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Negativo.

23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

La società esecutata risulta essere proprietaria del solo diritto di superficie mentre proprietario dell'area risulta essere il Comune di VITERBO.

È riportato il conteggio per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà al Comune. (ALLEGATO N 8)*

L'immobile risulta libero dagli USI CIVICI (ALLEGATO N 6)*

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

LOTTO N. 1

PIENA PROPRIETÀ: COMUNE DI VITERBO

DIRITTO DI SUPERFICIE : SOCIETA' DEBITRICE.

Si tratta di una struttura prefabbricata distribuita su piano unico terra, estesa per mq. 357 dotata di servizio

igienico e di numero due aree retrostanti. La prima è estesa per mq. 94 circa coperta totalmente e la seconda di mq. 64 circa coperta superiormente ma aperta lateralmente. Esiste anche corte esterna, sul prospetto principale, per uso esclusivo, servita da ingresso carrabile e pedonale, recintata su un lato, estesa per mq.310

Ad essa si aggiunge una zona ad uso ufficio ed esposizione, distribuita su due piani terra e primo, estesa per mq. 103 utili a piano terra e mq. 45 a piano primo, dotata di servizio igienico.

Il tutto con destinazione d'uso artigianale

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie utile laboratorio mq. 357 x €400 /mq. = € 142.800,00

Superficie area retrostante coperta totalmente mq. 94 x €200 /mq. = € 18.800,00

Superficie area retrostante scoperta lateralmente mq. 64 x €175 /mq. = € 11.200,00

Superficie area corte esterna ad uso esclusivo mq. 200 x €100 /mq. = € 20.000,00

Superficie utile piano terra ZONA UFFICI ED ESPOSIZIONE mq. 103 x €600 /mq. = € 61.800,00

Superficie utile piano primo ZONA UFFICI ED ESPOSIZIONE mq. 45 x € 400 /mq. = € 18.000,00

Superficie area corte esterna ad uso esclusivo ZONA UFFICI ED ESPOSIZIONE mq. 110 x €100 /mq. = € 11.000,00

TOTALE LOTTO N° 1 €283.600,00

A detrarre **COSTI DELLA S.C.I.A., ACCATASTAMENTI E CERTIFICATO DI AGIBILITÀ €5.000,00**

Onere da versare al Comune di Viterbo per trasformare il diritto di

superficie in diritto di proprietà Euro 12.460,56.00 (ALLEGATO N.8)*

TOTALE A DETRARRE €17.460,56

TOTALE ARROTONDATO LOTTO N 1
€266.000, 00

Si riporta, di seguito, il dettaglio di risposta al quesito 24) rilevato dalla precedente relazione di ctu, dove non si riesce ad evincere l'entità della superficie stimata e si e' valutato il prezzo unitario in maniera largamente superiore, rispetto al presente elaborato.

VALORE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenta una superficie utile commerciale di

597.00 mq. Il valore al mq dell'immobile risulta essere di euro 500,00 (cinquecento/00)

Il suo valore al comune commercio sarà pari a:

- **Mq. 597.00 x 500.00 €/mq = 298.500.,00 €**

(duecentonovantottocinquecento/00 €)

Da suddetto valore si andrà a decurtare:

Onere da versare al Comune di Viterbo per trasformare il diritto di

superficie in diritto di proprietà, euro 12.460,56.00

(dodicimilaquattrocentosessanta/56)

Onere per sanatoria parte coperta interna come da risposta a quesito 12

della presente stima, euro 4.000,00 (tremila/00)

**TOTALE VALORE STIMATO DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE:**

298.500,00-12.460,56-

4.000,00=282.039,44euro(duecenoottantaduemilazerotrentanove/44)

Si ribadisce, ancora una volta, che il valore molto alto, stimato per il lotto unico pari a € 266.000,00, comporterà seri problemi nell'aggiudicazione.

Con due lotti si sarebbero rinvenuti i valori per il LOTTO N° 1 pari ad €179.000,00 arrotondati e per il LOTTO N°2 €87.000,00 arrotondati

25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 10.02.2021 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia,,(**21.1** il ctu ha analizzato i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it **.In particolare quello della perizia relativa al Fallimento n. di una società, redatta dal sottoscritto CTU su un immobile molto simile a quello del presente procedimento, sito a poca distanza da quello della presente Esecuzione Immobiliare. Esso, a fronte della valutazione unitaria inferiore a quella assunta dal precedente Ctu, ha subito notevoli ribassi prima di essere aggiudicato;** **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di VITERBO, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari TECNOCASA, TEMPOCASA, KASA e PROGETTO IMMOBILIARE **21.4** i valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
Secondo il mio giudizio, l'immobile, per il prezzo elevato, non avrà una prospettiva di collocamento agevole sul mercato. Meglio sarebbe stato dividere il compendio in due lotti distinti, con, in particolare, il secondo lotto che avrebbe avuto un'ottima appetibilità sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dello stesso.

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Il contratto di affitto non risulta congruo e, quindi il valore dell'immobile è stato determinato come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'III.mo G.E. e contiene i seguenti allegati:

ALLEGATI

ALLEGATO N 1* ESTRATTO MAPPA, PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE E VISURA STORICA

ALLEGATO N 2 **ATTO NOTARILE VENTENNIO PRECEDENTE E.I.**

ALLEGATO N. 3 **ATTO DI COMPRAVENDITA**

ALLEGATO N 4* PRATICHE EDILIZIE PRECEDENTE CTU

(DICHIARAZIONE AGIBILITA' E N°1 DIA 132/99)

ALLEGATO N. 4 A C.E. N 3994 DEL 08/04/1993

ALLEGATO N 4 B VARIANTE GENERALE N 3875/1 DEL 07/03/1996

ALLEGATO N 4 C **C.E. N 3875/1 DEL 26/03/2001**

ALLEGATO N 4 D DICHIARAZIONE AGIBILITA'

ALLEGATO N 4 E DIA CITEE NELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA'

ALLEGATO N 4 F RICHIESTA PARERE PER L'AGIBILITA' SOPPALCO E PARERE

ALLEGATO N. 5 **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

ALLEGATO N 6* DICHIARAZIONE COMUNE VITERBO USI CIVICI

ALLEGATO N 7* VISURA CAMERALE SOCIETA' ESECUTATA

ALLEGATO N 8* CONTEGGIO COMUNE DI VITERBO DEGLI ONERI PER TRASFORMAZIONE

DIRITTO DI SUPERFICIE IN PIENA PROPRIETA'

ALLEGATO N 9* ELENCO TRASCRIZIONI E PIGNORAMENTI

ALLEGATO N 9 A* RIEPILOGO ELENCO TRASCRIZIONI E PIGNORAMENTI

ALLEGATO N 10* CONTRATTO DI AFFITTO

ALLEGATO N 11 QUADRO SINOTTICO

ALLEGATO N 11 A QUADRO SINOTTICO VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 12 RELAZIONE CTU VERSIONE PRIVACY

ALLEGATO N 13 CALCOLO PARCELLA E ALLEGATA NOTA SPESE

**ALLEGATO N 14 DICHIARAZIONE DIRIGENTE SETTORE SVILUPPO ECONOMICO DEL COMUNE DI
VITERBO GIANCARLO MARIA MANETTI**

N.B. Gli allegati contrassegnati con * sono quelli riportati integralmente dalla precedente ctu

29) Inviare, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;

Eseguita trasmissione telematica copia dell'elaborato alle parti.

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al sito, anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Eseguito

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

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

Predisposto

33) Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi elaborati in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

Fatto

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; **FATTO**

35) Allegare alla relazione:

- a. Planimetria del bene
- b. Visura catastale attuale
- c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dell'occupante
- e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. Copia atto di provenienza
- g. Quadro sinottico in triplice copia
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita