

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 95/15



STIMA DEL COMPENDIO
PIGNORATO

il C.T.U.

Geom. Filippo Antognielli



Tribunale di Viterbo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Imm.re n. 95/15

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Al G.E. Dott.ssa Chiara Serafini

• **PREMESSA**

Il sottoscritto Geometra Filippo Antognielli, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1173, nominato CTU per la determinazione del valore dei beni pignorati a seguito della Esecuzione Immobiliare n. 95/15 – [REDACTED]

[REDACTED] compariva presso il Tribunale di Viterbo per il giuramento il giorno 03/12/2015, accettava l'incarico e gli venivano presentati i seguenti quesiti:

- 1) - **verific**hi, 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;**
- 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;

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 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;

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);

5) - acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene e 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;

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);

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

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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati del pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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;

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 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 di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

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;

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;

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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13) - indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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 o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e 40 comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15) – verifichi 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 e el eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 derivanteda alcuno dei suddetti titoli;

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;

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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) - dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 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;

20) - si 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, del relativo giudizio;

21) – ove il bene non sia occupato del 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;

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

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;

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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di 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 le eventuali spese condominiali insolute;

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 collazione 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;

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

27) – 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 nel termine di giorni 120 dal giuramento;

28) – invii a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o posta elettronica certificata 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'art. 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**;

29) - depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 09 febbraio 2017 per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo 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 deposito cartaceo 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;

30) - intervenga 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.

31) - predisponga, 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;

32) - alleghi 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 documenti 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);

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

34) - allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene;
- b. la visura catastale attuale;
- c. 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 dall'occupante;
- d. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
- e. copia atto di provenienza;
- f. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni+iscrizioni)
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
- h. quadro sinottico in triplice copia;

Il Giudice autorizza l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati i documenti

che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'ufficio del Registro, della Agenzia del Territorio (ex Conservatoria de registri immobiliari) o dell'amministratore di condominio o di notaio, ed a estrarre copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento di dati personali; autorizza l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

- **IMMOBILE PIGNORATO.**

L'immobile pignorato è sito nel Comune di Viterbo – Piazzale Porsenna snc, e più precisamente: locale ad uso commerciale posto al piano terra scala A di maggior fabbricato con numero otto piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e un piano sotto strada. Tale fabbricato è stato costruito a seguito di **CONVENZIONE AI SENSI DELL'ART.35 DELLA LEGGE 22 OTTOBRE 1971 N.RO 865 FRA IL COMUNE DI VITERBO E L'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO PER LA CONCESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.** La superficie complessiva del locale pignorato è di circa 228 mq.; lo stesso è censito presso il catasto fabbricati al foglio n.144 con la particella n.945 e il subalterno n.6 di cat. C/1 classe 2, con una consistenza di 147 mq., superficie catastale 228 mq., rendita catastale €. 3.864,29; **intestato a: Comune di Viterbo proprietà per l'area [REDACTED] proprietà**

superficiaria 1/1. Il CTU fa presente che, ad oggi, il debitore esecutato non risulta titolare della piena proprietà dell'immobile pignorato, come indicato nell'atto di pignoramento, bensì titolare della sola proprietà superficiaria.

Al catasto terreni l'intero fabbricato è censito al foglio n.144 particella n.945 di qualità ENTE URBANO e di superficie pari a 4433 mq. Tale superficie è costituita dalla somma delle particelle nn. 940 (ex 6/d), 957 (ex 8d/r), 962 (ex 9/e), 1824 (ex 952/b proveniente da ulteriore frazionamento della particella 8a/n) e 1826 (già 955/b proveniente da ulteriore frazionamento della particella 8d/d) soppresse ed accorpate alla n.945 originariamente generata dal frazionamento della particella n. 8a/a., a seguito dell'approvazione da parte dell'U.T.E. di Viterbo – N.C.T. dei tipi di frazionamento del 25.07.1990 in atti dal 19.06.1991 TF1094/90,20385/90 (n.33932.10/1990) e del 28.07.1993 in atti dal 08.09.1993 TF2799/93.

L'immobile è posto al piano terra, identificato catastalmente come piano terra; ha un unico accesso pedonale, dalla scala condominiale fronte strada direttamente dal piazzale denominata **"SCALA A"**; (vedi allegato A – visura catastale storica terreni e fabbricati, estratto di mappa, planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni, copia convenzione diritto di superficie, visura camerale XXXXXXXXXX).

- **OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO.**

Dopo aver esaminato la documentazione necessaria, il sottoscritto, con la presenza dell'Avv. Giuseppe Mariottini, in qualità di custode;

la ██████████, si recava sul posto il giorno 19 gennaio 2016 alle ore 10,30 per effettuare i necessari accertamenti e le misurazioni per la stesura della relazione.

Pertanto il CTU si adoperava ad avviare le operazioni visionando l'esterno e l'interno dell'unità immobiliare al fine di appurarne la conformità, la consistenza e lo stato di conservazione, effettuando altresì la documentazione fotografica necessaria (*vedi allegato B - documentazione fotografica e verbale di sopralluogo*).

Dall'esame dello stato dei luoghi, e vista la disposizione e conformazione del bene da valutare, **non si è ritenuto opportuno dividere la proprietà in lotti.**

- **DESCRIZIONE, SITUAZIONE DEI LUOGHI E STATO DELL'IMMOBILE.**

La proprietà è occupata ██████████, si trova nel territorio del Comune di Viterbo, Piazzale Porsenna, snc. L'immobile si raggiunge dal centro urbano di Viterbo percorrendo Via F. Baracca per circa 2 Km (Strada Teverina in direzione Gotte S. Stefano) fino al raggiungimento del bivio con Via Lega dei Dodici Popoli (ingresso al quartiere Santa Barbara), si percorre Via degli Etruschi per 150 mt. circa, si svolta sulla sinistra in Via Porsenna per circa 100 metri, fino a raggiungere Piazzale Porsenna. La palazzina intonacata di colore grigio, in prossimità del fronte stradale, è posta sul lato nord-ovest della piazza (*vedi allegato C - ortofoto*).

L'immobile è posto al piano terra - scala A (locale ad uso

commerciale), di un fabbricato costituito da un piano sotto strada e otto fuori terra, costruito all'inizio degli anni novanta; confina: a nord con le particelle n. 947 e 961; a est con strada comunale Piazzale Porsenna particella n.1823; a sud con la particella n.951 e 1825; a ovest con la particella n. 937, 956 e 2449. L'accesso al fabbricato è plurimo esterno: pedonale e carrabile sul versante che affaccia su Via dei Buccheri.

L'unità immobiliare pignorata distinta al foglio n.144 con la particella n.945 subalterno n.6 con destinazione d'uso commerciale, ha una consistenza complessiva come superficie coperta lorda di circa 147 mq., oltre ad una superficie lorda soppalcata di 81 mq. circa, più precisamente così suddivisa: **al piano terra** - atrio accoglienza; stanza destinata a studio audio/video, ampia sala da ballo; ripostiglio; WC e un vano destinato a C.T.. L'altezza interna dei vani è variabile; il vano destinato a sala da ballo al piano terra misura un'altezza di circa mt. 2,60; mentre i vani antistanti misurano un'altezza di circa mt. 3,90; **al piano soppalcato** - si accede dalla scala interna e si raggiunge il corridoio finestrato con affaccio su vuoto strutturale dal quale si può apprezzare il vano sottostante destinato a sala da ballo; in cima alla scala subito al lato destro si trova il vano spogliatoio; proseguendo sul corridoio è presente: un bagno; una stanza anch'essa destinata a zona spogliatoio; infine si completa il piano con un ampio vano destinato ad attività di danza e ginnastica, con affaccio vetrato sulla sala da ballo posta al piano terra. L'altezza sul piano soppalcato è di circa mt. 2,40.

La struttura portante è formata da pilatri e travi in cemento armato, i muri perimetrali sono in latero-cemento. I rivestimenti interni sono

composti da pavimenti in mattonelle marmoree; la pavimentazione della sala da ballo, e della stanza posta al piano soppalcato attrezzata per la danza e la ginnastica, è rivestita in gomma. Le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura; gli infissi esterni in alluminio e interni in legno. Sono presenti gli impianti: elettrico, idrico, di riscaldamento e acqua calda sanitaria, citofonico. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio all'acquedotto comunale. **Lo stato di conservazione dell'immobile è buono e perfettamente agibile.** A seguito della domanda di accesso agli atti presentata al Comune di Viterbo il 15 dicembre 2016; avvenuto presso gli uffici comunali, per la visione ed estrazione di copia delle pratiche edilizie richieste, il 29 dicembre 2016, si precisa quanto segue: **il fabbricato fa parte di un piano PEEP zona di comparto C/5 in Località Santa Barbara lotto 1/14, ed è stato edificato a seguito della concessione edilizia n.2332 del 01 agosto 1990 pratica edilizia n.191/90 rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo all'I.A.C.P. della Provincia di Viterbo per la costruzione di n.24 alloggi e locali commerciali, e successiva variante in corso d'opera con concessione edilizia n.4380 del 24 gennaio 1994 pratica edilizia n.671/93 rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo all'I.A.C.P. della Provincia di Viterbo per la costruzione di 24 alloggi con annesso corpo destinato ai servizi.** Il cespite risulta essere conforme nella consistenza e nella destinazione d'uso, ma **si rilevano difformità rispetto la diversa distribuzione degli spazi interni**, tali da rendere necessaria la regolarizzazione **urbanistica e catastale**, con la presentazione di tutti gli atti, il pagamento degli oneri e la

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; visionate le proposte di canone delle agenzie Immobiliari per la locazione di locali omogenei per destinazione d'uso e consistenza, ad oggi si considera un canone di locazione idoneo medio calcolato sulla superficie utile pari ad €/mq. 8,00 (Euro otto/00) per mese. La superficie utile complessiva dell'immobile del piano terra e piano soppalcato è di 210 mq.

Calcolo canone medio mensile all'attualità:

- **sup. utile mq. 210 x €/mq. 8,00 = €. 1.680,00 mensile**
(Euro milleseicentoottanta/00 mensile)

(vedi allegato E - copia contratto di locazione e ricevuta di avvenuta registrazione; estratto banca dati immobiliare dell'Ag. delle Entrate; valori medi estrapolati da n.4 agenzie immobiliari).

- **PROPRIETA'**

Intestati: **Comune di Viterbo proprietà per l'area e** [REDACTED]
[REDACTED] **proprietà**
superficiaria per 1/1. L'immobile sito nel Comune di Viterbo, Piazzale Porsenna snc, distinta al NCEU al foglio n.144 particella n.945 subalterno n.6.

- **PROVENIENZA.**

L'immobile è pervenuto **come proprietario superficiario** al [REDACTED]
[REDACTED] quale titolare della
omonima ditta individuale con [REDACTED],
con atto di compravendita a rogito Notaio Benigni Giuseppe del 02
maggio 1994 repertorio n.46024 trascritto il 17 maggio 1994 n.5006

Reg. Part.;

- per atto di conferimento in società a rogito Notaio Vincenzo Clericò di Terni il 27 giugno 2011 n.23893/12074 Rep., trascritto il 04 luglio 2011 n.7456 Reg.Part., conferimento in società dove **la proprietà superficiaria passava alla** [REDACTED]

- per atto di conferimento in consorzio a rogito Notaio Panno Andrea di Roma il 17 maggio 2013 n. 2669 Rep., trascritto il 28 maggio 2013 n.5445 Rep. Part., conferimento in consorzio dove **la proprietà superficiaria passava alla** [REDACTED]

- per atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio Panno Andrea di Roma il 14 ottobre 2013 n.3399 Rep., trascritto il 21 ottobre 2013 n.9812 Rep. Part., **la proprietà superficiaria passava alla** [REDACTED] (*vedi allegato F – ispezione ipotecaria, nota di trascrizione I.A.C.P./ [REDACTED] 1994; nota di trascrizione e titolo cessione diritti autenticata [REDACTED] del 2013*).

- **GRAVAMI.**

- Trascrizione n. 11620 Reg. Part. del 23 dicembre 1993 di Convenzione Edilizia per la costruzione del diritto di superficie a favore del Comune di Viterbo;

- Iscrizione contro del 17/02/2012 – Registro Particolare n. 204 Registro Generale n. 2034 – Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario per l'immobile sito in Viterbo (VT) Piazzale Porsenna, snc al foglio n.144 particella n.945 subalterno

n.6, a favore della [REDACTED]
[REDACTED], per la
complessiva somma di Euro 380.000,00 di cui Euro 190.000,00 di
capitale originario. **In detta nota sono indicati i diritti di piena
proprietà anziché proprietà superficiaria;**

- Trascrizione n. 8918 Reg. Part. del 27/08/2014 di decreto di
ammissione concordato preventivo a favore della “Massa di creditori
[REDACTED];

- Trascrizione n. 7818 Reg. Part. del 07/08/2015 di atto giudiziario
per sentenza dichiarativa di fallimento del 16/07/2015 n. di rep. 749
del Tribunale Ordinario di Roma Sez. Fallimentare a favore della
“Massa di creditori del fallimento [REDACTED];

- Trascrizione n. 5198 Reg. Part. del 01 giugno 2015 di verbale di
pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] **In detta nota sono indicati i diritti
di piena proprietà anziché di proprietà superficiaria.** (vedi
allegato G – copia atto di pignoramento e ispezione ipotecaria).

- **REGOLARIZZAZIONE E ONERI.**

In base al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo Unico delle
disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e s.m.i., si
rende possibile la regolarizzazione della difformità rilevata: diversa
distribuzione degli spazi interni presentando regolare pratica
urbanistica **CILA A SANATORIA**, presso l'ufficio tecnico del
Comune di Viterbo versando oltre ai diritti di segreteria, gli oneri a
titolo di sanzione pecuniaria come previsto all'art. 6 comma 7 del

D.P.R. n.380/2001 e s.m.i. per interventi già realizzati in assenza di comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori. (vedi allegato H - vedi planimetria stato attuale dei luoghi locale da sanare).

CALCOLO SPESE DI REGOLARIZZAZIONE.

- ONERI PER SANZIONE PECUNIARIA	€.	1.000,00
Diritti di segreteria CILA a sanatoria	€.	75,00
Tributi variazione catastale Docfa	€.	50,00
- spese tecniche	€.	<u>1.500,00</u>
Totale spese regolarizzazione	€.	2.625,00

• SPESE CONDOMINIO.

È costituito un condominio denominato CONDOMINIO DEL NUCLEO COMMERCIALE SANTA BARBARA con cod. fisc. 90031070569 in Piazzale Porsenna, snc. La quota di spese condominiali spettante al locale commerciale in carico alla proprietà è bimestrale come meglio descritta nelle tabelle allegate. Dalla 5° quota bimestrale del 2015 ad oggi la parte Conduttrice [REDACTED] dichiara di aver assolto al pagamento degli oneri di spesa condominiale per una quota bimestrale pari a €. 139,00 (euro centotrentanove/00) spettante all'affittuario; la restante parte è a carico della proprietà. Da ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'Amministratore di condominio, la proprietà [REDACTED] risulta morosa nell'ultimo biennio 2014-2016 per un ammontare complessivo, ad oggi, di €. 2.844,87 (Euro duemilaottocentoquarantaquattro/00). (vedi allegato I - dichiarazione amministratore di condominio per morosità [REDACTED] [REDACTED] dichiarazione nota spese condominiali sottoscritta dalla parte

Conduttrice).

- **VALUTAZIONE PIENA PROPRIETA'**

Il valore dell'immobile, determinato con il metodo di stima comparativa prendendo in esame altri beni simili oggetto di compravendita, considerando la valutazione immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Banca dati delle quotazioni immobiliari e di alcune agenzie immobiliari operanti nel comune interessato si può riassumere come segue:

- **Indagine Agenzia delle Entrate – Banca dati q. imm.ri**

prezzo minimo €/mq. 1.050,00 prezzo massimo €/mq. 1.650,00.

- **Indagine Agenzie immobiliari di zona**

prezzo minimo €/mq. 1.000,00 prezzo massimo €/mq. 1.300,00.

Il prezzo di €/mq. più probabile per valore di stima è scaturito dalla media dei prezzi rilevati sul mercato, e quindi:

locale ad uso commerciale €/mq. medio più probabile:

$(\text{€/mq. min } 1.025,00 + \text{€/mq. max } 1.475,00)/2 = \text{€/mq. } 1.250,00$.

Calcolo valore medio immobiliare di vendita del compendio pignorato:

1.250,00 €/mq. x 228,00 mq.	€.	285.000,00
detrazione spese regolarizzazione	€.	2.625,00-
detrazione spese morosità condominiale	€.	<u>2.844,87-</u>
Totale	€.	279.530,13

(Euro duecentosettantanovecinquecentotrentamila/13)

- **VALORE RISCATTO DELL'AREA COMUNALE.**

A seguito delle ricerche effettuate dallo scrivente, presso l'ufficio

tecnico del Comune di Viterbo, si è potuto estrapolare il valore economico da attribuire all'area comunale da riscattare per l'acquisizione del diritto di piena proprietà nella quota di €41,00 circa per ogni millesimo di proprietà degli immobili destinati ad uso commerciale (vedi allegato L – copia tabella “A” millesimi di proprietà [REDACTED]). Il valore venale complessivo dell'area da riscattare, ad oggi, è stimata dal comune con un valore totale di €. 66.000,00 circa (Euro sessantaseimila/00). Pertanto, il valore di riscatto dell'area sarà determinato dalla quota economica per millesimo di proprietà sopraindicata (€/millesimo di proprietà 41,00 circa), moltiplicato i millesimi di proprietà che interessano l'unità immobiliare oggetto di pignoramento che risultano essere 49,364 millesimi. Segue il calcolo del valore dell'area da riscattare.

CALCOLO VALORE AREA COMUNALE DA RISCATTARE:

$$\text{€/mill. } 41,00 \times 49,364 \text{ mill.} = \text{€. } 2.023,92$$

spese per rogito e trascrizione diritto di piena proprietà escluse.

• VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE.

Tale valore è scaturito dalla differenza del valore venale del bene e il valore dell'area da riscattare:

$$V_v = \text{valore venale €. } 279.530,13$$

$$V_a = \text{valore area da riscattare €. } 2.023,92$$

$$V_{ds} = \text{valore del diritto di superficie}$$

$$V_{ds} = 279.530,13 - 2.023,92 = \text{€. } 277.506,21$$

In cifra tonda a €. 277.500,00

(Euro duecentosettantasettemilacinquecento/00)

- **CONCLUSIONI.**

Lo scrivente CTU ritiene, con la presente relazione completa degli allegati, di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 09 gennaio 2017

Il C.T.U.

Geom. Filippo Antognielli



A handwritten signature in blue ink, written in a cursive style, that reads "Filippo Antognielli".

ALLEGATI