

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Esecuzione Immobiliare n° 258/2014

promossa da:

Unicredit Credit Management Bank S.p.A.

(avv. P. Schimperna c/o avv. V. Mezzetti)

contro:



INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
CONSEGNATA IN DATA 18 marzo 2016
per l'udienza del 20 luglio 2017

C.T.U. Umberto Camilli architetto

studio: Viterbo, Via della Palazzina 33

telefono: 335.6881292

e.mail: u.camilli@iol.it

pec: umberto.camilli@archiworldpec.it

PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 258/14, promossa dalla soc. Unicredit Credit Management Bank S.p.A. contro la sig.ra [REDACTED];
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- ✓ in data 18 marzo 2016, al termine dell'attività peritale, il sottoscritto ha consegnato la Relazione;
- ✓ in data 6 ottobre 2016 durante l'udienza il G.E. ha chiesto al sottoscritto CTU di chiarire ed integrare la Relazione depositata per meglio definire i seguenti punti:
 1. stato del pianerottolo condominiale attualmente inglobato all'interno dell'abitazione pignorata e verifica della sua regolarizzazione o esclusione dal compendio da porre in vendita,
 2. anomalia catastale circa il mancato allineamento tra il Catasto Terreni ed il Catasto Fabbricati che ha portato ad una incongruenza nell'identificativo del bene,
 3. integrazione degli atti allegati alla CTU per dare continuità degli stessi fino al primo atto anteriore al ventennio che precede la data del pignoramento,
 4. aggiornamento del valore di stima e del Quadro Sinottico alla luce di quanto integrato relativamente al Punto 1.

RELAZIONE INTEGRATIVA:

1) Pianerottolo

Nella planimetria catastale allegata alla Relazione di stima consegnata, unica planimetria esistente del bene, si evince che il pianerottolo di sbarco al piano dell'appartamento della signora [REDACTED] è in realtà uno spazio di proprietà condominiale nel quale si trovavano gli accessi a due locali dell'appartamento: al locale contraddistinto con il numero 1 (attuale camera doppia) ed al locale contraddistinto con il numero 3 (attuale cucina-pranzo). Al momento del sopralluogo il sottoscritto ha notato, e riportato nella CTU, che questo pianerottolo è stato chiuso con un infisso "a tutta luce" in ferro e vetro che funge da porta di ingresso all'appartamento, facendo diventare questo pianerottolo condominiale l'ingresso - distribuzione ad uso privato dell'appartamento stesso.

Non essendo stata reperita alcuna pratica edilizia che potesse testimoniare la regolarità di questa operazione il sottoscritto non ha potuto fare altro che evidenziare l'illegittimità di questa occupazione.

Risulta evidente come questa irregolarità non sia sanabile in quanto questo spazio non è di proprietà esclusiva della debitrice esecutata ma è una proprietà condominiale e pertanto, per poter mettere in vendita il bene, è necessario ripristinare la situazione quo ante con la rimozione dell'infisso.

Per il ripristino della situazione di legittimità bisogna procedere con:

- la rimozione dell'infisso in ferro e vetro delle dimensioni di circa 3,60 mq ed il conseguente calo in basso, trasporto a discarica autorizzata con pagamento dei relativi oneri di smaltimento rifiuti,
- il ripristino degli intonaci con il rifacimento della tinta del pianerottolo,
- lo smontaggio delle due attuali porte interne ed il montaggio di due portoncini del tipo adatto a fungere da ingresso,
- l'adeguamento dell'impianto elettrico conseguente al cambio di utilizzo del pianerottolo.

Per il costo di questi interventi è realistica una stima che equivale a quanto il sottoscritto aveva riportato nella C.T.U. come spesa necessaria per una regolarizzazione urbanistica, in realtà non realizzabile, cioè 4.500,00 euro.

2) Anomalia catastale

Durante un recente accesso agli uffici dell'Agenzia del Territorio effettuato per avere aggiornamenti sullo stato dell'istanza di allineamento delle mappe effettuata in data 9 settembre 2015, sono state fornite al sottoscritto delle spiegazioni verbali circa l'impossibilità di procedere all'allineamento richiesto in quanto in realtà questa mancata corrispondenza è un'anomalia "*fisiologica*" nata all'origine delle stesse mappe catastali e pertanto non derivante da errori; anomalia tra l'altro nemmeno così inusuale.

Trattasi della differente identificazione di un bene tra le due planimetrie: nella mappa del Catasto Terreni l'immobile dove si trova il bene pignorato è identificato con la particella 173 del foglio 10 mentre nella mappa del Catasto Fabbricati l'immobile dove si trova il bene pignorato è identificato con la particella 87 del foglio 10 (gli estratti di mappa già consegnati non generano equivoci circa l'individuazione dell'immobile): nel momento dell'allineamento delle due planimetrie non è stato possibile cambiare numero di particella in quanto il bene era comunque chiaramente identificato e l'identificativo foglio 10 particella 87 già

esisteva al Catasto Terreni ed identificava una grotta, per questo motivo i due differenti identificativi sono stati tra loro "correllati" nelle due mappe.

3) Integrazione Atti di provenienza

Come richiesto dal G.E. si integra la C.T.U. con la copia degli atti di provenienza per dare continuità degli stessi fino al primo titolo antecedente al ventennio che procede la notifica del pignoramento:

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

- ✓ La debitrice esecutata ha acquistato l'unità in oggetto (Castel Sant'Elia foglio 10 particella 87 sub 3) dalla signora [REDACTED] nata a Castel Sant'Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di usufrutto e dal signor [REDACTED] nato a Castel Sant'Elia il 3 ottobre [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti di nuda proprietà con atto pubblico del 27 febbraio 2008 del Notaio Furio Giardino Repertorio n° 99082/16903 (Allegato H già consegnato con la C.T.U.) trascritto il 29 febbraio 2008 al n° 8391 del Registro Particolare e n° 10241 del Registro Generale.
- ✓ Al signor [REDACTED] nato a Castel Sant'Elia il 3 ottobre [REDACTED] C.F. [REDACTED] il bene è pervenuto in seguito alla donazione dello stesso da parte della signora [REDACTED] nata a Castel Sant'Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] con atto pubblico del 12 giugno 1996 del Notaio Fausto Ventriglia Repertorio 40800 trascritto il 10 luglio 1996 al n° 8391 del Registro Particolare e n° 10241 del Registro Generale, con questo atto la donatrice si è riservata il diritto di usufrutto (Allegato 1 alla presente Integrazione).
- ✓ Alla signora [REDACTED] nata a Castel Sant'Elia il 28 settembre [REDACTED] C.F. [REDACTED] il bene è pervenuto in seguito alla donazione dello stesso con atto pubblico del 14 febbraio 1976 del Notaio Luigi De Santis Repertorio 3934 trascritto il 3 marzo 1976 al n° 1603 del Registro Particolare (Allegato 2 alla presente Integrazione).

4) Aggiornamento valore di stima

In conclusione di questa Integrazione si riesamina il valore di stima del bene pignorato.

Il valore di partenza, per le motivazioni elencate nella C.T.U, viene confermato nella cifra di 67.000,00 € (sessantasettemila/00 euro); a questo dato bisogna detrarre sia le spese necessarie per il ripristino della situazione di legittimità specificate nella risposta al precedente punto 1, sia la cifra necessaria per le spese

tecniche e la sanzione per la sanatoria della diminuzione di cubatura con modifica prospettica dovuta all'eliminazione del locale originariamente presente nel terrazzo frontale, valore stimato nella risposta al punto 14 della C.T.U., in 3.500,00 € (tremilacinquecento,00 euro).

Per quanto sopra il valore del bene da mettere a base d'asta è confermato essere pari a:

$67.000,00\text{€} - 4.500,00\text{€} - 3.500,00\text{€} = 59.000,00\text{€}$ (cinquantanovemila,00 euro)

5) Quadro Sinottico

Alla luce di quanto sopra descritto si allega il Quadro Sinottico aggiornato (Allegato 3 alla presente Integrazione).

ALLEGATI:

1. Documentazione fotografica
2. Pratica edilizia
3. Quadro Sinottico aggiornato

Viterbo, 17 luglio 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto