

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

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 352/2016

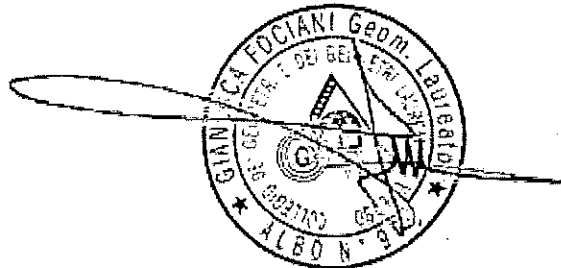
RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

SECONDA INTEGRAZIONE

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:	28.11.2019

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*



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 DI 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



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 accertarne 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)

☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it

PEC: gianluca.fociani@geopec.it

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

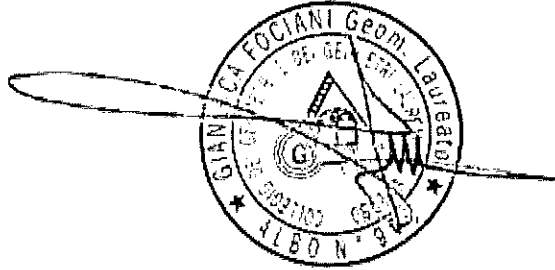
a verificarsi in futuro sul bene, e pertanto tali eventuali oneri non essendo certi non sono stati detratti dal prezzo di vendita. Di tale condizione il potenziale acquirente terrà debito conto assumendosene il relativo onere.

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



c 082. c 082.REGISTRO UFFICIALE. U.0052989.07-06-2019.h.12:21

CITTA' 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

Dot. Luigi CELESTINI

<p>SETTORE 3°</p> <p>CULTURA e TURISMO, GESTIONE IMPIANTI SPORTIVI e SPORT, PUBBLICA ISTRUZIONE e RAPPORTI CON L'UNIVERSITA', PATRIMONIO</p>  <p>VITERBOCITTALE www.comune.viterbo.it</p>	<p>PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO</p> <p>Servizio: Patrimonio, Sport ed Impianti Sportivi Responsabile del procedimento:</p> <p>Termine per la costituzione del procedimento gg: <i>decorrenza dal:</i></p> <p>Ufficio per la visione degli atti: <i>Patrimonio</i></p> <p>Tel: 0761/348342 - 307 Fax: 0761/348305</p> <p>E-Mail:</p> <p>SITO WEB: http://www.comune.viterbo.it</p>
--	--



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI

Esecuzione immobiliare

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

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 pressochè 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 superfici 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. E' 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 (eurocentodiciassettemilacinquecentonovantacinque/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 terrà 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 ✉ studiofociani@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 (Euro duemilioneisessantacinque/00).

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Geom. Gianluca Fociani



