

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M.C. MAGARO' del

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**PROCEDIMENTO iscritto al n. 182/2017 del R.G.E.**

Tra

UNICREDIT S.p.A.

E

  
(RINVIO AL 11.04.2019)

Lo scrivente **Geom. Marcello CELESTINI**, residente e con studio in 01100 VITERBO – Via Nazario Sauro, 30, in data 18.01.2018 veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa di cui in epigrafe.

Prestato giuramento di rito da parte del sottoscritto, il Sig. Giudice formulava al C.T.U. i quesiti di rito, di cui, allo scopo di darne puntuale e completa risposta, estende di seguito sommaria elencazione e relativa trattazione.

Premesso che lo scrivente provvedeva ad espletare tempestivamente ogni utile accertamento presso i pubblici uffici, e precisamente presso:

l'Agenzia delle Entrate – Territorio (Conservatoria e Catasto)

l'Archivio notarile

l'Ufficio Stato Civile e Anagrafe del Comune interessato

L'Ufficio Urbanistica del Comune interessato

e che provvedeva parimenti a contattare il Custode Giudiziario onde fissare data per il necessario accesso con sopralluogo tecnico, infatti avvenuto in data 10.04.2018, alla luce degli accertamenti tutti lo stesso è così in grado di rispondere ai quesiti postigli a margine dell'incarico peritale:

**verifica della completezza della documentazione art. 567 2° comma cpc:** la relazione notarile in atti risulta completa

**visura catastale aggiornata:** presso il Catasto del Comune di Civita Castellana, al 19.02.2018 l'immobile risultava individuato al Fg. 29 p.lla 147 sub. 7 – A/4 di 3<sup>^</sup> classe, 4,5 vani – Superficie mq 69 – Rendita € 278,89, intestato a

. I dati corrispondono a quelli riportati nel pignoramento, e consentono l'esatta identificazione dell'immobile;

**Verifica 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 indicazione di 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 fa notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esaurientemente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati:**

F. 2097/1984 – donazione della nuda proprietà a favore di \_\_\_\_\_, ricongiunta nel 1991 all'usufrutto per decesso della donante

F. 20/1998 – vendita a \_\_\_\_\_

F. 10138/2001 – vendita ad \_\_\_\_\_

F. 13056/2007 – vendita all'esecutato \_\_\_\_\_

F. 3356/19.09.2007 – iscrizione ipoteca per € 120.000 a favore della \_\_\_\_\_



a fronte di un mutuo ventennale di € 80.000

F. 5947/14.06.2017 – pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ in base ad atto del Tribunale di Viterbo n. 967 dell'8.6.2017

**Nota in riferimento all'effettiva quota di titolarità del bene:** risulta dagli atti che il pieno proprietario - per l'intero - dell'immobile, sia il Sig. \_\_\_\_\_, per acquisto fattone a rogito Not. Luciano D'Alessandro Rep. 474104 in data 15.09.2007, atto in cui l'esecutato dichiarava di essere di stato libero celibe. Dalla certificazione rilasciata dal Comune di Civita Castellana risulta invece che quegli ebbe a contrarre matrimonio con \_\_\_\_\_, precedentemente all'atto, e precisamente il giorno \_\_\_\_\_. Nelle more di quanto articolatamente disposto dal diritto internazionale in tema di regime patrimoniale dei coniugi, lo scrivente si limita ad evidenziare come la dichiarazione resa al notaio rogante al momento della compravendita (e del relativo atto di mutuo) fosse infedele. A seguito di specifica richiesta da parte del Custode Giudiziario, nonché del legale del creditore precedente, in cui si invitava lo scrivente ad accertare presso gli uffici consolari il regime patrimoniale del debitore; atteso che detti uffici trovansi dislocati in Napoli; verificata l'indisponibilità in rete di alcun recapito elettronico di detti uffici; tentato inutilmente ogni contatto telefonico con detti, in quanto i numeri telefonici pubblicati sono risultati disattivati; il sottoscritto CTU, nella propria impossibilità materiale a recarsi personalmente presso gli uffici consolari in Napoli, in data 13.06 ed ancora l'8.08.2018 inviava mediante lettere raccomandate A.R. specifica richiesta in tal senso al Consolato Generale del Regno del Marocco a Napoli, che però a tutt'oggi sono rimaste disattese, e pertanto lo scrivente è nella materiale impossibilità a rispondere a quanto richiestogli successivamente come infra premesso.

**Descrizione dell'immobile,** dopo accesso diretto: l'u.i. In oggetto si compone di una piccola abitazione posta al secondo ed ultimo piano di uno stabile nel centro storico di Civita Castellana, a circa 100 ml dalla piazza del Comune, e quindi realizzato in epoca imprecisata,



sicuramente molto datata. Come tale ne soffre tutti i limiti, come la difficile accessibilità a causa della mancanza di parcheggio nella immediatezza del portone, la mancanza di ascensore, di impianto di riscaldamento, di isolamento termico ed acustico. L'accesso all'immobile pignorato avviene entrando dall'unico portone su strada, il cui numero civico non è apposto. L'appartamento si sviluppa su di un solo piano, pur essendo caratterizzato internamente dalla presenza di dislivelli tra i diversi vani ed accessori, superati mediante gradini di diversa altezza. Si compone di un vano di ingresso di circa mq 14,50, da cui si accede al piccolo bagno con doccia (mq 2,20 circa) e al cucinotto (mq 5 circa). Dal vano di ingresso si accede poi nella camera da letto, di mq 28 circa. Tutti i vani hanno sagoma irregolare, ed altezza variabile da ml. 2,74 a 3,07 circa.

In prossimità interna della porta di ingresso all'appartamento, sul soffitto si apre una botola di accesso ed ispezione al sottotetto, la cui eventuale pertinenzialità all'u.i. In esame non è citata né sul titolo di provenienza, né riportata nella planimetria catastale in atti, per cui è da ritenersi che questo costituisca pertinenza comune al fabbricato.

I pavimenti interni sono parzialmente in marmette di graniglia, e parte in ceramica, così come anche i rivestimenti dei servizi. I servizi, così come gli accessori sanitari, l'impianto idrico ed elettrico, appaiono funzionanti, sebbene siano di vecchia realizzazione. Gli infissi esterni sono in legno verniciato.

Il vano scale si presenta con rampa angusta, pareti e pavimenti di vecchia realizzazione e non mantenuti.

L'appartamento confina con: affaccio su via delle Mole, via XII Settembre, altra abitazione, vano scala, s.a.

L'u.i. ha infine consistenza totale di circa mq 50 utili, per una superficie lorda commerciale di mq 66 circa.

**Individuazione e conformità catastale:**



Fino alla data di acquisizione del corrente incarico l'immobile era così individuato nel catasto urbano del Comune di Civita Castellana:

Foglio 29 p.lla 147 sub. 7 – Via delle Mole piano 2° - Ctg. A/4 di 3<sup>a</sup> cl., 4,5 vani – sup. catastale 69 mq – Rendita € 278,89 – intestato a

La planimetria catastale in atti, risalente al 1940 e che si riproduce in allegato, non rappresenta l'immobile nello stato in cui esso è attualmente, ma dovrà essere variata in occasione della regolarizzazione delle difformità riscontrate, e di cui più avanti (cfr. punto 12. del disciplinare di incarico del CTU).

#### **Storia e conformità urbanistica - vincoli:**

Il fabbricato di cui l'u.i. è parte risulta compreso nel nucleo storico del centro urbano, per cui si riferisce verosimilmente ad epoca anteriore al '900. Ricade pertanto in zona A di P.R.G. (centro storico), vincolata come di seguito:

vincolo Valle del Treia – P.T.P.R. Tav. B15 F. 356: primo vincolo imposto nel 1962, successivamente con Del. G.R. n. 5849 dell'08.10.1985 (ampliamento vincolo)

vincolo monumentale dell'edificio per imposizione del Ministero della Pubblica Istruzione del 2 maggio 1919 – vedasi lettera prot. 1435 del 24.01.2005 inviata dal Comune al Min. BB.AA.AA.

**Titoli e pratiche edilizie successive:** per l'u.i.u. in esame risultano essere state nel tempo presentate/rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

richiesta di autorizzazione da \_\_\_\_\_, in data 14.05.68, approvata il 22.5.68, per l'apertura e l'allargamento di finestre

pratica n. 57/96 a nome \_\_\_\_\_ : DIA prot. 11467 dell'11.6.96 per opere interne

**Conformità dell'u.i.:** nonostante la DIA di cui al punto precedente, l'appartamento non può essere definito conforme agli elaborati grafici presentati in quella circostanza, sia per un



leggero, diverso andamento delle murature interne, sia per la mancanza di titolo per la chiusura di una finestra precedentemente risultante su via delle Mole (e non ricompresa nelle pratiche di cui si è fatto cenno), sia infine per l'ampliamento delle due finestre della camera da letto, da finestre divenute porte-finestre, con conseguente variazione prospettica, che, infine, per l'apertura di un finestrino che dal bagno apre sul vano scala del fabbricato.

**Interventi necessari al conseguimento della legittimità delle difformità rilevate:** è necessario accertamento di conformità ex art. 37 del T.U.E. DPR 380/01, con pagamento della sanzione di € 1000 oltre diritti di segreteria, che però non può prescindere dall'ottenimento del nulla osta paesaggistico e monumentale. Ma non solo: avendo inciso le modifiche alle forature esterne sulla muratura portante, è necessario preventivamente richiedere ed ottenere nulla osta sismico da parte del Genio Civile, con redazione e presentazione di progetto strutturale che, previa esecuzione di prove di laboratorio sui materiali, ricalcoli l'intera struttura del fabbricato proponendo, se del caso, interventi di adeguamento sismico dell'intero immobile.

Oltre alle somme per sanzioni e diritti comunali per la sola pratica edilizia, come sopra indicate, si ritiene ragionevole stimare in linea di larga massima in € 10.000 la somma globale per onorari relativi ai singoli professionisti da coinvolgere (geometra/architetto, geologo, ingegnere strutturista, architetto paesaggista), per le diverse pratiche urbanistiche sopra tutte indicate, oltre che, ovviamente, per la necessaria variazione catastale. Complessivamente la somma orientativa di euro 11.000 circa, oltre cap ed IVA nelle misure di Legge.

**Inoltre, con riferimento agli altri punti del disciplinare d'incarico ("QUESITI") è verificato quanto segue:**

- la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento
- la corrispondenza tra descrizione dell'u.i. presente nel titolo, e quella data dagli atti



catastali

- la non inclusione di parti aliene nel bene come individuato catastalmente
- la circostanza per cui l'immobile non deriva da frazionamento di più ampia consistenza
- che l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale (PRG VIGENTE approvato con Del. C.C. 12.07.1973 n. 145) è RESIDENZIALE, ricadente in zona A – Centro Storico, in edificio di valore monumentale
- che l'immobile, o l'area su cui ricade l'u.i. eseguita, non risulta gravato da censo, livello, o uso civico
- non è stato possibile verificare, per mancanza di documentazione e di ogni altra indicazione, non solo l'esistenza di spese fisse o per lavori condominiali già deliberate, ma anche la stessa esistenza di un condominio, atteso che la scala da cui si ha accesso conduce a soli due appartamenti
- non è possibile vendere l'immobile in più lotti, per evidenti limiti di carattere morfologico, funzionale e normativo
- l'immobile non è pignorato pro-quota, bensì per l'intero
- al momento del sopralluogo l'immobile appariva libero da persone e cose, nella disponibilità piena dell'esecutato, che risulta peraltro ufficialmente residente in altro indirizzo del medesimo comune, precisamente in
- da quanto potuto accertare nell'ambito delle ricerche documentali condotte ai fini della presente, non risultano – oltre quanto già infra indicato e descritto, con specifico riferimento al vincolo imposto dal Ministero dell'Istruzione Pubblica – vincoli di carattere artistico, monumentale, storico di inalienabilità o di indivisibilità del bene, né di carattere condominiale, né vincoli demaniali o di uso civico

**Determinazione del valore di mercato del bene:** in considerazione dell'ormai perdurante periodo recessivo della piazza immobiliare, e quindi della relativa scarsità di compravendite



che possano fornire un quadro attendibile – per numero e per qualità – dei comparativi necessari ad una stima sintetica comparativa, lo scrivente ritiene sufficientemente attendibile il ricorso alla banca dati offerta dall'Agenzia delle Entrate con la pubblicazione dei valori editi dal proprio Osservatorio del Mercato Immobiliare, che per la zona di nostro interesse si esprime con il sinottico che si riproduce qui di seguito:

**Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2**

Provincia: **VITERBO**

Comune: **CIVITA CASTELLANA**

Fascia/zona:

**Centrale/CENTRO STORICO: V.V.FERRETTI,V.DELLE PALME.V.PANICO,V.VI  
NCIOLINO.V.ROSA,V.M**

Codice zona: **B1**

Microzona: **I**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,8	4,7	N

Ricordando che per stato conservativo NORMALE viene inteso lo stato corrente per la generalità degli immobili compresi nella sottozona trattata, e che attese le condizioni di uso e manutenzione in cui versa l'immobile si può determinare un valore unitario attestabile intorno al 40% del range tra i valori sopra indicati in valore minimo e massimo, lo scrivente ritiene di poter attribuire, sulla scorta di quanto sopra, un valore unitario pari a  $900 + (1300 - 900) \times 40\% = 1.060$  €/mq Lordo di superficie.



Applicando tale valore unitario alla consistenza lorda di cui alle pagine precedenti, e quindi pari a mq 66 circa, si ottiene un **Valore di Mercato sommariamente stimato in € 69.960,00, che qui si arrotonda in € 70.000,00 (dicansi euro settantamila/00)**. Ovviamente al lordo degli oneri per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, che tra spese, sanzioni, diritti ed oneri professionali si sono stimati in linea di larga massima in € 11.000 circa, che non sono ovviamente meglio distinguibili né quantificabili, e che dovranno essere, in caso di aggiudicazione dell'immobile nello stato urbanistico in cui oggi perviene, sopportati dall'aggiudicatario e quindi decurtati dal valore a base d'asta.

Come da richiesta del Custode Giudiziario, si specifica che il **valore locativo del bene**, determinato sulla base della medesima tabella OMI infra esposta con riferimento al valore medio tra quelli ivi indicati, e riferita alla Superficie Netta dell'immobile pari a mq 50, è stimabile in via speditiva in  $€ (4,7+3,8)/2 /mq \times mq 50 = € 212,50$  mensili.

Con la valutazione di cui appena sopra lo scrivente ritiene di aver fedelmente assolto all'incarico conferitogli.

La presente relazione è stata inviata mediante Raccomandata AR o PEC ai creditori tutti, al debitore e al custode.

Si deposita l'elaborato completo di allegati, sia in forma cartacea che in forma elettronica, ed ancora in versione "privacy" (nella sola "busta telematica").

Redige, su foglio a parte e in triplice copia, un estratto della relazione con i dati di cui ai punti 1-6 del disciplinare d'incarico (quadro sinottico).

**Allega alla relazione:**

- documentazione fotografica (sia interna che esterna)
- planimetria del bene



- visura catastale attuale
- copia dei titoli edilizi rinvenuti
- visura ipotecaria aggiornata (iscrizioni e trascrizioni)
- copia atto di provenienza
- nota di trascrizione atto ultraventennale come da richiesta del Custode Giudiziario
- n. 2 lettere raccomandate A.R. dirette al Consolato del Marocco in Napoli, rimaste inevase
- quadro sinottico in triplice copia

IL C.T.U.

