

*Studio Tecnico
Mariani Geometra Fabrizio*



TRIBUNALE di VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Via G. Falcone e P. Borsellino, 41 - 01100 Viterbo

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 216/2016

UNIPOL BANCA SPA

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Visto l'incarico conferito dal G.E. in data 09/02/2017



Il sottoscritto Geometra Fabrizio Mariani, in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare n. 216/2016 tra la UNIPOL BANCA SPA contro la soc. [REDACTED] [REDACTED] rende la presente relazione.

Il sottoscritto in data 09/02/2017 ha prestato il giuramento di rito a seguito del quale il G.E. gli ha formulato i quesiti di rito:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.e. (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;
- 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 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;
- 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 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;
- 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, 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 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;

9) **verifichi** 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 qua ante* (tamponatura 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 ed 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 combinato disposto dagli 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) **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;

16) **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;

17) **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;

18) 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;

19) 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);

20) **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;

21) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) **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;

23) 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;

24) **invii**, 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno



quarantacinque 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;

25) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;

26) 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.

27) **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;

28) allegli 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);

29) **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;

30) allegli alla relazione:

- a. la planimetria del bene.
- b. la 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 dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;



PREMESSA:

Con atto di pignoramento (ALLEGATO 1), notificato ai sensi dell'art.14 C.P.C., in data 10/06/2016, l'ufficiale giudiziario addetto al Tribunale di Viterbo, ha sottoposto a pignoramento su istanza dell'avv. Di Martino Giuseppina, rappresentante e difensore della Unipol Banca S.p.A., il seguente immobile sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT).

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio e dal verbale di pignoramento depositato in cancelleria in data 15/07/2016, si evince che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile nei limiti delle quote di proprietà spettanti al debitore esecutato:

- Locale negozio ubicato nel Comune di Fabrica di Roma (VT), via Giovanni Falcone snc, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 1081, sub 4, categoria C1, classe 3, consistenza 90 mq, superficie catastale 103 mq, rendita 1129,49 €.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato i fascicoli e i documenti agli atti, il sottoscritto C.T.U., a seguito di comunicazione telefonica con il custode, veniva avvisato ad effettuare l'ingresso presso l'immobile pignorato per il giorno 06/04/2017. Pertanto alla data suddetta, in presenza del custode Dott. Tedeschi Stefano, si è recato presso il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare il sopralluogo, eseguendo un rilievo dettagliato e l'adeguata documentazione fotografica (ALLEGATO 8). Il tutto è stato poi riportato sul relativo verbale di sopralluogo.



RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito n°1:

Il sottoscritto ha verificato preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., come si evince dalla visura storica catastale, e dal quale risulta, oltre alla identificazione catastale: (ALLEGATO 2 VISURA STORICA)

- L'elenco dei passaggi di proprietà anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
- L'elenco delle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n° 2:

Si è proceduto al reperimento degli estremi catastali (VEDI ALL. 2) per una coerente disamina dei dati a nostra disposizione verificandone al contempo la conformità ed avere una esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Quesito n° 3:

Si è proceduto altresì alla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio con lo scopo di riportare oggettivamente alla luce tutti gli eventi realmente e cronologicamente rilevanti nel lasso temporale che intercorre tra l'atto di trascrizione del pignoramento e il ventennio che lo precede; si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio precedente l'atto di trascrizione del Pignoramento (VEDI ALL. 2)

Quesito n° 4

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all. n. 3 elenco trascrizioni ed iscrizioni):

ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria del 09/02/2012

Il debitore Esecutato, [REDACTED] titolare del diritto di Proprietà per 1/1 dell'immobile pignorato, mediante atto pubblico notarile, num. Rep. 81141/24786, trascritto in data 02/02/2012, accendeva ipoteca volontaria del valore complessivo di € 200.000,00 a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni dipendenti dal mutuo ipotecario della somma di € 100.000,00



concessa al mutuatario rimborsabile in 180 rate mensili, a favore della UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in BOLOGNA (BO).

TRASCRIZIONE: Atto Giudiziario esecutivo di Pignoramento dell'immobile del 27/07/2016

Con Atto Giudiziario n. Rep. 1108 del 10/06/2016, trascritto presso i Registri Immobiliari in data 27/07/2016 veniva inoltrato atto di precetto per il pignoramento dei beni immobili appartenenti alla soc. [REDACTED] [REDACTED] ad istanza dell'avv. Di Martino Giuseppina, procuratore della Unipol Banca S.p.A. e ingiunto dall'ufficiale giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Viterbo.

Quesito n° 5:

Ai fini dell'indagine sin qui svolta sono state reperite le mappe censuarie e allegare alla presente relazione. (ALLEGATO 4)

Quesito n° 6:

Si allega alla presente la visura camerale della [REDACTED] [REDACTED] (ALLEGATO 5)

Quesito n° 7:

Locale negozio ubicato nel Comune di Fabrica di Roma (VT), Strada Vicinale dell'Acquaforte snc, piani T – S1, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 1081, sub 4, categoria C1, classe 3, consistenza 90 mq, superficie catastale 103 mq, rendita 1129,49 €.

L'immobile in oggetto fa parte del centro commerciale Faleri. Si accede al fabbricato tramite l'ingresso principale del centro commerciale al piano terra e in più c'è una seconda entrata al piano S1 da cui si accede sia dall'esterno che da una rampa di scale dal piano T.

Fa parte dell'immobile anche il balcone esterno dove si accede tramite una porta finestra situata al piano terra.

Il fabbricato non presenta stati di abbandono; le finiture interne delle pareti risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione non presenta alcun segno di degrado superficiale ed è la stessa per tutti gli ambienti tranne il wc. Per



quanto riguarda le condizioni delle dotazioni impiantistiche, esse si presentano in un mediocre stato conservativo.

Gli infissi sono di alluminio così come le persiane.

Quesito n° 8:

Si accerta altresì la conformità dei dati identificativi del bene con i dati contenuti nel verbale di Pignoramento notificato all'esecutato e in relazione alla nota di trascrizione del pignoramento tranne che per una variazione toponomastica d'ufficio n° 57649/2016 dove viene modificato l'indirizzo in VIA GIOVANNI FALCONE SNC (VEDI VISURA STORICA CATASTALE ALL. 2). Pertanto non vi sono state rilevate incongruenze, mancanze o difformità nella descrizione del bene definita nell'atto di pignoramento suddetto tranne che per la variazione toponomastica sopra citata.

Quesito n° 9:

Come si evince dalla copia dell'atto di provenienza del bene, non si attesta la corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con il permesso di costruire n°136 del 29/10/2004 e successiva variante n° n°172 del 09/02/2007 per "Progetto per la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale" (VEDI ALL. 6), e in secondo luogo alla visura planimetrica e catastale dello stesso; nel corso del Sopralluogo, svoltosi in data 06/04/2017, sono state rilevate delle difformità edilizie rispetto alla documentazione catastale in nostro possesso. Le opere realizzate in regime di abuso, della vigente normativa edilizia, interessano la diversa disposizione dello spazio interno che consistono nella realizzazione di due vani al piano terra non presenti né nella pratica urbanistica né in quella catastale, la realizzazione di un'opera in cartongesso utilizzata per chiudere la scala di collegamento tra piano terra e piano sottotrada 1 e infine l'eliminazione del muro divisorio al piano sottotrada 1, realizzando l'accorpamento del sub. 4 (oggetto di perizia) con l'adiacente sub. 5 sempre della stessa proprietà; inoltre l'immobile non è conforme alla planimetria catastale (allegato 3). Pertanto, si rimanda al quesito n. 14 per la quantificazione delle spese relativamente alla rimessa in regola dell'immobile.



Quesito n° 10:

L'identificativo catastale dell'immobile pignorato NON include porzioni aliene, comuni ovvero non pignorate facenti parte del fabbricato.

È stato, tuttavia, realizzato l'accorpamento del sub. 4 (oggetto di perizia) con l'adiacente sub. 5 sempre della stessa proprietà mantenendo gli stessi identificativi catastali.

Quesito n° 11:

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da un'unica consistenza e non riguarda porzioni diverse da quelle sopra citate.

Quesito n° 12:

Le difformità rilevate interessano sia la parte catastale del bene, che la parte urbanistica e per tale motivo non è possibile presentare una variazione catastale in quanto per sanare gli abusi, è necessario presentare prima una pratica edilizia in Comune.

Quesito n° 13:

Il bene pignorato è ubicato in via Giovanni Falcone snc, nella frazione di Faleri, comune di Fabrica di Roma (VT), la zona di espansione residenziale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Quesito n° 14

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere solo parzialmente conforme ai titoli abilitativi prodotti nel corso degli anni; di seguito si riportano tutte le autorizzazioni cronologicamente rilevanti che hanno interessato il corpo di fabbrica:

- 1) **Permesso di Costruire n° 136 del 29/10/2004.** Il primo Nulla Osta rilasciato dal Comune di Fabrica di Roma alla soc. [REDACTED] che riguardava la costruzione di un fabbricato ad uso commerciale (ALLEGATO 6).
- 2) **Permesso di Costruire n° 172 del 09/02/2007.** Variante in corso d'opera del permesso di costruire n° 136 del 29/10/2004 per la realizzazione di un fabbricato ad uso commerciale (ALLEGATO 6).



- 3) **Richiesta Certificato d'Agibilità prot 9645 del 19/12/2007.** Richiesta del certificato d'agibilità in riferimento al pdc n° 136/2004 e succ. variante n° 172/2007, completa della documentazione richiesta dal Comune di Fabrica di Roma e quindi assentita per silenzio assenso (DPR 380/2001).

Opere di lieve entità non conformi, non menzionate nell'atto di provenienza e prive di titoli abilitativi:

In primo luogo è opportuno accertare la natura degli abusi edilizi perpetrati nel corso degli anni, e solo in un secondo momento sarà possibile verificarne la eventuale "sanabilità" ovvero la rimessa in pristino dello stato originario del bene, mediante l'eliminazione degli interventi realizzati in difformità totale o parziale, ovvero in assenza dei necessari titoli abilitativi.

L'immobile presenta interventi di lieve entità che hanno comportato una diversa disposizione degli spazi interni e conseguentemente un aumento del carico urbanistico. La normativa edilizia vigente prevede che tali interventi, se realizzati in assenza o difformità del titolo abilitativo, debbano essere sottoposti a regime sanzionatorio di tipo pecuniario, che comporta la corresponsione di un obolo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 €.

Tuttavia, trattandosi di opere abusive di lieve entità tali da non alterare i caratteri sostanziali dell'immobile (vedere definizione variazioni essenziali – art.32 del DPR n. 380/2001) va aggiunto che qualora i suddetti interventi ricadano nella cosiddetta "doppia conformità urbanistica", ovvero quando l'intervento in oggetto risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria che al momento della realizzazione dell'abuso, il responsabile o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando una sanzione pecuniaria non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (e comunque non inferiore a € 500,00 - art. 83 L. N. 12/2005) così come disposto dall'art. 37 c. 4 del D.p.r. n. 380/2001. **Per il calcolo della sanzione amministrativa si fa riferimento anche alla L.R. n. 15 dell'11/08/2008, in particolare all'art. 22 c. 2, lett. C** " Nei casi previsti dall'art. 19 (interventi eseguiti in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività), di



un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di diecimila euro, in relazione alla gravità dell'abuso”

Quesito n° 15

La natura dell'immobile permette la creazione di due lotti, situati uno al piano terra e uno al piano sottostrada 1°, entrambi con entrata indipendente e facilmente separabili.

Quesito n° 16

L'immobile risulta non essere stato pignorato pro quota in virtù dell'intera proprietà da parte dell'esecutato (1000/1000), pertanto si procederà alla stima del bene in considerazione della divisibilità in natura come specificato al quesito n° 15.

Quesito n° 17

L'immobile risulta essere, allo stato attuale, in affitto al Comune di Fabrica di Roma. Si allega alla presente il contratto d'affitto (ALLEGATO 7).

Quesito n° 18

Il bene oggetto di pignoramento è occupato dal Comune di Fabrica di Roma, come già specificato nel quesito 17, e a tal fine si è provveduti a calcolare il valore locativo del bene pignorato.

Quesito n° 19

L'immobile in oggetto è occupato dal Comune di Fabrica di Roma.

Quesito n° 20:

Allo stato attuale l'immobile non risulta essere gravato da vincoli.

Quesito n° 21:

Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare in oggetto tramite il metodo della stima sintetica, determinando il più probabile VALORE DI MERCATO, tenendo conto della situazione specifica ovvero dell'ubicazione dell'immobile,



della sua ambientazione, della sua tipologia costruttiva, delle sue caratteristiche strutturali e architettoniche, della sua finitura interna nonché degli impianti di cui essi sono dotati.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei dati relativi a:

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 ASTE GIUDIZIARIE.IT;

È stato possibile reperire due vendite forzate effettuate nello stesso territorio e della stessa tipologia del bene pignorato. Le vendite forzate di cui sopra, esec. Imm. n° 33/2012 e esec. Imm. n° 305/2013, hanno come oggetto immobili appartenenti allo stesso complesso commerciale del bene oggetto di esecuzione. I sopracitati dati sono consultabili sul sito del Tribunale di Viterbo.

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 33/2012

• **Indagine Agenzia del Territorio**

prezzo minimo €/mq. 900,00 prezzo massimo €/mq. 2.000,00.

• **Indagine Agenzie immobiliari di zona**

prezzo minimo €/mq. 1.000,00 prezzo massimo €/mq. 2.000,00.

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

$(\text{€/mq. min } 900,00 + \text{€/mq. max } 2.000,00)/2 = \text{€/mq. med } 1.450,00$

Calcolo valore immobiliare di vendita del compendio pignorato:

locale commerciale:

1.450,00 €/mq. X 454,00 mq.	€.	658.300,00
detrazione spese regolarizzazione + condominio	€.	<u>3.108,00</u>
Totale	€.	655.192,00
Totale arrotondato a €.		655.000,00

(Euro seicentocinquantacinquemila/00)



ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 305/2013

D. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Fabrica di Roma

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	74,00	0,00	61.013,00	61.013,00
B	deposito commerciale	44,00	0,00	17.920,00	17.920,00

- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 78.933,00

21.2 SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA;

Non è stato possibile consultare specifici atti pubblici di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia allo scopo di definire la formazione del prezzo di vendita finale.

21.3 INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE;

Non sono stati trovati immobili simili in zona per poter procedere alle indagini di mercato.

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 LA DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO;

La quotazione media desunta dal borsino immobiliare è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria:

Quotazione fascia media di locali commerciali nel comune di Fabrica di Roma:

1062,00 €/mq



I valori rappresentano l'ordinarietà, pertanto sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Stima sintetica del valore reale dell'immobile:

- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti da esecuzioni immobiliari simili: **1.137,00 €/mq***
- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale proveniente da borsino immobiliare: **1.062,00 €/mq***

Media Quotazioni approssimata= 1.100,00 €/mq

Si è proceduto pertanto al calcolo del valore medio ottenuto dalle quotazioni desunte dalle due differenti fonti sopra citate operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima e considerando lo stato di conservazione dell'immobile il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabrica di Roma al foglio 26, mappale 1081 sub. 4, in Via Giovanni Falcone snc, al PT e S1, Cat. C/1, Cl.3, consistenza 90 mq, superficie catastale 103 mq rendita € 1129,49,

è di €= 103,00 mq x 1.100,00 €/mq= 113.300,00

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

