

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

Giudice Esecutore Dott. Federico Bonato

Custode Dott. Giovanni Arriga

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 143/2015 R.G.

AD ISTANZA DELLA

BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO S. C. P. A.

(Avv. Claudia Caporossi)

CONTRO

[REDACTED]

Relazione tecnica integrativa Usi Civici Lotto 9

Udienza del giorno 20/04/2023

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, il procedimento dell'Esecuzione Immobiliare N. 143/2015 R.G.;
- che, come riportato nella relazione peritale integrativa Usi Civici del 05.11.2021, nella massa immobiliare stimata ed oggetto di esecuzione immobiliare da porre in vendita, vi sono una serie di terreni identificati nei Lotti costituiti 5, 6, 7, 8 e parte del Lotto 9, i quali da quanto riportato nel relativo Certificato di Destinazione d'Uso rilasciato dal Comune di Celleno e verificato presso l'archivio della Regione Lazio, sono "terre private gravate da USO CIVICO DI PASCOLO";
- che, nell'ultima udienza del 26.01.2023 il Giudice "manda all'esperto il deposito telematico degli elaborati oggi dedotti con riguardo al lotto 9, eventualmente integrati da ulteriori approfondimenti in ordine alla presenza (o meno) di usi civici e della possibilità di formare un lotto 9 previa esclusione delle porzioni ritenute gravate dai suddetti vincoli demaniali, con conseguente aggiornamento del valore di stima e del quadro sinottico,"
che, assegnava altresì "termine di 60 giorni per il deposito, previo invio alle parti, del proprio elaborato, all'esito del termine di legge per eventuali osservazioni delle parti";

C.T.U. integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli



Premesso quanto sopra e fatte le necessarie verifiche e approfondimenti del caso, lo scrivente relaziona quanto segue :

è possibile escludere dalla vendita i due appezzamenti gravati da tale vincolo civico, ricadenti all'interno del lotto n. 9 originariamente costituito e distinti al Catasto Terreni foglio 15 con le part.le 225, 226, 228 e 351 e meglio individuati nella planimetria catastale allegata con il colore verde (*all. 1.a*), in quanto hanno una utilità funzionale marginale e soprattutto sono già catastalmente individuati e quindi come detto di facile esclusione.

Difatti nello specifico trattasi di due appezzamenti della superficie rispettivamente di ha 0.27.76 e ha 0.43.30, per un valore complessivo stimato nella originaria perizia di €. 7.646,56, che detratti i costi stimati di una ipotetica affrancazione pari ad €. 2.200, hanno un valore di €. 5.446,56 il quale ha un'incidenza pressoché irrilevante nel valore complessivo originariamente stimato del lotto 9 pari ad €. 282.718,39.

Pertanto, tolti tali appezzamenti gravati da uso civico, il residuo lotto n. 9 avrebbe una consistenza in pianta come perimetrato con il colore rosso nell'allegata planimetria catastale (*all. 1.a*) e un valore di €. 277.271,82 come riportato nell'apposito foglio di calcolo allegato (*all. 1.b*).

*

La presente, unitamente agli allegati, viene rimessa alle parti, concedendo alle stesse termine di 15 gg per eventuali osservazioni (*all. 1.d*), dopodiché si procederà al deposito definitivo in Cancelleria della presente consulenza tecnica d'ufficio eventualmente integrata alla luce delle osservazioni formulate dalle parti.

Canino, lì 09/02/2023

Il C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**

In data 23.02.2023 sono giunte a mezzo pec le osservazioni alla CTU in prima stesura a firma del [REDACTED] e fatte proprie dall' [REDACTED]

Analizzate attentamente ciascuna delle osservazioni alla CTU in prima stesura trasmesse dall' [REDACTED] (*all. 1.d*), in ordine alle stesse si precisa quanto si seguito riportato:

C.T.U. Integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli

Come già relazionato nella precedente CTU del 05.11.2021, l'esatta ed unica individuazione dei terreni classificati "TERRE PRIVATE GRAVATE DA USO CIVICO DI PASCOLO", è quella indicata nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Celleno (VT) (*all. 23 della ctu*); difatti tale certificato è stato redatto in base alla perimetrazione eseguita "ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 09/08/1999 avente ad oggetto "Consistenza delle terre di uso civico sul territorio comunale – approvazione elaborati grafici", redatti dal Perito Demaniale incaricato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 913 del 03/03/1995".

Quindi l'individuazione delle particelle gravate da uso civico non è stata determinata dallo scrivente, ma bensì certificata dall'Ente pubblico preposto. Pertanto quanto sostenuto nella relazione di parte, non trova nessun riscontro oggettivo e tanto meno avvalorato dal detto Ente Pubblico preposto alla certificazione della presenza o meno dei gravami civici.

In merito al vano intercapedine, contrariamente a quanto sostenuto nelle osservazioni di parte è esatto dire, che l'intercapedine non è stata realizzata in fase di ristrutturazione, ma era preesistente ed inoltre non ha destinazione a locale impianti; così pure le aperture che collegano la citata intercapedine sono tutte esistenti e chiaramente indicate, il tutto come certificato dalle progettazioni in atti sia nella tavola grafica dello "Stato Attuale" che in quella di "Progetto" e ribadito nella stessa relazione tecnica allegata, il tutto per completezza e per fugare ogni dubbio vengono allegati alla presente nella loro interezza (*all. 1.e*).

Si precisa che la planimetria catastale depositata in atti è corretta e aderente allo stato di fatto ed alla relativa titolarità, difatti, essendo l'ubicazione cartografica della citata intercapedine essere al di sotto della pubblica via, correttamente non è stata inclusa nella proprietà rappresentata sia catastalmente (*all. 8.a della ctu*), che nella stessa perizia e quindi non fa parte del compendio stimato.

Come evidente dalla lettura progettuale tale porzione è indicata con destinazione "intercapedine" sia nella tavola dello "Stato Attuale" che in quella di "Progetto" e la caldaia dell'impianto di riscaldamento, benché sia a tutti gli effetti collocata nello spazio di proprietà, l'eventuale acquirente, qualora l'ente pubblico chiedesse l'interdizione di tale locale intercapedine in quanto al di sotto di area pubblica, potrà procedere alla rimozione di tale impianto ed alla interdizione degli accessi esistenti.

C.T.U. integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli

In merito alle ipotizzate porzioni del fabbricato presenti nel progetto di ristrutturazione, che secondo quanto asserito nelle osservazioni di parte, non risultano nella foto aerea degli anni 80 e quindi si ipotizza che le stesse potrebbero essere prive di titoli edilizi, si precisa che:

- la foto prodotta non certifica l'assenza di tali strutture e non da tecnicamente nessuna benché minima certezza di quanto sostenuto, ciò anche in relazione alla pessima risoluzione della stessa, difatti nel caso specifico considerando che gli immobili in questione come da relazione tecnica in atti nella Dia del 2002: *“risulta inabitabile sia per la sua vetustà che per il fatto che lo stesso è rimasto disabitato negli ultimi anni”*, e *“... gli orizzontamenti, invece, presentano segni di cedimento ed in particolare la copertura necessita di interventi urgenti al fine di evitare il crollo”*; in una tale situazione è normale che alcune porzioni possano risultare irrilevabili.

Mentre di contro l'immobile in questione è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione straordinaria e modifiche interne con D.I.A. depositata al Comune di Celleno in data 09.10.2002 prot. llo 3392. Tale pratica è stata asseverata dal Tecnico estensore ed è alla base della successiva allibrazione presso l'Agenzia delle Entrate con pratica sottoscritta oltreché dal tecnico anche dall'allora proprietaria [REDACTED]

Inoltre gli stessi immobili sono stati oggetto di ben tre atti pubblici notarili:

- **in data 26/03/1996**, di un atto di Donazione e Divisione a rogito del notaio D'Alessandro rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 01/04/1996 reg. part. [REDACTED] con cui la signora [REDACTED] acquistava la piena proprietà del terreno agricolo con sovrastanti fabbricati rurali, di cui al Lotto 9, distinto al C.T. del Comune di Celleno nel foglio 15 part. lle 216, 217, 218, 225, 227, 228, 350 e 351 della superficie complessiva di ha 2.28.16 In tale atto nella sezione III all'art. 3, tutti i componenti dichiaravano che *“...i lavori di costruzione dei fabbricati in oggetto sono iniziati in epoca antecedente il primo settembre 1967 e che gli stessi non hanno subito modifiche che rendevano necessaria la richiesta di sanatoria edilizia ai sensi della legge n. 47/1985” (all. 19 della ctu)*;
- **in data 29/12/2004**, di un atto di donazione a rogito del notaio [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria di Viterbo in data 03/01/2005 reg. part. 16, con cui la [REDACTED] la signora

C.T.U. integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli

██████████, il terreno agricolo con sovrastanti fabbricati urbani nel frattempo censiti al catasto fabbricati e costituenti il villino di cui all'attuale Lotto 9 nella sua interezza. Nello stesso atto si *“dichiara che ciascun fabbricato oggetto del presente atto è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e che non sono state eseguite sullo stesso opere abusive e che l'appartamento sopra descritto al punto B.2) è stata presentata Denuncia di Inizio Attività al Comune di Celleno in data 9 ottobre 2002 protocollo n. 3392” (all. 18 della ctu);*

- **in data 06/08/2015**, di un atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito notaio ██████████ trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 13/8/2015 reg. part. 8080, sui beni costituenti il Lotto n. 9 appartenenti alla ██████████, avveniva la cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore del ██████████
- Nel medesimo atto nell'ultimo capoverso dell'art. 1 viene riportato: *“ la parte cedente, esattamente intestataria catastalmente dei beni oggetto del presente atto, da me notaio ammonita ai sensi del DPR 445/2000 sulle dichiarazioni false o mendaci, ad ogni effetto di legge, dichiara sotto la sua responsabilità, che lo stato di fatto delle unità immobiliari in oggetto, corrisponde alle risultanze catastali – immobiliari ed alle planimetrie depositate all'U.T.E. competente. La parte cessionaria, preso atto di ciò, per quanto di sua competenza, conferma la dichiarazione espressa dalla parte cedente.”*
- Inoltre sempre nel medesimo atto viene riportato all'art. 3 *“la parte cedente, da me notaio ammonita ai sensi del D.P.R. 445/2000 ad ogni effetto di legge ed in particolare ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, dichiara, sotto la sua esclusiva responsabilità: - che tutti i fabbricati urbani in oggetto sono stati realizzati anteriormente al 1° settembre 1967; - che successivamente sono stati oggetto di opere per la cui realizzazione sono state presentate al suddetto comune Denunce di inizio attività (DIA) in data 9 ottobre 2002 prot.llo n.ro 3392 e in data 30 luglio 2008 prot.n.ro 13/08; - che successivamente non sono stati oggetto di ulteriori interventi edilizi che necessitano del rilascio di licenze, autorizzazioni o concessioni edilizie, onde ne garantisce la commerciabilità” (all. 22 della ctu);*

Pertanto, constatato che ad oggi non risulta nessun provvedimento di annullamento

C.T.U. integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli

sia dei tre atti pubblici redatti da altrettanti notai sopra riportati e sia delle due citate DIA in atti nel Comune di Celleno, si ribadisce di nuovo che appare del tutto infondato quanto sostenuto nelle osservazioni alla CTU integrativa prodotte.

Concludendo, invece, si ritiene opportuno applicare un coefficiente del 10% di abbattimento al valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto che ricomprende anche l'azione di riconfinamento pari una cifra di €.27.727,18.

Mentre a compensazione di eventuali lavori di spostamento della caldaia di alimentazione dell'impianto di riscaldamento e interdizione della intercapedine si ritiene congruo apportare una ulteriore diminuzione di €. 5.000,00 comprensivo di spese tecniche.

Pertanto, tolti gli appezzamenti gravati da uso civico, il residuo lotto n. 9 avrebbe una consistenza in pianta come perimetrato con il colore rosso nell'allegata planimetria catastale (*all. 1.a*) e un valore aggiornato pari:

prezzo stimato tolti i terreni gravati da uso civico	277.271,82 euro
a detrarre 10 % assenza garanzie e riconfinazione	27.727,18 euro
a detrarre costi spostamento caldaia e chiusura intercapedine	<u>5.000,00 euro</u>
Valore lotto nove da porre in vendita	244.544,64 euro

(diconsi euro duecentoquarantaquattromilacinquecentoquarantaquattro/64)

Nei termini concessi dal G.E. deposita nella Cancelleria del Tribunale di Viterbo la presente CTU integrativa del lotto 9 in forma definitiva integrata alla luce delle osservazioni formulate dalle parti per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino lì, 02.03.2023

IL C.T.U.
Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1.a) mappa catastale lotto 9 con individuazione dei terreni liberi e gravati;
- 1.b) foglio di calcolo stima nuovo lotto 9;
- 1.c) attestazione trasmissione relazione e allegati alle parti;
- 1.d) osservazioni [REDACTED]
- 1.e) Dia completa del 09.10.2002 prot.llo 3392

Quadro sinottico lotto 9 aggiornato con esclusione dei terreni gravati;

C.T.U. integrativa Usi Civici Lotto 9 – Geom. Tommaso Vigarelli