

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

*Consulenza Tecnica d'Ufficio*

*ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2011R.G.E.*

*BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/*

### **RELAZIONE PERITALE**

#### **PREMESSA**

L'Ill.mo G.E. delle Esecuzioni Imm.ri, il 01/03/2012 nominava C.T.U. per l'esecuzione in epigrafe, il sottoscritto Geom. Grassi Marco Statilio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo con timbro n° 1128.

Il sottoscritto, preso atto dei quesiti, ha eseguito un primo sopralluogo il giorno 28 del mese di Marzo 2012, per prendere visione dei beni.

Dal sopralluogo del cespite venivano reperiti una prima serie di elementi utili per rispondere ai quesiti proposti e di questo è stato redatto il Verbale di Accesso che viene allegato alla presente.

Successivamente in data 16/04/2012 è stato eseguito un secondo sopralluogo per meglio definire alcuni aspetti inerenti i beni.

Il C.T.U. visti gli atti depositati dal creditore procedente, dichiara quanto segue:

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni, oggetto della presente esecuzione, sono ubicati nel Comune di Viterbo, in Loc. "MERLANO" Strada Sammartinese n. 22/A e sono censiti all'Agenzia del Territorio come segue:

- Foglio n° 215 particella n° 227, categoria A/8 classe 2° di vani 23,5, rendita € 5.279,48;
- Foglio n° 215 particella n° 227, Ente Urbano, Superficie 6.960,00 mq;
- Foglio n° 215 particella n° 485, categoria A/8 classe 2° di vani 1,5, rendita € 336,99;
- Foglio n° 215 particella n° 485, Ente Urbano, Superficie 1.940,00 mq;

## **INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

Gli immobili sono ubicati in una zona periferica del Comune di Viterbo, e sono facilmente raggiungibili, percorrendo per circa 1,5 km la Strada Sammartinese e immettendosi poi su Strada Merlano percorrendola per circa 500,00 ml.

I beni ricadono in una zona panoramica con presenza solamente di ville di tipo signorile.

L'intero compendio è costituito da una sontuosa villa, un parco di circa mq 8.900,00 dove vi insistono una piscina con sottostante locale interrato di mq 76,00, un garage di circa mq 36,00, un magazzino di circa mq 20,00, una limonaia di circa mq 29,00, quattro piccoli magazzini in aderenza tra loro aventi la superficie complessiva di mq 41,00.

L'accesso al terreno adibito a parco è consentito da un'entrata principale su Strada Merlano munita di cancello elettrico, e da un'entrata secondaria su Strada Palomba.

L'intera area, recintata in tutti i lati, presenta un leggero declivio, è allo stato attuale molto curata in ogni suo aspetto, vi insistono oltre a siepi e piante ornamentali anche essenze arboree ad alto fusto di notevole pregio.

La zona dove insiste la piscina, tutta pavimentata con conci di porfido, risulta essere molto gradevole.

La villa posizionata al centro del parco, risulta ben curata con le facciate intonacate e tinteggiate di colore rosso pompeiano.

La copertura a più falde inclinate ed il portico danno ai prospetti un'armonia architettonica di notevole impatto.

La villa è suddivisa in tre livelli, il piano seminterrato di circa mq 220,00 è costituito da una cucina, due bagni, locale lavanderia, un pranzo soggiorno, un locale forno, una cantina di circa mq 30,00 interamente scavata nella roccia, un ampio salone ben rifinito dal quale si accede ad un portico di circa mq 80,00.

Il piano terra avente una superficie di circa mq 200,00 è costituito da ambienti molto ampi e confortevoli ed è costituito da un grande soggiorno di rappresentanza, una cucina, un pranzo soggiorno, due bagni, un locale relax, uno studio, ed una camera.

Per quanto concerne il piano primo di superficie di circa mq 100,00 è adibito a zona notte e vi si accede tramite una scala in legno, ed è diviso in tre ampie camere ognuna delle quali è fornita di servizio igienico interno.

Nel suo insieme, l'intero immobile appare ben conservato, e presenta finiture di notevole pregio come la pavimentazione del piano terra in parquet di rovere con finitura lucida, la pavimentazione del piano primo in parquet a listoni di tech, gli infissi in legno bianco, le tinteggiature e gli stucchi interni.

Gli impianti tecnologici appaiono perfettamente funzionanti, ed inoltre la villa è fornita di un impianto di allarme e di videosorveglianza.

### **PROVENIENZA**

- Per quanto concerne i beni sono pervenuti al Sig. .... in forza di atti di compravendita:

1. Atto del 03/12/1971 (Rep. 12425, Racc- 4336) a rogito notaio Giorgio Maria Baroni in Vetralla (Foglio n° **215** particelle n° **227**); *acquistata dai coniugi eseguiti Sig.....*

2. Atto del 16/02/1983 (Rep. 8928, Racc- 4118), a rogito notaio Luigi Annibaldi (Foglio n° **215** particelle n° **485** ex 259); *acquistata dal solo Sig. ....*

### **REGIME PATRIMONIALE**

- Proprietà per 1/1 del Sig. .... del cespite censito al Fg. n. 215 particella n. 485.
- Proprietà per 1/2 rispettivamente del Sig. .... del cespite censito al Fg. n. 215 particella n. 227.

Dalla disamina degli atti, si evince quindi che il terreno dove è stata realizzata la piscina, (F. 215 p. 485) è di proprietà del solo Sig. ...., circostanza che contrasta con le quote del pignoramento che ha colpito l'intero compendio per ½ ciascuno.

### **FORMAZIONE DEI LOTTI**

Nella presente relazione si costituirà un unico lotto comprendente la villa, gli immobili di pertinenza di proprietà di entrambi i coniugi, includendo il terreno con sovrastante piscina di proprietà del solo Sig. ....

Si precisa che ai fini della alienazione, il terreno e la piscina vengono inseriti nel lotto, in quanto se stimati separatamente, il cespite perderà come è ovvio la sua appetibilità.

Inoltre qualora vi siano delle specifiche inerenti le quote indicate nel pignoramento, si potranno costituire due lotti separati, ribadendo che il valore commerciale del terreno con sovrastante piscina non sarà il medesimo.

### **DIRITTI E PRETESE SUI BENI.**

In sede di sopralluogo e da verifiche è stato possibile accertare che l'intero compendio è posseduto dagli esecutati come abitazione personale e non è gravato da limitazioni legali e altresì da affitti.

### **FORMALITA'**

Gli immobili oggetto della esecuzione sono gravati:

1. Verbale di Pignoramento del 16/05/2011 n. 7928/5188 a Favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa;
2. Costituzione di un fondo patrimoniale del 04/04/2001 n. 4017/3093;
3. Domanda Giudiziale del 26/11/2004 n. 19704/14173 revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale;
4. Ipoteca volontaria del 21/07/2008 n. 12775/2477a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo Spa;
5. Ipoteca volontaria del 21/07/2008 n. 12769/2473 a favore della Banca Cooperativa Cattolica SCRL;
6. Ipoteca volontaria del 18/05/1999 n. 7042/1342 a favore della Banca Nazionale del Lavoro Spa;

## SITUAZIONE URBANISTICA

### **LOTTO:**

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Regolatore Generale, l'immobile ricade in zona E – sottozona E3 all'interno del vincolo idrogeologico ed inserito nel Piano Territoriale Paesistico in Ambito n. 3.

Dagli accertamenti eseguiti presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, è scaturito dai registri di archivio, che per il fabbricato oggetto del pignoramento vi è l'esistenza di una licenza edilizia n. 431/72, una concessione edilizia n. 938 del 17/02/1988, una successiva concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal Comune di Viterbo, (n. 1130/1540 del 08/06/1992).

Tale documentazione, non è stato possibile acquisirla in quanto non è presente presso l'archivio del Comune di Viterbo.

Difatti, in originale, vi è soltanto una concessione edilizia n. 5897 del 05/04/1997 per l'esecuzione di una vasca di irrigazione.

Tutto ciò premesso è stato possibile reperire una parte della documentazione grazie alla fattiva collaborazione dell'esecutato Sig. ...., il quale ha fornito copie delle concessioni edilizie, che vengono allegate alla presente.

Rispetto all'ultima concessione edilizia in sanatoria si sono riscontrate alcune difformità come:

La diversa distribuzione spazi interni; la Cantina sita al piano seminterrato non è rappresentata nell'elaborato di progetto; variazione prospettica inerente alcune finestre; un magazzino di circa mq 20,00 la limonaia di circa mq 29,00 ed il locale interrato a servizio della piscina non sono rappresentati nell'elaborato.

Inoltre si riscontra il cambio d'uso della vasca di irrigazione, difatti è stata adibita e utilizzata come piscina.

Tali difformità secondo il sottoscritto, in base alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sono sanabili.

Il permesso di costruire in sanatoria in base alla Legge Regionale n. 15 del 11-08-2008 è subordinato al pagamento a titolo di oblazione di un importo pari al valore di mercato dell'intervento eseguito.

Tutto ciò premesso, le spese relative per evadere la pratica in sanatoria, spese per gli aggiornamenti catastali, spese tecniche, si possono stimare pari ad un importo di circa € 60.000,00.

### **METODOLOGIA E PROCEDIMENTO DI STIMA**

Il quesito estimativo posto al CTU richiede il valore venale attuale al comune commercio al fine della determinazione del prezzo base d'asta.

In questa sede si è optato per la stima per confronto diretto, con rilevazione dei prezzi dal mercato immobiliare.

L'indagine ha avuto come obiettivo la determinazione del valore ordinario dei beni con caratteristiche il più possibili simili a quelli di cui si ricerca il valore di mercato.

A questo proposito si fa rilevare che i recenti valori di compravendita acquisiti sono di beni ricadenti nella medesima zona e con simili caratteristiche.

Sono stati richiesti, infatti, prezzi di mercato relativi a fabbricati aventi stessa classe, stessa qualità, stesso ordine di grandezza in termini di superficie, simili tipologie costruttive.

### **QUANTIFICAZIONE VALORE VENALE DEI CESPITI**

#### **A) INDAGINE DI MERCATO**

La rilevazione del valore di mercato è stata condotta tramite un'accurata indagine presso le agenzie immobiliari operanti nella zona.

#### **LOTTO:**

Per l'immobile sito nel Comune di Viterbo in Str. Merlano n. 22/A l'esito delle indagini ha fornito una valutazione di mercato pari a 3.000,00 €/mq.

## **B) VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

**Valore immobile** = Sup. immobile x valore €/mq =

dove la Superficie utile è data:

Superficie utile residenziale (vani principali e bagni) =	mq	520,00
50 % x mq 30,00 S. non residenziale (cantina) =	mq	15,00
25 % x mq 130,00 S.n.r. (garage, loc. tecnico, magazzini) =	mq	32,50
30 % x S.n.r.(terrazzi e portico) fino a mq 25,00 =	mq	7,50
10% x mq 123,00 S.n.r. eccedente (terrazzi- portico) =	mq	<u>12,30</u>
<i>Superficie immobile</i>	mq	587,30

**Valore immobile** ( f. 215 p. 227)= mq 587,30 x € 3.000,00 = € 1.761.900,00

**Pertinenze ad uso esclusivo (10% del valore)**

**Valore Parco** (C.T. f.215 p. 227) = € 88.095,00

**Valore Area Relax – Piscina- loc. Tecnico** (f. 215 p. 485) = € 88.095,00

**Valore complessivo di stima**= € 1.761.900,00 + € 176.190,00 = € **1.938.090,00**

Quota oggetto di esecuzione 1/1 ⇒ **€ 1.938.000,00**

**(unmilionenovecentotrentotto virgola zero zero)**

### **ALLEGATI:**

- Verbale di Accesso;
- Visure e planimetrie catastali;
- Copia visure ispezione ipotecaria;
- Copia Atti di compravendita;
- Copia Concessioni edilizie;
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Documentazione fotografica;
- Quadro Sinottico;

Viterbo, lì 31/08/2012

Il CTU  
Geom. Marco Statilio Grassi