

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Es.Imm.re n. 169/12
Banca Nazionale del Lavoro Spa c/ ~~_____~~

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Viterbo, 09 Ottobre 2013



C.T.U. Geometra Viviana Costantini

INDICE

• Introduzione.....	pag. 6
• Generalità degli esecutati.....	pag. 7
• Immobili pignorati.....	pag. 7
• Descrizione del bene pignorato.....	pag. 7
• Autorizzazioni e concessioni e regolarità sotto il profilo Urbanistico.....	pag. 8
• Dati catastali.....	pag. 8
• Confini.....	pag. 9
• Proprietà.....	pag. 9
• Provenienza.....	pag. 9
• Gravami.....	pag. 9
• Valutazione.....	pag. 10
• Elenco allegati.....	pag. 11

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Es. immo.re n. 169/12

BNL spa c/ _____

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta Geometra Viviana Costantini, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Viterbo al n. 1327 e all'Albo dei consulenti del Giudice presso il Tribunale di Viterbo, con studio in Viterbo Via Dora Riparia, 6, in data 14/03/2013 è stata nominata C.T.U. nell'esecuzione immobiliare n. 169/12 promossa da Banca Nazionale del Lavoro Spa contro _____ con l'incarico di rispondere al seguente quesito:

- 1) - *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (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) segnalando immediatamente al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento; acquisire, 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'art. 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);*
- 2) - *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);*
- 3) - *accertare 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 nel pignoramento non*

C.T.U. nella E.I. n. 169/2012

BNL SpA

- hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati del pignoramento sono erronei ma consentono l'identificazione 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;
- 4) - procedere, 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 e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;
- 5) - indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) - indicare 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 alla normativa urbanistico - edilizia, l'Esperto dovrà dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, comma 6° della L. 28 febbraio 1985 n. 47;
- 7) - dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) - dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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 prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto, dovrà procedere, 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;
- 9) - accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla

del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

10) - ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11) - indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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), rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12) - determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse nuda proprietà;

13) - riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti;

14) - inviare a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernete la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o 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'art. 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 di osservazione al proprio elaborato;

15) - intervenire 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;

16) - depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word, oltre una copia uso ufficio;

17) - allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero immobile pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese);

18) - allegare alla relazione planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

19) - segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

20) - provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

INTRODUZIONE

Sulla base dell'incarico conferito la scrivente, ha iniziato le operazioni peritali. Esaminata la documentazione, acquisita la mappa catastale, l'atto d'acquisto e tutto quanto altro necessario per redigere la relazione, il giorno 08 Aprile 2013 si recava sul posto per effettuare i necessari rilievi e verifiche.

In base agli accertamenti effettuati il consulente ha redatto la presente relazione – divisa nei seguenti capitoli- al fine di rispondere ai quesiti posti

GENERALITA' DELL' ESECUTATO

IMMOBILI PIGNORATI

ABITAZIONE in Civita Castellana (VT) via Sassacci, 5 – piano Terra ;

DESCRIZIONE DEL BENE. (Vedere allegato "A" pianta appartamento piano terra)

L'immobile pignorato si trova nel comune di Civita Castellana nella frazione "Sassacci" che dista circa tre chilometri dal centro urbano in via Sassacci, 5 piano terra.

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare interessata dal procedimento, è costituito da due piani fuori terra con tutti gli annessi e le pertinenze, nonché con la comproprietà pro-quota degli spazi ed enti di natura comune, come specificato nell'art. 2 dell'atto di acquisto, Notaio Federico Tedeschi Porceddu del 04/10/10.

La costruzione del fabbricato di cui è parte la porzione immobiliare, è stata realizzata con struttura in muratura portante, solai in latero cemento e copertura a tetto e ha accesso diretto da via Sassacci.

L'immobile in oggetto è composto da soggiorno, una camera da letto con cabina armadio, cameretta, angolo cottura e un bagno, della superficie utile complessiva pari a mq. 58,78 così suddivisa:

- soggiorno	mq.	23,20
- camera	mq.	13,72
- camera	mq.	6,55
- cucina	mq.	7,64
- bagno	mq.	4,34
- cabina armadio	mq.	3,33
Superficie totale utile	mq.	58,78
Superficie totale lorda	mq.	75,44

Internamente è in buono stato di manutenzione e conservazione a seguito delle opere di ristrutturazione eseguite dopo l'acquisto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, i pavimenti sono in ceramica delle dimensioni cm. 60x30 di colore grigio in tutti i vani.

Gli infissi sono in alluminio, colore bianco, dotate di vetro doppio e di persiane alla romana in alluminio. Il bagno, dotato di tutti i servizi igienico sanitari, con pareti rivestite con piastrelle di ceramica (tipo mosaico) fino all'altezza di mt. 1,20

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI.

L'intero stabile è stato edificato antecedentemente all'anno 1967 (millenovecentosessantasette) e pertanto non era soggetto al rilascio di concessioni e autorizzazioni da parte del comune.

Successivamente, per nuove opere edilizie, è stata rilasciata dal comune di Civita Castellana autorizzazione n. 62 del 15 Ottobre 1973 e variante n. 62/bis in data 26 Giugno 1974.

L'appartamento è munito del certificato di abitabilità del 30 Luglio 1976 prot. n. 6130.

Dopo l'acquisto, l'attuale proprietario, ha eseguito all'interno dell'appartamento alcuni lavori di ristrutturazione con diversa distribuzione degli spazi interni senza titolo abilitativo. Si rende pertanto necessario redigere la pratica di autorizzazione presso il Comune di Civita Castellana (Attività Edilizia Libera) con un costo complessivo di circa € 1.200,00.

DATI CATASTALI (Vedere allegato "B" stralcio foglio 8 Civita Castellana, "B1" planimetria catastale dell'unità immobiliare scala 1:1 00)

L'immobile alla data del pignoramento era censito al NCEU al comune di Civita Castellana con i seguenti dati:

Foglio 8 particella 105 subalterno 1, categoria A/4, classe 4, consistenza vani
5 Rendita € € 361,52 , piano terra , Via Sassacci, 5

Intestato a:

[REDACTED]
Proprietà per 1/1.

A seguito di variazione causa le modifiche apportate si è reso necessario redigere la pratica "Docfa" per la diversa distribuzione degli spazi interni (Vedere allegato "B2" visura storica catastale attuale, "B3" pratica "Docfa",

CONFINI:

L'appartamento confina con: Via Sassacci , proprietà [REDACTED]
proprietà [REDACTED], salvo altri.

PROPRIETA':

[REDACTED]
(proprietà per 1/1)

PROVENIENZA: (Vedere allegato "C" atto d'acquisto)

L'immobile è pervenuto all'attuale proprietario, con atto di vendita Notaio Federico Tedeschi Porceddu , del 04 Ottobre 2010 repertorio n.26838 raccolta n. 14351 registrato a Viterbo il 04/10/2010 al n. 10972 . Trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 05/10/2010 al n. 10837 di formalità.

A favore : [REDACTED] (libero da vincoli matrimoniali)

Contro : [REDACTED]

GRAVAMI:

L'immobile, oggetto di pignoramento è gravato da:

1) **Iscrizione N.16451/3088**, nascente da atto di mutuo Notaio Federico Tedeschi Porceddu del 04/10/2010

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Roma (elettivamente domiciliata in Civita Castellana, Via Falisca n. 126)

Contro: [REDACTED]

Mutuo di euro 110.000,00, durata 30 anni, Ipoteca di euro 220.000,00

2) **Trascrizione N. 8462/6698 del 21/06/2012** nascente da pignoramento n. 410 del 10/05/2012 –Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo.

A favore: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. –Roma (selettivamente domiciliata c/o Studio Legale Mannocchi & Fioretti, Lungotevere Arnaldo da Brescia n.9/10-Roma).

Contro: [REDACTED]

L'immobile risulta attualmente occupato dal proprietario [REDACTED]

VALUTAZIONE:

La stima è volta a cercare il più probabile valore di mercato alla data odierna, attraverso una comparazione di prezzi di immobili aventi la stessa tipologia e ubicati nella stessa zona, assumendo come parametro di riferimento la superficie espressa in metri quadrati.

La valutazione tiene inoltre presente di tutti gli altri elementi ed, anche se non apparenti, influenti sulla valutazione finale.

Dopo aver svolto le necessarie indagini presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari, imprese di costruzioni, quotazioni immobiliari OMI, ecc.) si ritiene come il più probabile valore di mercato il valore di €. 1.300,00 al mq. di superficie lorda.

ABITAZIONE €. 1.300,00 x mq.75,44 = €. 98.072,00
(Euro novantottomilasettantadue/00) € 98.072,00

Tale valore risulta al netto degli oneri per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e delle spese relative alla pratica per la regolarizzazione urbanistica

Viterbo, 30 settembre 2013

C.T.U.
Geom. Viviana Costantini


C.T.U. nella E.I. n. 169/12
BNL S;