

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 299/2015

Promossa da:

Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc.coop.va

(Domiciliato presso avv.to BRUNO BALLERINI)

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 27/04/2017 (rinviata per succ. proroghe al giorno 28 settembre 2017)

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Nepi, in via Tortolini 16, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla "**Banca di Viterbo Credito Cooperativo soc. coop.va. pa.** Con sede in Viterbo in Via Polidori 72 C.F. e P.Iva 00057680563 " elettivamente domiciliata per la presente presso lo studio del avvocato Bruno Ballerini, contro:

-  - Nata a  il  (C.F. )

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione immobiliare n°299/2015), invitandomi a comparire all'udienza del 10/03/2016, per il giuramento di rito e il conferimento del mandato relativo ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) effettui visure catastali aggiornate.

- 3) consulti i pubblici registri immobiliari dell'agenzia del Territorio (già agenzia delle Entrate)
- 4) predisponga sulla base dei documenti in atti elenco delle trascrizioni
- 5) acquisisca ove non depositati le mappe censuarie identificative ed il certificato di destinazione urbanistica
- 6) Consulti i registri dello stato civile /o il registro delle imprese atto di matrimonio/visura camerale.
- 7) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 8) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene a quanto riportato nel pignoramento.
- 9) Descriva la corrispondenza tra la descrizione del cespide contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati catastali.
- 10) segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene/comuni o comunque non pignorate....
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- 12) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 14) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 15) Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono.....
- 16) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, uso civico, livello e relativi canoni di affrancazione
- 17) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione le spese straordinarie già deliberate le spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio

- 18) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.
- 19) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 20) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie o del nucleo familiare.....
- 22) accertare se l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 23) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 24) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.
- 25) indichi il criterio di stima utilizzato e le fonti utilizzate
- 26) segnali in caso di contratto di locazione la eventuale inadeguatezza del canone di locazione.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dai creditori, a seguito di invito del custode nominato dott. [REDACTED] che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 19 aprile 2016 alle ore 9:30 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 19 del mese di Aprile dell'anno 2016, alle ore 9.30 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Viterbo (VT), presso l'immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato il debitore esecutato sig.ra [REDACTED], ed il custode Sig. [REDACTED] così che è stato possibile procedere alla prima ispezione sommaria del bene pignorato in quanto l'immobile ed area di corte è di dimensioni importanti tale da non poter essere completamente ispezionato e rilevato in maniera esaustiva.

Il giorno 23 del Mese di Gennaio 2017 si è realizzato un ulteriore sopralluogo così che si è integrato il rilievo in maniera esaustiva da poter proseguire le operazioni peritali in merito alle indagini di mercato, le conformità urbanistiche e quant' altro necessario per poter relazionale quanto segue.

Quesito 1

Acquisita ed esaminata la doc. di cui all'art 567 coma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa incompletezze, ma la stessa viene integrata con trascrizioni successive alla redazione.

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento vengono citati i seguenti immobili in VITERBO (VT) fabbricato su due livelli (piano terra e piano sottostada 1) con area di corte in strada Sammartinese s.n.c. censiti come di seguito

- Foglio 214 p.lla 290 CAT. A/7 VANI 7,50
- Foglio 214 p.lla 598, p.lla 613, p.lla 614, per la quota di 1/1 dell'esecutato ad oggi risultanti coerenti a quanto riportato in catasto e correttamente identificati nel pignoramento.

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di pignoramento al ventennio antecedente sui beni pignorato (per identificativo e per nominativo).

FOGLIO 214 MAPPALI 290 – 598 – 613 – 614 -

CONTRO

-Trascrizione del 27/04/2017 reg. Particolare 4141 Reg. Generale 5568.

Domanda giudiziale di revoca atti in data 20/02/2016 REP 1485

CONTRO

-Trascrizione del 28/03/2017 reg. Particolare 3033 Reg. Generale 4064.

Domanda giudiziale di revoca atti in data 27/02/2017 REP 774

CONTRO

-Trascrizione del 03/11/2015 reg. Particolare 10420 Reg. Generale 13591.

PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 19/10/2015 REP 1542

CONTRO

-Trascrizione del 29/01/2015 reg. Particolare 855 Reg. Generale 689.

DOMANDA GIUDIZ. SIMULAZIONE ATTI in data 05/12/2014 rep.4272/2014

CONTRO

- Trascrizione del 09/08/2013 reg. Particolare 8325 Reg. Generale 11006.

COSTITUZ. DIRITTI-ORZI LUIGI in data 08/08/2013 Rep. 91621 racc. 38132

CONTRO

- Trascrizione del 09/08/2013 reg. Particolare 8324 Reg. Generale 11005.

ATTO COMPRAV. ORZI LUIGI in data 08/08/2013 Rep. 91621 racc. 38132

CONTRO

- ANNOTAZIONE del 16/11/2010 reg. Particolare 3032 Reg. Generale 19155.

ATTO NOTARILE D'ALESSANDRO LUCIANO in data 19/10/2010 Rep. 485813
racc. 41137. RI NEGOZIAZIONE MUTUO

CONTRO

-ISCRIZIONE DEL 11/01/2008 reg. Particolare 90 Reg. Generale 556.

ATTO NOTARILE D'ALESSANDRO LUCIANO in data 10/01/2008 Rep. 476015
racc. 36629. CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

CONTRO

-ISCRIZIONE DEL 11/01/2008 reg. Particolare 405 Reg. Generale 555.

ATTO NOTARILE D'ALESSANDRO LUCIANO in data 10/01/2008 Rep. 476014
racc. 36628. COMPRAVENDITA

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 18/06/2007 reg. Particolare 7779 reg. Generale 11119.

ATTO NOTARILE D'ALESSANDRO LUCIANO in data 16/06/2007 Rep. 472570 racc. 35299. COMPRAVENDITA.

A FAVORE

-ANNOTAZIONE DEL 14/05/2008 reg. Particolare 770 reg. Generale 7868.

ATTO GIUDIZIARIO in data 26/04/2007 Rep. 303

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE-CANCELLAZIONE

CONTRO

-Trascrizione del 27/10/2000 reg. Particolare 9919 Reg. Generale 13402.

PIGNORAMENTO IMMOBILI in data 04/12/1999 REP 6/99.

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 25/05/1987 REG. Particolare 4723 reg. generale 5956.

ATTO NOTARILE D'ALESSANDRO LUCIANO in data 21/05.1987 rep.71123 racc.4399. COMPRAVENDITA.

<<<<<<<<<<<<<<<<<

La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

(Allegato 1 – Titoli di proprietà - visura catastale attuale – titolo ventennio-nuove trascrizioni)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile-residenza esecutato.

Quesito 7

il bene oggetto della presente stima è una unità immobiliare ad indirizzo abitativo come di seguito descritta:

1)immobile abitativo sito in Viterbo strada Sammartinese con annesso terreno pertinenziale di cat. A/7 Classe I di vani catastali 7,5 rendita Euro 813,42, con accesso dalla strada prov.le Sammarinese tramite uno stradello comune agli abitanti della zona;l'immobile (terreni e fabbricato) è così censito:foglio 214 particella 290 comprendente il fabbricato e l'area di corte, e particelle 598 – 613- 614 dello stesso foglio (terreni /corte, giardino) confina lungo il lato EST con la viabilità di accesso sul distacco con altra abitazione ed area di corte censita con il numero mappale 612 (terreno) lato sud con altro fabbricato abitativo e area di corte censita con il numero mappale 597 e lato nord con altri fabbricati ed area di corte distinti rispettivamente con la particella 483.

Vi si accede tramite un cancello d'ingresso carrabile anche con ingresso pedonale, il fabbricato si sviluppa interamente su di un piano terra per la porzione abitativa, e locali accessori al piano interrato/seminterrato;l'immobile è un villino con pianta irregolare e con copertura a tetto a padiglione e finito con tegole, le superfici esterne sono intonacate con colore chiaro.

Piano terra :zona giorno con vano ingresso/soggiorno con una scala che conduce al sottostante livello seminterrato, un locale cucina-pranzo,zona notte composta da n° 4 stanze di cui una matrimoniale, di 2 bagni e locale guardaroba, il tutto completamente ultimato con buoni materiali e con vani ben disimpegnati ed areati, è presente sul lato est uno spazio a porticato.

L'immobile è dotato di impianto termico a camino termico, fossa biologica e acqua da pozzo privato.

Locale interrato : con accesso anche carrabile oltre che dal vano ingresso al piano superiore è composto da più vani di servizio quali lavanderia, deposito , taverna, locale tecnico, alcuni locali sono finestrati altri ciechi, il locale per la sua interezza rimane pavimentato e rifinito, presenta un'altezza utile di circa metri 2,50.

E presente in copertura un impianto solare fotovoltaico.

Esterno: area a corte in parte pavimentata ed in parte a giardino, è presente lungo il confine lato sud-ovest un locale interrato accessibile con una rampa e coperto con un solaio e pavimentato/lastrico solare.

Per detto immobile risulta rilasciato il certificato di agibilità per abitazione e locali agricoli.

ALLEGATO 3-doc. fotografica+certificato agibilità+planimetria bene

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dalla **BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO** contro XXXXXXXXXX per i beni censiti come di seguito:

COMUNE DI VITERBO N.C.E.U. FOGLIO 214 P.LLA 590 CAT A7

COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 598

COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 613

COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 614

COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 590(ENTE URBANO)

Si Fa presente che i dati di pignoramento sopra esposti identificano ad oggi il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 9

l' immobile come ad oggi censito coincide con quanto riportato nel ultimo titolo di provenienza atto DOTT. Luigi Orzi Notaio in Viterbo rep.91621 del 8 Agosto 2007;

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Non si procede al' aggiornamento catastale in quanto per la regolarizzazione catastale sono necessari titoli abilitativi.

Quesito 13

La destinazione d'uso dell'immobile è ABITAZIONI + ANNESSI AGRICOLI ricadente in zona AGRICOLA E3 dello Strumento urbanistico vigente.

Quesito 14

Per il fabbricato sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti:

- titolo abilitativo "concessione per la esecuzione di opere "20692/620 del 20.11.1985 prat. n°152/82
- variante e voltura n° 1461 del 26 gennaio 1989 (prat 536/87)
- Dia a completamento n° 724 /2005 del 9 Settembre 2005
- Dia a completamento n° 724/2008 del 8 Aprile 2008
- Rilascio Certificato di agibilità per abitazione e loc. agricoli in data 5.08.2009

L'immobile a quanto rilevato in data Gennaio 2017 ad oggi non può considerarsi conforme all' ultimo titolo abilitativo in quanto:

PIANO TERRA

- 1-Trasformazione da magazzino a cucina pranzo (variazione d'uso in difformità dal ultimo titolo rilasciato)
- 2-Tamponatura portico per prosecuzione zona soggiorno/ingresso (ampliamento volumetrico non autorizzato)
- 3-Realizzazione di camera aggiuntiva mediante tamponatura e realizzazione copertura (ampliamento volumetrico non autorizzato)

PIANO INTERRATO/SEMINTERRATO

- 4-Ampliamento dello spazio interrato con alcuni lati non completamente interrati (ampliamento di superficie/volume utile non autorizzato)
- 5-altro locale interrato (ampliamento di superficie/volume utile non autorizzato).

Considerazioni:

Con l'entrata in vigore della legge 38/99 (Norme che alla luce delle modifiche introdotte con la L.R.12 del 10 agosto 2016 art..54-55-57 le opere realizzate in aumento/difformità e ricadenti nella zona agricola non hanno possibilità di sanatoria per mancanza in primis del lotto minimo per intervento che è stato disciplinato non inferiore a ettari 3,00 inoltre il locale interrato lungo il confine non trova relativa autorizzazione pertanto:

PIANO TERRA

punto 1 – ripristino destinazione d'uso da cucina/residenza a magazzino secondo lavorazioni stimate nel computo metrico (punto 1)

punto 2 – demolizione tamponatura portico e ripristino dello stato dei luoghi così come da lavorazioni stimate nel computo metrico (punto 2)

punto 3 – demolizione opere di tamponatura e di copertura con lavorazioni stimate nel computo metrico (Punto3)

PIANO INTERRATO

Punto 4 – ripristino superficie utile calpestabile originaria(in quanto la stessa non può considerarsi demolibile in quanto comprometterebbe la staticità della superficie legittima) mediante tombamento spazi in difformità e rinterri laterali. lavorazioni stimate nel computo metrico (punto 4)

Punto 5 – rimozione locale e ripristino. lavorazioni stimate nel computo metrico (punto 5)

Allegato 5 (Titoli abilitativi)+ elaborato esplicativo difformità

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo.

quesito 16

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 17

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di dividere l'immobile in unico Lotto:

LOTTO 1:

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero del esecutato con gravante diritto di abitazione del coniuge sui seguenti beni:

costituiti da Villino unifamigliare su 2 livelli, di cui uno interrato con annessi pertinenziali ed agricoli compresa area di corte censiti come di seguito
COMUNE DI VITERBO N.C.E.U. FOGLIO 214 P.LLA 590 CAT A7 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 598 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 613 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 614 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 590 (ENTE URBANO) confina lungo il lato EST con la viabilità di accesso sul distacco con altra abitazione ed area di corte censita con il numero mappale 612 (terreno) lato sud con altro fabbricato abitativo e area di corte censita con il numero mappale 597 e lato nord con altri fabbricati ed area di corte distinti rispettivamente con la particella 483.

Quesito 19

l'immobile è stato pignorato per intero 1/1 del esecutato con diritto di abitazione del coniuge.

quesito 20

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore esecutato per le proprie esigenze familiari e dal coniuge per il "diritto di abitazione vitalizio".

Tale diritto implica che sulla abitazione esiste un diritto "assimilato per analogia" ad un usufrutto vita natural durante, pertanto bisogna constatare che andrà in vendita del compendio solo la proprietà con diritto di abitazione gravante (assimilabile per analogia alla nuda proprietà). In tal caso il valore

dell'immobile va deprezzato del mancato utilizzo temporaneo assimilando tale diritto alla sola "nuda Proprietà"

L'estimo a tal riguardo l'estimo da n° 2 indirizzi di stima quali:

- 1- sintetico con un deprezzamento percentuale in base agli anni di vita rimanenti dell'avente diritto.
- 2- Analitico in base ad un affitto teorico del bene moltiplicato per gli anni di vita dell'avente diritto.

Nel caso 1 il deprezzamento secondo tabelle che riportano in tale caso un deprezzamento pari al 60% ne consegue che :

valore immobile € 523.650,00 x 60% quota usufrutto = € 314.190,00 valore da detrarre della quota di diritto di abitazione al valore

nel caso 2 il deprezzamento in base alla detrazione della quota di affitto per un immobile simile per la durata stimata di vita secondo tabelle di mortalità istat per sesso maschile a Viterbo e provincia che nel nostro caso è stimata in numero di anni 26.

Attingendo ai dati "UFFICIALI O.M.I. " una locazione abitativa in Viterbo prendendo il valore massimo di € 6,00 per mq di superficie netta (considerando la stessa in condizioni conservative ottime) ne consegue che per una superficie abitativa di mq 108,00 oltre accessori ragguagliati (totale circa mq 130) può essere concessa in locazione ad € 6,00/mq x 130,00 mq = € 780,00 mensili, pari a € 9.360 annui che moltiplicati per gli eventuali anni di vita stimati avrà un totale di € 243.360,00

A tal fine ritengo che una media dei due valori sia la detrazione del valore di mercato dell'immobile più probabile pari ad € 278.775,00

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-con atto n° 91621 di repertorio n° 38132 di raccolta a firma del Dott. Orzi Luigi risulta il diritto di abitazione vitalizio del coniuge del esecutato Sig. ■■■■■

quesito 23

Su Parte dell compendio pignorato risultano i seguenti Vincoli:

IDROGEOLOGICO

PAESAGGISTICO DI CUI ALL' 7 L.R.24/98 in minima parte sul terreno

quesito 24

LOTTO 1 -

Villino unifamigliare su 2 livelli, di cui uno interrato con annessi pertinenziali ed agricoli compresa area di corte censiti come di seguito COMUNE DI VITERBO N.C.E.U. FOGLIO 214 P.LLA 590 CAT A7 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 598 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 613 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 614 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 590 (ENTE URBANO) confina lungo il lato EST con la viabilità di accesso sul distacco con altra abitazione ed area di corte censita con il numero mappale 612 (terreno) lato sud con altro fabbricato abitativo e area di corte censita con il numero mappale 597 e lato nord con altri fabbricati ed area di corte distinti rispettivamente con la particella 483

Oggetto della valutazione risulta in breve composto da:

COSISTENZA:

villino riferito alla sup. utile calcolata(arrot.) mq 108,00 ABITATIVA

COMMERCIALE (comprensiva di mura) = mq 136,00

sommano

terrazzi/porticati mq 34,46 x 25% = mq 8,615

porticati mq 12,18 x 25% = mq 3,045

non residenziale piano T mq 37,50 x 60% = mq 22,50

prossima al centro di Viterbo il più probabile valore di mercato da attribuire sia un valore più alto pari a di € 2.500,00 per mq di superficie commerciale. Mentre per quanto attiene al terreno considerabile comunque corte/giardino anziché zona agricola il più probabile valore di mercato è pari ad € 10,00 per mq di sup. catastale

=====

LOTTO 1 :

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero con gravame diritto di abitazione vitalizia non opponibile del coniuge del esecutato su Villino unifamigliare su 2 livelli, di cui uno interrato con annessi pertinenziali ed agricoli compresa area di corte censiti come di seguito COMUNE DI VITERBO N.C.E.U. FOGLIO 214 P.LLA 590 CAT A7 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 598 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 613 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 614 COMUNE DI VITERBO N.C.T. FOGLIO 214 P.LLA 590 (ENTE URBANO) confina lungo il lato EST con la viabilità di accesso sul distacco con altra abitazione ed area di corte censita con il numero mappale 612 (terreno) lato sud con altro fabbricato abitativo e area di corte censita con il numero mappale 597 e lato nord con altri fabbricati ed area di corte distinti rispettivamente con la particella 483.

abitazione (comprensiva di mura) = mq 192,58 x € 2.500,00/mq = € 481.450,00

terreno mq 4.222 x €10/mq = € 42.220

ne consegue che:

il valore matematico dell'immobile sarà pari a € 523.650,00

da cui detrarre la somma di:

-oneri di ripristino € 31.253,36

-diritto di abitazione € 278.775,00

Ne consegue che il prezzo base d'asta è di € 213.621,00 (diconsi € duecentotredicimilaseicentoventuno/64)

<<<<<<<<

=====

Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

Allegati

- 1-Atti originari compra-vendita - visura catastale
- 2-Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica
- 5- Copia documentazione comunale (titolo abilitativo etc..).
- 6- Elaborato grafico a supporto computo metrico per demolizione

Nepi li 18 LUGLIO 2017

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio

ALLEGATO 1

Titoli di proprietà - visura catastale attuale – titolo ventennio-nuove
trascrizioni)

ALLEGATO 2

Estratto di mappa, e planimetria catastale -

ALLEGATO 3

Estratti stato civile

ALLEGATO 4

Documentazione fotografica e certificato di agibilità

ALLEGATO 5

Copia documentazione comunale (titoli abilitativi).

ALLEGATO 6

Elaborato grafico a supporto computo metrico per demolizione