

STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI** Andrea

Località Fabbreccia, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Tel./Fax 0761/515386 – Cel. 340/2742578

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 89 R.G.E. 2018

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO
ROMANO

contro

Civita Castellana, lì 27/08/2018

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 89 R.G.E. 2018.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 01/06/2018 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Testarelli Andrea regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana.

Nella procedura suddetta ed in data 21/06/2018 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio al fine di determinare il valore venale al comune commercio ed a provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c. di cui se ne allega copia (alleg. n. 1).

Il sopralluogo è stato fissato dal Custode Avv. Barbara Grillo per il giorno 31/07/2018 alle ore 17:00 con convocazione ed all'appuntamento il Sig. _____ era presente.

Alla fine del sopralluogo viene redatto un verbale d'accesso dal Custode.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle ricognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, al comune, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 2) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

RISPOSTA AL PUNTO 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che le stesse sono conformi ai fini dell'esatta identificazione del bene.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Atto notarile pubblico, Notaio Achille De Martino del 24/01/1965 repertorio 2515 con il con quale i sig.ri _____, _____, _____, _____, vendevano ai sig.ri _____ e _____ l'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 3).

Atto notarile pubblico, Notaio Giuseppe Togandi del 01/06/1987 repertorio 32201 con il con quale il sig. _____ vendeva alla sig.ra _____ l'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 3).

RISPOSTA AL PUNTO 4:

Visitata la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 4):

TRASCRIZIONE R.G. 15767 R.P. 11638 del 21/09/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio del 20/09/2004 repertorio 30272/16333 con il con quale i sig.ri _____ e _____ vendevano al sig. _____ gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 5).

ISCRIZIONE R.G. 11324 R.P. 2200 del 30/06/2008

Atto notarile pubblico, Notaio Lanzillo Paola del 20/06/2008 repertorio 22368/14421 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione. A garanzia di mutuo ceduto al Sig. per euro 480.000,00 capitale di euro 240.000,00 da rimborsare in 30 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 10137 R.P. 7709 del 06/08/2015

Atto Giudiziario repertorio 906 con il quale si iscriveva ipoteca legale a favore di della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione contro il Sig. sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 17228 R.P. 2592 del 16/12/2016

Atto notarile pubblico compravendita, Notaio Paola Lanzillo del 13/12/2016 repertorio n 33241/23153 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione. A garanzia di mutuo ceduto al Sig. per euro 284.000,00 capitale di euro 142.000,00 da rimborsare in 20 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 17229 R.P. 2593 del 16/12/2016

Atto notarile pubblico compravendita, Notaio Paola Lanzillo del 13/12/2016 repertorio n 33242/23154 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione. A garanzia di mutuo ceduto al Sig. per euro 210.000,00 capitale di euro 105.000,00 da rimborsare in 20 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 5072 R.P. 3746 del 19/04/2018

Atto Giudiziario, repertorio 555 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dall'avvocato Marcucci Marco a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 5835 R.P. 4339 del 04/05/2018

Atto Giudiziario, repertorio 630 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dall'avvocato Marcucci Marco a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede in Ronciglione sugli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

L'esecutato risulta essere di stato civile libero (allegato 6).

RISPOSTA AL PUNTO 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 31/07/2018 il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

- **Appartamento** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Montecastello 2, distinta al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 4 categoria A/2 classe 2 vani 5,5 rendita catastale € 624,91 della superficie netta calpestabile di mq 122,00 circa composta da:

- Piano secondo:

un ingresso, una cucina, due camere da letto, un salone-pranzo, un piccolo soggiorno e un wc.

Vi si accede tramite un ingresso dalla Via Montecastello.

- **Un box** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Montecastello 2, distinto al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 1 categoria C/6 classe 3 consistenza 58 mq rendita catastale € 83,87, della superficie netta calpestabile di mq 60,00 circa. Si fa presente che la discordanza tra la consistenza catastale e la superficie netta calpestabile è giusta in quanto tra la realtà e le schede catastali esiste tale discordanza ma non compromette la vendita del bene oggetto di esecuzione immobiliare Vi si accede tramite un ingresso indipendente dalla Via Montecastello.

RISPOSTA AL PUNTO 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati rispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 9:

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che il perimetro degli immobili corrisponde esattamente a quello riportato graficamente sulle planimetrie catastali e sulle concessioni edilizie attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 7) e del comune di Bassano Romano, per quanto riguarda la ripartizione interna ad eccezione di una piccola modifica interna al piano terra (garage) ovvero la realizzazione di un wc e la tramezzatura di un tramezzo interno allo stesso mentre per quanto riguarda il piano abitativo nello stato di fatto dei luoghi rispetto alla concessione edilizia risultano piccole variazioni di tramezzature interne, ma tali difformità non compromettono l'eventuale trasferimento del bene pignorato.

RISPOSTA AL PUNTO 10:

L'identificativo catastale relativo al bene pignorato non include porzioni aliene, comuni non pignorate.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Non è possibile procedere all'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti in quanto le difformità riscontrate in fase di sopralluogo dovranno essere effettuate previa presenza di titoli abilitativi.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona urbanizzata.

Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

RISPOSTA AL PUNTO 14:

L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia n. 14/1965 (allegato 8) e licenza edilizia n. 104 del 05/11/1976 si fa però presente che le unità immobiliari pignorate non sono perfettamente conformi né alle licenze edilizie menzionate né a quanto riportato in catasto, poiché, sono state effettuate delle variazioni, come già descritto nella presente perizia le quali non compromettono l'eventuale trasferimento del bene pignorato.

E' presente sia la domanda che il certificato di abitabilità.

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che l'immobile non corrisponde esattamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 7) ed a quanto autorizzato con licenza edilizia n. 14/1965 (allegato 8) e licenza edilizia n. 104 del 05/11/1976.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Spostamento di alcune tramezzature interne al piano abitativo;
- Realizzazione di un piccolo wc all'interno del garage e relative tramezzatura interna con porta a divisione del locale stesso;

Relativamente alle difformità urbanistiche riscontrate, il sottoscritto ha sottoposto al tecnico comunale la fattibilità per la sanatoria delle opere abusive riscontrate, il quale ha dichiarato che è fattibile la sanatoria di detti abusi tramite la redazione di una CILA in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) anche sulla scorta delle leggi tecniche in vigore (D.P.R. 380/01 art. 22 comma 3, art. 10 e art. 23).

Per quanto riguarda invece le sanzioni da applicare relative agli abusi riscontrati si deve fare riferimento alla L.R. 15/08 con la quale, si applicherà una sanzione di circa € 1.000,00.

Per detta pratica edilizio urbanistica può essere quantificata una spesa di circa € 1.600,00 quale onorario per il tecnico redattore.

Per quanto riguarda la redazione della documentazione da presentare al Genio Civile per interventi realizzati su strutture portanti, si può stimare un importo per spese tecniche e oneri concessori di € 1.500,00 circa compreso il tecnico redattore.

Inoltre dovrà essere effettuata la redazione di numero due variazioni catastali tramite DOCFA, con spese per oneri di presentazione € 100,00 e spese tecniche quantificabili in € 600,00.

RISPOSTA AL PUNTO 15:

Non sono presenti istanze di condono su tale immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 16:

Sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico.

RISPOSTA AL PUNTO 17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL PUNTO 18:

Per quanto riguarda la formazione dei lotti si può ipotizzare come segue:

- **un unico lotto che comprende il piano terra (garage) ed il primo (abitazione)**

LOTTO UNICO

garage distinto al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 1 rendita catastale € 83,87 proprietà 1/1 sig. Morbidelli Giovan Battista.

abitazione distinto al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 4 rendita catastale € 624,91 proprietà 1/1 sig. Morbidelli Giovan Battista.

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

L'abitazione sita in Via Montecastello, 2 al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 31/07/2018 risulta occupato, dal sig. .

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Non sono presenti sentenze di divorzio o di separazione.

RISPOSTA AL PUNTO 23:

Nell'unità immobiliare non risulta nessun tipo di vincolo che limita il suo totale utilizzo e non è presente nessun tipo di vincolo demaniale.

RISPOSTA AL PUNTO 24:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al secondo semestre 2017.

Tale metodo trova larga applicazione in quanto il parametro medio per metro quadrato scaturito dalle recenti compravendite è l'espressione veritiera del mercato immobiliare attuale del comune di Bassano Romano, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 700,00/mq. per l'abitazione mentre per il garages € 350,00/mq.

LOTTO UNICO

garage distinto al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 1 rendita catastale € 83,87 proprietà 1/1 sig. .

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile del garage di mq. 60,00 che moltiplicata per € 350,00/mq da un valore complessivo pari ad € 21.000,00 (ventunomilaeuro/00)

abitazione distinto al NCEU foglio 2 p.lla 364 sub 4 rendita catastale € 624,91 proprietà 1/1 sig. .

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile dell'abitazione di mq. 122,00 che moltiplicata per € 700,00/mq da un valore complessivo pari ad € 85.400,00 (ottantacinquemilaquattrocentoeuro/00)

Complessivamente il valore dei beni pignorati risulta di € 106.400,00 (centoseimilaquattrocentoeuro/00).

Da quanto stimato il sottoscritto sottrae un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, € **4.800,00**, pertanto il valore reale ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € **101.200,00**.

RISPOSTA AL PUNTO 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al secondo semestre 2017.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

Non è presente un contratto di locazione del bene pignorato in quanto abitato dall'esecutato.

Allegati:

- quesiti del giudice (allegato 1)
- documentazione fotografica (allegato 2)
- Atto di compravendita ventennale (allegato 3)
- Visure ipotecaria (allegato 4)
- Atto di vendita (provenienza) (allegato 5)
- Residenza-stato civile-estratto di nascita (allegato 6)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 7)
- Concessioni edilizie (allegato 8)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA