

1 **TRIBUNALE DI VITERBO**

2 Sezione Esecuzioni Immobiliari

3 \*\*\*\*\*

4 Esecuzione imm.re n° 43/2014

5 promossa da

6

7

8 contro:

9

10

11

12

\*\*\*\*\*

13 **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

14 per l'udienza del giorno 09 aprile 2016 del G.E.

15 Dr.ssa SERAFINI CHIARA

16 premesso:

17 che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo,

18 l'esecuzione immobiliare n° 43/2014, promossa da

19

20

21

22

23 che il giudice dell'esecuzione ha nominato il

24 sottoscritto geom. Aldo Rosati Consulente Tecnico





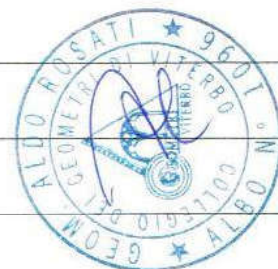
1 paese.

2 Si accede all'immobile direttamente dal piccolo  
3 vicolo, attraverso una scala interna  
4 condominiale. L'appartamento è composto da un  
5 soggiorno con angolo cottura, una camera  
6 matrimoniale, una piccola cameretta, un vano  
7 comunicante sul soggiorno privo finestra,  
8 disimpegno e bagno. L'altezza degli ambienti è di  
9 2,70m.

10 La struttura del fabbricato è in muratura con  
11 tetto a falde, le tamponature interne sono in  
12 laterizio forato, pareti intonacate e  
13 tinteggiate, servizio igienico rivestito con  
14 maioliche. Gli infissi esterni sono alluminio e  
15 dotati di vetro camera, gli infissi interni sono  
16 il legno. Le pavimentazioni sono in piastrelle di  
17 gres. Lo stato di conservazione e manutenzione  
18 dell'immobile può ritenersi buono, l'immobile  
19 appare come recentemente ristrutturato. Gli  
20 impianti tecnologici sono perfettamente  
21 funzionanti e l'immobile è dotato di impianto di  
22 riscaldamento autonomo.

#### 23 **4.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

24 Dall'esame della documentazione in atti e dopo



1 attenta ricerca presso gli uffici competenti

2 (Comune e Catasto) è emerso quanto segue.

3 L'immobile è stato costruito antecedente il 1942,

4 **lo stato dei luoghi è difforme da quanto indicato**

5 **sulla planimetria catastale presentata in data**

6 **08/11/1939.**

7 Le difformità consistono nella diversa

8 distribuzione degli spazi interni e nell'apertura

9 di una nuova finestra sul prospetto nord.

10 La diversa distribuzione degli spazi interni non

11 ha interessato parti strutturali dell'edificio,

12 mentre l'apertura della nuova finestra di

13 facciata ha interessato la muratura portante

14 dell'edificio.

15 Gli abusi sopra descritti possono tuttavia

16 sanarsi presentando progetto presso il Comune per

17 l'abuso architettonico, presso il Genio Civile

18 per l'abuso strutturale e presso l'Agenzia del

19 Territorio per l'aggiornamento catastale finale.

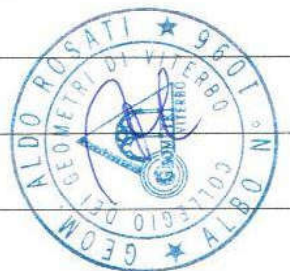
20 **La spesa totale sia tecnica che comprensiva delle**

21 **spese amministrative e sanzionarie, necessaria**

22 **alla regolarizzazione degli abusi riscontrati può**

23 **determinarsi in presumibili euro 5.500,00,**

24 **esclusi oneri fiscali (cassa e iva).**



1 Dalle verifiche presso l'ufficio tecnico del  
2 Comune di Blera è emerso un progetto "Per lavori  
3 di ristrutturazione edilizia di civile  
4 abitazione" (Concessione Edilizia n. 11 del  
5 07/04/1987), riguardanti la ristrutturazione del  
6 solo piano secondo (superiore a quello oggetto di  
7 pignoramento) e relativo rifacimento del tetto.  
8 Nel progetto viene indicata anche la planimetria  
9 del piano primo, ma la stessa rimane inalterata  
10 non essendo oggetto di alcun intervento.  
11 Si allega estratto Concessione Edilizia di cui  
12 sopra.

### 13 3.0 PROVENIENZA

14 Il suddetto immobile risulta di proprietà di  
15 per la  
16 quota di 1/2 ciascuno, pervenuto per acquisto  
17 dalla Sig.ra , in virtù di  
18 atto di compravendita per notaio PARASASSI  
19 GIOVANNI del 21/05/2004, repertorio 69889,  
20 raccolta 16149, trascritto presso la  
21 Conservatoria di Viterbo al n.6031 il 25/05/2004.  
22 Si allega atto di compravendita.

### 23 4.0 STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

24 Per la determinazione del più probabile valore di



1 mercato dei beni da porre a base d'asta per la  
2 vendita il Consulente Tecnico d'Ufficio ha  
3 considerato lo stato attuale degli immobili nelle  
4 condizioni in cui si trovavano in sede di  
5 sopralluogo.

6 Per la determinazione del valore di mercato il  
7 sottoscritto ha reputato opportuno adottare il  
8 criterio della stima sintetica per comparazione,  
9 basato sul confronto diretto dei beni oggetto di  
10 valutazione con analoghi beni trattati sulla  
11 "piazza" locale.

12 Acquisito in merito le dovute informazioni ed  
13 eseguito indagini sulle caratteristiche  
14 dell'immobile si ritiene di attribuire i seguenti  
15 valori medi di mercato.

16 **4.1 - Lotto Unico**

17 Immobile residenziale in Blera, Vicolo del Sole  
18 n. 5, piano primo, catastalmente individuato al  
19 N.C.E.U. del Comune di Blera al Foglio n. 8,  
20 p.lla n. 166, sub. 5, Categoria A4 di 1<sup>a</sup> classe,  
21 vani n. 3, rendita 113,10 euro, intestato a:

22  
23 \_\_\_\_\_ proprietà per 1/2 in regime di  
24 comunione dei beni con



1 il

2 proprietà per 1/2 in regime di

3 comunione dei beni con

4 Il rilievo e le misurazioni eseguite durante il

5 sopralluogo (si allega rilievo) hanno permesso di

6 determinare alcuni dei parametrici metrici

7 necessari alla determinazione del più probabile

8 valore di mercato e precisamente:

9 - area residenziale netta interna: 63mq

10 Si determina un valore metrico base pari a

11 1.000,00 euro/mq di superficie netta

12 residenziale.

13 Superficie residenziale

14  $63\text{mq} \times 1.000,00\text{€}/\text{mq} =$  **euro 63.000,00**

15 *(diconsi euro sessantatremila/00)*

16 Con riferimento alla regolarizzazione degli abusi

17 riscontrati in sede di sopralluogo, si ribadisce

18 che la spesa totale sia tecnica che comprensiva

19 delle spese amministrative e sanzionarie,

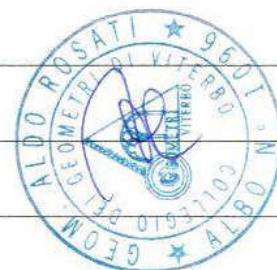
20 necessaria alla regolarizzazione degli abusi

21 riscontrati può determinarsi in circa euro

22 5.500,00, esclusi oneri fiscali.

23 Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la

24 fiducia accordatagli, con la presente relazione



1 ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e  
2 resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi  
3 ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

4 Viterbo, 07 marzo 2016

5 ALLEGATI:

6 - estratto mappa catastale;

7 - planimetria catastale;

8 - visura catastale;

9 - Comunicazione Comune di Blera;

10 - estratti Permesso di Costruire n. 11/1987;

11 - rilievo dello stato di fatto;

12 - copia atto di provenienza;

13 - documentazione fotografica.

14 Il C.T.U. (Geom. Aldo Rosati)

