

**STUDIO TECNICO**

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreccia, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Cel. 340/2742578

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 306 R.G.E. 2017

Riunita alla procedura n. 217 R.G.E. 2020

DOBANK

contro

Civita Castellana, lì 19/04/2021

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



## PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 306 R.G.E. 2017.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 14/03/2021 è stato comunicato al sottoscritto tale provvedimento riguardante il pignoramento della nuda proprietà al sig. \_\_\_\_\_ e pertanto il compendio pignorato viene posto all'asta per l'intera proprietà.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 21/12/2019 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 05/02/2020 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 dopo aver recuperate le chiavi dell'immobile presso lo studio ASNOVIRI il sottoscritto ha effettuato due accessi in quanto essendo stato cambiato il portone dell'ingresso alla palazzina non ha potuto effettuare gli accessi, infine con l'ausilio del custode tale accesso è stato possibile in data 23/06/2020.

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 Antonio Bianchi di Roma del 30/01/1996 repertorio 71667 trascritto in data 22/02/1996 al n. 2620 di formalità con il con quale la sig.ra \_\_\_\_\_, vendeva alla sig.ra \_\_\_\_\_ la unità immobiliare 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. 3176 R.P. 2620 del 22/02/1996**

Atto notarile pubblico, Notaio Bianchi Antonio di Roma del 30/01/1996 repertorio 71667 con il con quale la sig.ra \_\_\_\_\_, vendeva alla sig.ra \_\_\_\_\_ l'abitazione oggetto di esecuzione. (allegato 3)

#### **TRASCRIZIONE R.G. 6933 R.P. 4879 del 17/04/2007**

Atto notarile pubblico, Notaio Castaldi Adriano del 12/04/2007 di Tuscania repertorio 13089/7070 con quale la sig.ra \_\_\_\_\_, vendeva ai sig.ri \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto e \_\_\_\_\_ per il diritto di nuda proprietà l'abitazione oggetto di esecuzione. (allegato 5)



### **ISCRIZIONE R.G 13533 R.P. 2679 del 30/07/2010**

Atto notarile pubblico, Notaio Castaldi Adriano del 12/04/2007 repertorio n 13090/7071 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Banca Per La Casa S.p.A. con sede in Milano a garanzia di mutuo ceduto ai sig.ri \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto e \_\_\_\_\_ per il diritto di nuda proprietà per euro 95.000,00 capitale ed un totale di 190.000,00 euro da rimborsare in 30 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

### **TRASCRIZIONE R.G. 10995 R.P. 14782 del 02/11/2017**

Atto Giudiziario, repertorio 1525 del 19/09/2017 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dallo studio legale De Sensi a favore della Unicredit S.p.A. con sede in Roma contro la sig.ra \_\_\_\_\_ per il diritto di usufrutto sull'immobile 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'esecutati risultano essere uno divorziato ed uno celibe (allegato 6).

### **RISPOSTA AL PUNTO 7:**

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

- **Appartamento** sito nel comune di Corchiano (VT) in Via Vittorio Emanuele III n. 89, distinta al NCEU foglio 16 p.lla 661 sub 12 categoria A/4 classe 3 vani 3,5 rendita catastale € 159,07 della superficie catastale totale di mq 102,00 circa composta da:

- Piano terra:

Un wc, una cucina, un soggiorno/pranzo e due camere da letto.

### **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 Corchiano inoltre è stato riscontrato che nella visura catastale è stato riportato erroneamente il piano terra anzichè il piano primo dove effettivamente è situata l'immobile così come per il civico che sempre in visura catastale riposte il civico 89 anzichè civico 26.

### **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:**

E' necessario all'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti in quanto si sono riscontrate delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale.

### **RISPOSTA AL PUNTO 13:**

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in sottozona A1 Centro Storico.

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

### **RISPOSTA AL PUNTO 14:**

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01 settembre 1967 e negli archivi del Comune di Corchiano risulta una DIA (Denuncia Inizio Attività) prot. 1098 del 27/02/2004 riguardante la modifica di una finestra esistente ovvero la modifica riguarda da una finestra con davanzale ad una finestra alla romana delimitata da una ringhiera di protezione (allegato 8).



Si fa inoltre presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia quanto dichiarato nella DIA (Denuncia Inizio Attività) menzionata ma non è conforme a quanto riportato in catasto.

Non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità o abitabilità.

Pertanto durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato difformità, inoltre è stato riscontrato che nella visura catastale è stato riportato erroneamente il piano terra anziché il piano primo dove effettivamente è situata l'immobile così come per il civico che sempre in visura catastale riposte il civico 89 anziché civico 26

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Realizzazione di un tramezzo interno ove è collocato attualmente il WC;
- Assenza in planimetria catastale della finestra autorizzata con DIA (Denuncia Inizio Attività) prot. 1098 del 27/02/2004;
- Reazlizzazione di un piccolo soppalco in legno all'interno ad una stanza;

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) applicando una sanzione amministrativa di circa € 1.000,00 oltre € 100,00 per diritti di segreteria.

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

Inoltre dovrà essere effettuata la redazione di numero una variazione catastale tramite DOCFA, con spese per oneri di presentazione € 50,00 e spese tecniche quantificabili in € 600,00.

### **RISPOSTA AL PUNTO 15:**

Non sono presenti istanze di condono su tale immobile.

### **RISPOSTA AL PUNTO 16:**

Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico come da dichiarazione scritta del comune di Corchiano a firma del Sindaco (allegato 9).



**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**

LOTTO UNICO

abitazione distinto al NCEU foglio 16 p.lla 661 sub 12 rendita catastale € 159,07 usufrutto 1/1 sig.ra e nuda proprietà 1/1 .

**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 Vittorio Emanuele III n. 89 ed al momento del sopralluogo non risulta occupato, dagli esecutati e pertanto libero.

**RISPOSTA AL PUNTO 22:**

Si fa presente che la sig.ra ha contratto matrimonio in Roma il 16/09/1979 e con sentenza del Tribunale di Roma in data 30/07/1996 ha cessato gli effetti civili del matrimonio (allegato 6).

**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 primo semestre 2021.

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 Corchiano, 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 € 650,00/mq.

#### **LOTTO UNICO**

**abitazione** distinto al NCEU foglio 16 p.lla 661 sub 12 rendita catastale € 159,07 usufrutto 1/1 sig.ra e nuda proprietà 1/1 .

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile dell'abitazione di mq. 80,00 che moltiplicata per € 650,00/mq da un valore complessivo pari ad € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/00)

Complessivamente il valore del bene pignorato risulta di € 52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/00), essendo pertanto pignorato sia il diritto di usufrutto che la nuda proprietà il valore dell'immobile pignorato ammonta ad € **52.000,00 (cinquantaduemilaeuro/00)**, da quanto stimato il sottoscritto sottrae un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, € **3.350,00**, pertanto il valore reale ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € **48.650,00**.

#### **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 primo semestre 2021.

#### **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 ventennale (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Atto di provenienza (allegato 5)
- Estratto di nascita (allegato 6)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 7)
- DIA (Denuncia Inizio Attività) prot. 1098 del 27/02/2004 (allegato 8)
- Dichiarazione usi civici Comune di Corchiano (allegato 9)
- Provvedimento del G.E. per riunione procedimento esecuzione immobiliare

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

**Geom. TESTARELLI ANDREA**

