

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 208/2016

**INTEGRAZIONE
(versione privacy)**

ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ARCH. FRANCESCA PONTANI



Premessa

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 17/03/2021 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto, in sostituzione del precedente CTU Geom. Alessandro Fabrizi che ha redatto la perizia di stima assegnando al complesso immobiliare un **Valore a base d'asta di € 95.908,67**.

Il bene oggetto dell'esecuzione è il seguente:

LOTTO UNICO

- Fabbricato sito in Viterbo in Strada Teverina snc, piano T, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 80 Particella 3, Cat. C/2, Classe 6 Consistenza 200 mq, Superficie catastale Totale: 232 mq Rendita Euro 867,65 Proprietà per 1/1 della ...e C. Codice Fiscale ...;
- Terreno sito in Viterbo in Strada Teverina snc, censito al Catasto Terreni al Foglio 80 Particella 3, Ente Urbano di are 16 ca 10 Proprietà per 1/1 della ...e C. Codice Fiscale ...;
- Terreno sito in Viterbo in Strada Teverina snc, censito al Catasto Terreni Foglio 80 Particella 4 Qualità Pascolo Classe 1 superficie are 10 ca 90 reddito Dominicale euro 1,01, Agrario Euro 0,39 Proprietà per 1/1 della ...e C. Codice Fiscale ...;
- Terreno sito in Viterbo in Strada Teverina snc, censito al Catasto Terreni Foglio 80 Particella 74 Qualità Incolto produttivo Classe U superficie are 25 ca 00 reddito Dominicale euro 0,65, Agrario Euro 0,13 Proprietà per 1/1 della ... e C. Codice Fiscale ...;
- Terreno sito in Viterbo in Strada Teverina snc, censito al Catasto Terreni Foglio 80 Particella 75 Qualità Incolto produttivo Classe U superficie are 10 ca 90 reddito Dominicale euro 1,01, Agrario Euro 0,39 Proprietà per 1/1 ...e C. Codice Fiscale ...

Il sopralluogo al compendio pignorato è stato effettuato di concerto con il Custode Dott. Emanuele Ballerini in data 09/04/2021 **(ALL.1)**.

L'incarico del sottoscritto CTU riguarda la stima dei danni causati dal maltempo.

Il complesso immobiliare oggetto della procedura esecutiva è situato a Viterbo, sulla Strada Statale Teverina in località La Vezza, snc, in relazione al PRG del Comune di Viterbo ricade in Zona Agricola E – Sottozona E3.

I terreni non ricadono nel demanio di uso civico **(ALL.2)**.

Per completezza della documentazione si riporta la descrizione del complesso eseguita dal precedente CTU geom. Fabrizi Alessandro:

"...trattasi di Capannone di tipo agricolo destinato a magazzino e di altro piccolo fabbricato anch'esso adibito a magazzino, entrambi i fabbricati sono ubicati al piano terra su area di pertinenza ad uso cortile, in pratica tutto il complesso è formato da un fabbricato prefabbricato di mq 196 (denominato fabbricato A) e altra costruzione (denominato fabbricato B) di mq 21 realizzata in muratura, attorno ai due stabili c'è un'area di corte pavimentata in cls, tale area è racchiusa da cancello in ferro, oltre al cortile esterno dove sorgono i due fabbricati ricadenti nella particella n. 3 (ente urbano) vi è altra area a verde in pratica le particelle n.4, n. 74, n.75, tale area agricola è attualmente incolta ed in stato di abbandono.

Tutto il complesso immobiliare è facilmente raggiungibile dalla strada statale Teverina in quanto dista circa 100 metri dalla stessa.

Il fondo in pratica è collegato alla strada statale da passo carraio di larghezza 5m circa bitumato, in sintesi la strada che connette la Teverina agli immobili non è altro che una servitù perpetua di passo carraio che insiste sulla particella n. 2 come citato nell'atto Notarile del Dott. Giuseppe Togandi.

Il Fabbricato denominato A è un capannone prefabbricato adibito a deposito è stato realizzato con elementi prefabbricati con struttura in metallo (pilastrini e travi) e tamponatura in elementi cementizi, il tetto è realizzato con pannelli in fibra di amianto (non deteriorati), il pavimento è in battuta di cemento è dotato di due porte di accesso carraie in ferro, inoltre è provvisto di due ampie finestre, la superficie utile è di mq 196, l'altezza interna netta è di ml 4, lo stato di conservazione è buono anche in considerazione della vetustà del fabbricato e dei materiali utilizzati.

Il Fabbricato denominato B è un piccolo magazzino di mq 21 destinato a deposito, è stato realizzato in muratura in blocchi di tufo e tetto in travi di ferro e latero cemento, la porta di accesso e le finestre costituite in ferro, la pavimentazione è fatta di piastrelle, le pareti sono intonacate e pitturate, lo stato di conservazione è



mediocre in considerazione della vetustà del fabbricato e dei materiali utilizzati, gli immobili sono serviti dalla rete elettrica e da quella idrica comunale, ma non sono allacciati alla rete fognaria, bensì esiste fossa tipo Imhoff con Concessione Edilizia n. 184/83 n. 19607 rilasciata in data 14/01/1984 prat. Edilizia 184/83.”
(ALL.3)

In data 30 agosto 2019 una tromba d'aria si è abbattuta sulla provincia di Viterbo colpendo anche la zona in cui è ubicato il compendio pignorato **(ALL.4)**.

La copertura del Fabbricato denominato A che il precedente CTU aveva identificato in pannelli in fibra di amianto ha subito dei danni con la caduta di alcuni frammenti sia all'esterno ma soprattutto all'interno dello stabile.

Inoltre l'evento meteorologico ha distrutto i vetri delle finestre a nastro e piegato una delle due porte di accesso carraie bloccandone l'apertura. L'immobile è comunque accessibile dall'altra porta carraia.

Si è proceduto con l'analisi del materiale della copertura trovato a terra e si è richiesto a due società un preventivo di spesa per l'analisi, per accertare la presenza di fibra di amianto.

Delle due società solo la Gea Consulting ha inviato un preventivo sia per effettuare l'analisi, sia per provvedere, nel caso di esito positivo, alla rimozione e allo smaltimento **(ALL.5)**.

L'analisi del materiale è stata effettivamente attuata ed è stata confermata la presenza di fibra di amianto nella copertura **(ALL.6)**.

Gli altri interventi da effettuare per la stima del danno sono la sostituzione dei vetri, la sostituzione della porta carraia (ricerca sul web del più probabile costo di acquisto) e la messa in opera di una nuova copertura per il capannone.

Anche il Fabbricato denominato B ha subito dei danni sia sul tetto che sulla copertura della tettoia ormai completamente inesistente. Ci sono tracce delle tegole e delle piastrelle a terra. La valutazione della superficie effettivamente lesionata è stata effettuata calcolando una percentuale sulla superficie visibile dall'alto perché non è stato possibile entrare. Si ritiene di considerare comunque solo la riparazione della copertura in quanto il calcolo della rimozione della tettoia è stato calcolato nella precedente perizia di stima perché abusiva.
(ALL.7).

FABBRICATO A		
DESCRIZIONE		EURO
Analisi del materiale della copertura		300,00 + IVA
Rimozione e smaltimento copertura		4.000,00 + IVA
Sostituzione dei vetri		309,76 + IVA
Sostituzione della porta carraia	A corpo	1.700,00 + IVA
Nuova copertura		10.153,50 + IVA
FABBRICATO B		
Riparazione della copertura		361,60 + IVA
TOTALE		16.824,86 + IVA

Il valore di stima effettuato dal precedente CTU, Geom. Fabbri Alessandro, risulta:

Valore di stima € 103.100,00 (Euro centotremilacento/00)

Valore da decurtare € 7.191,33 (Euro settemilacentonovantuno/33)

Valore totale a base d'asta € 95.908,67 (Euro novantacinquemilanovecentootto/67)

La stima dei danni causati dall'evento meteorologico risulta:

Valore di stima dei danni € 16.824,86 + IVA (sedecimilaottocentoventiquattro/86)

I seguenti documenti sono complementari all'integrazione della relazione peritale:

ALLEGATO 1 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 2 – Certificazione Usi Civici

ALLEGATO 3 – Mappa catastale e restituzione grafica del Geom. Fabbri Alessandro

ALLEGATO 4 – Foto Google Earth

ALLEGATO 5 – Preventivi Gea Consulting

ALLEGATO 6 – Analisi

ALLEGATO 7 – Computo

ALLEGATO 8 – Rilievo fotografico

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.



Viterbo, lì 01 dicembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani

