
TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 258 R.G.E. 2018

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA

contro

Il C.T.U.



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 22/02/2019 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. _____ regolarmente iscritto al n. _____ del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in _____.

Nella procedura suddetta ed in data 07/03/2019 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 _____ 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 del 28/12/1990 repertorio 11300 con il con quale la
vendeva
terreni oggetto di esecuzione.

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 3):

TRASCRIZIONE R.G. 1804 R.P. 1695 del 22/01/1991

Atto notarile pubblico, del 28/12/1990 repertorio 11300 con il con quale la
società vendeva alla società
terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 9219 R.P. 7030 del 15/07/1994

Atto notarile pubblico, Notaio Porceddu Federico del 17/06/1994 repertorio 762 con il quale si
trascrive la convenzione edilizia tra la società Pauline S.r.l. ed il Comune di Nepi sui terreni oggetto
di esecuzione.



TRASCRIZIONE R.G. 408 R.P. 356 del 11/01/1997

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata, Notaio

con il quale si trascrive l'atto unilaterale d'obbligo edilizio tra la società

Pauline S.r.l. ed il Comune di Nepi sui terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 16899 R.P. 13339 del 27/11/2002

Atto giudiziario, Giudice delegato del 04/11/2002 repertorio 2753 con il quale si trascrive il decreto di trasferimento immobili dalla _____ i terreni oggetto di esecuzione. (trascrizione presentata il 25/02/2010 R.G. 3438 R.P. 2628).

TRASCRIZIONE R.G. 21279 R.P. 16563 del 05/12/2003

Atto notarile pubblico,

con il quale si

trascrive la convenzione edilizia tra la società

ed il Comune di Nepi sui terreni oggetto

di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 3438 R.P. 2628 del 25/02/2010

Atto giudiziario, Giudice delegato del 04/11/2002 repertorio 2753 con il quale si trascrive il decreto di trasferimento immobili dalla società _____ i terreni oggetto di esecuzione. (il presente atto è in rettifica di quello trascritto il 27/11/2002 alla formalità 13339 in quanto era stata omessa la p.lla 500 del foglio 7. Fermo il resto).

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

Atto notarile pubblico, Notaio Imparato Giorgio del 27/07/2010 repertorio n 56926/23388 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Banca di Credito

. A garanzia di mutuo ceduto alla società

da rimborsare in 11 anni sugli

immobili oggetto di esecuzione.

DOM. DI ANNOTAZIONE R.G. 1086 R.P. 251 del 26/01/2011

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata,

con il quale si iscrive l'annotazione di restrizione dei beni in riferimento

alla nota di iscrizione relative all'ipoteca volontaria

sui fabbricati

oggetto di esecuzione.



DOM. DI ANNOTAZIONE R.G 3982 R.P. 827 del 16/03/2011

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

con il quale si iscrive l'annotazione di restrizione dei beni in riferimento alla nota di iscrizione relative all'ipoteca volontaria

sui fabbricati

oggetto di esecuzione.

DOM. DI ANNOTAZIONE R.G 18888 R.P. 3134 del 23/11/2011

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata,

con il quale si iscrive l'annotazione di restrizione dei beni in riferimento alla nota di iscrizione relative all'ipoteca volontaria

sui

fabbricati oggetto di esecuzione.

DOM. DI ANNOTAZIONE R.G 15713 R.P. 1747 del 19/11/2012

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata

con il quale si iscrive l'annotazione di restrizione dei beni in riferimento alla nota di iscrizione relative all'ipoteca

sui

fabbricati oggetto di esecuzione.

DOM. DI ANNOTAZIONE R.G 13811 R.P. 1934 del 08/11/2013

Scrittura privata con sottoscrizione autenticata,

con il quale si iscrive l'annotazione di frazionamento in quota dei beni in riferimento alla nota di iscrizione relative all'ipoteca volontaria

sui

fabbricati oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 17503 R.P. 12223 del 31/10/2011

Atto notarile pubblico,

con il con quale la immobili oggetto di esecuzione. (allegato 4)

gli



ISCRIZIONE R.G 17504 R.P. 2323 del 31/10/2011

Atto notarile pubblico

con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della

da rimborsare in 30

anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 14760 R.P. 10993 del 29/10/2018

Atto Giudiziario, repertorio 1501/2018 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto

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 sposato (allegato 5).

RISPOSTA AL PUNTO 7:

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

- **Appartamento** sito nel comune di Nepi (VT) in Loc. Galeotti snc, distinta al NCEU foglio 11 p.lla 1650 sub 6 categoria A/2 classe 3 vani 6,5 rendita catastale € 755,32 della superficie netta calpestabile di mq 150,00 circa composta da:

- Piano semiterrato:

Un wc, due zone deposito/magazzino ed un garage.

- Piano terra:

Un giardino, un salone/pranzo, una cucina, e un wc.

- Piano primo:

un wc, due camere da letto ed un balcone.



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 6) e del comune di Nepi, per quanto riguarda la ripartizione interna ad eccezione di una piccola modifica interna al piano seminterrato (garage/magazzino) ovvero la realizzazione di una tramezzatura interna a divisione del garage per ricavare un'altro magazzino mentre per quanto riguarda il piano abitativo in particolare il piano terra è stato chiuso il patio ed inglobato all'interno dell'abitazione stessa ed infine la realizzazione di un tramezzo interno per delimitare la cucina il tutto in difformità della concessione edilizia in essere rilasciata dal comune di Nepi. Tali difformità ad eccezione delle tramezzature interne, pertanto la chiusura del portico inglobato all'interno dell'abitazione al piano terra compromette l'eventuale trasferimento del bene pignorato se non sanato.

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 sottozona C5 Espansione Residenziale Lottizzazione "Galeotti" Convenzionata.

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

Art. 14 - ZONA "C": ESPANSIONE

Comprende le aree attualmente in corso di realizzazione per le quali esistono strumenti urbanistici attuativi regolarmente approvati (P.E.E.P. e P. di L.) e quelle ancora in edificate destinate ad accogliere nuovi insediamenti residenziali. L'attuazione in tale zona, ovvero sottozone, è subordinata alla formazione di Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o Piani di Lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune nel rispetto, dove previsto, del Piano Direttore Quadro, o altro strumento pianificatorio attuativo consentito ai sensi di legge. Standards minimi come previsto al precedente art. 10 delle presenti norme- Aree per servizi ed attrezzature pubbliche di cui al D.M. 1444/68: 18 mq/ab.; Le aree previste a Servizi pubblici o privati, a verde Pubblico e a parcheggi già riportate nelle tavole di zonizzazione, con il Piano Direttivo Quadro e con gli strumenti attuativi, potranno essere inglobate nel calcolo di verifica degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68; lo strumento esecutivo (P.d.L o P.P.E. o altro strumento attuativo),, previo Piano Direttivo Quadro, è estensibile anche ai distinti Comprensori individuati (I,II, III) come pure, nella stessa fase di stesura, è prevedibile l'attuazione per comparti. Resta obbligatorio garantire la dotazione di Parcheggi prevista dalla L. 122/89 . Dovranno essere limitati al massimo gli svincoli di accesso, da attrezzare opportunamente, della viabilità interna sulla nuova strada di circonvallazione prevista dal P.R.G.. E' fatto divieto di accesso diretto ai singoli lotti dalla suddetta strada di circonvallazione. Non possono essere consentiti nell'intera Zona C e relative sottozone singoli interventi edilizi prima della formazione dei predetti piani attuativi. Gli edifici ricadenti nella Zona C e relative sottozone, dovranno essere destinati alla residenza, ai relativi servizi di interesse giornaliero ed ad attività commerciali e direzionali. Nella Zona C dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni: le pareti esterne delle costruzioni, qualora non lasciate a faccia vista, perfettamente lavorate, dovranno essere rifinite ad intonaco di tipo rustico; le tinteggiature ammesse dovranno essere quelle della gamma delle terre naturali e dell'ocra; gli infissi esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno, se in alluminio devono essere anodizzati color bronzo oppure preverniciati con colore marrone o verde scuro. Tipologia: case uni o plurifamiliari isolate o associate, a schiera o aggregate. Sportelloni e/o persiane alla romana saranno di colore intonato con quello delle murature esterne (tono su tono)



con esclusione di colori troppo vivaci; le coperture dovranno essere a tetto con idonee pendenze e con manto di tegole e/o coppi in cotto; le eventuali opere di recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente a siepe vegetali e, comunque, all'interno dei singoli comprensori dovranno essere progettati con carattere unitario. E' fatta salva ogni previsione del Regolamento Edilizio.

Dati e parametri urbanistico -edilizi principali

Superficie Territoriale: mq 99.520 Volume Totale 80.470 mc

If medio: 0, 81

Abitanti insediabili : n. 837 ; Il Piano di lottizzazione prevede differenti zone residenziali:

ZONA A; ZONA B , ZONA C , ZONA D, ZONA E , ZONA F

Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme per la sottozona C5 (ex-C3), valgono le disposizioni e le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo vigente. Per tutto quanto non previsto dalle presenti norme per la sottozona C5 (ex-C3), valgono le disposizioni e le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico attuativo vigente.

RISPOSTA AL PUNTO 14:

L'immobile è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 146/2007 del 23/10/2007 e successiva denuncia inizio attività in variante in data 11/05/2009 con protocollo n. 8423 (allegato 7), si fa però presente che il permesso di costruire n. 146/2007 risulta rilasciato dal comune ma non presente in archivio come da dichiarazione del responsabile del settore 1 del Comune di Nepi (allegato 8).

Si inoltre presente che le unità immobiliari pignorate non sono perfettamente conformi né alla licenza edilizia menzionata né a quanto riportato in catasto, poiché, sono state effettuate delle variazioni, come già descritto nella presente perizia le quali in parte compromettono l'eventuale trasferimento del bene pignorato se non sanate.

E' stato rilasciato il certificato di agibilità n. 32 in data 17/11/2009, risulta rilasciato dal comune ma non presente in archivio come da dichiarazione del responsabile del settore 1 del Comune di Nepi (allegato 8).

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 6) ed a quanto autorizzato con permesso di costruire n. 146/2007 del 23/10/2007 e successiva denuncia inizio attività in variante in data 11/05/2009 con protocollo n. 8423 (allegato 7).



Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Realizzazione di un tramezzo al piano seminterrato a divisione del garage;
- Chiusura del patio ovvero inglobato all'interno dell'abitazione al piano terra,
- Realizzazione di un tramezzo interno al piano terra tra la cucina ed il salone/pranzo.

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 SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) 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 € 8.000,00.

Per detta pratica edilizia urbanistica può essere quantificata una spesa di circa € 1.500,00 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 € 500,00.

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 (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 11 p.lla 1650 sub 6 rendita catastale € 755,32 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 Loc. Galeotti, snc al momento del sopralluogo 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 primo semestre 2019.

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 Nepi, 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 € 1.500,00/mq.

LOTTO UNICO

abitazione distinto al NCEU foglio 11 p.lla 1650 sub 6 rendita catastale € 755,32 proprietà 1/1



Pertanto essendo la superficie netta calpestabile dell'abitazione di mq. 150,00 che moltiplicata per € 1.500,00/mq da un valore complessivo pari ad € 225.000,00 (duecentoventicinquemilaeuro/00)

Da quanto stimato il sottoscritto sottrae un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, € **10.050,00**, pertanto il valore reale ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € **214.950,00** (duecentoquattordicimilanovecentocinquantaeuro/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 2019.

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)
- Visure ipotecarie (allegato 3)
- Atto di provenienza (allegato 4)
- Residenza-stato civile-estratto di nascita (allegato 5)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 6)
- Variante al progetto (allegato 7)
- Dichiarazione del Comune di Nepi (allegato 8)
- Dichiarazione usi civici Comune di Nepi (allegato 9) Tanto

doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

