

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: **AGGIORNAMENTO PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 276 R.G.E. 2014

BNL S.p.A.

contro

Civita Castellana, lì 27/07/2021

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 276 R.G.E. 2014

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci 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 a redigere la perizia integrativa.

Nella procedura suddetta si affida 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..

Il sopralluogo è stato fissato dal sottoscritto in accordo con il Custode Dott. Marco Santoni per il giorno 09/07/2021 alle ore 12:30 con convocazione inviate ed all'appuntamento i Sig.ri
erano presenti ad esclusione della Sig.ra

Alla data e ora stabilita, senza l'intervento delle forze dell'ordine, si è potuto avere accesso all'interno dell'unità immobiliare e si sono potute svolgere tutte le operazioni peritali necessarie.

Alla fine del sopralluogo viene redatto il 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 1) 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 Eraldo Bellucci di Civita Castellana del 02/04/1970 repertorio 6116 trascritto in data 26/05/1970 al n. 3797 di formalità con il con quale i sig.ri _____, vendevano al sig. _____ la unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Eraldo Bellucci di Civita Castellana del 20/07/1971 repertorio 8881 trascritto in data 30/07/1971 al n. 5475 di formalità con il con quale il sig. _____, effettuava una cession di diritti/vendita al sig. _____ i diritti indivisi di 1/2 del terreno su cui verrà realizzata l'abitazione oggetto di esecuzione. (allegato 3)

Atto amministrativo, Ufficio del Registro di Viterbo, denuncia di successione del 21/01/2011 repertorio n. 177/9990/11 con il quale il sig. _____, deceduto il 29/11/2010 dal quale succedevano, alle sig.re _____, terreni e fabbricati. nei beni caduti in successione risultano anche gli immobili oggetto di esecuzione ovvero F. 5 - Part. 98 - Sub. 7 e F. 5 - Part. 98 - Sub. 2 in Loc. Il Forcone.

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):

ISCRIZIONE R.G. n.12483 R.P. n.2421 del 04/07/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Tedeschi Porceddu Federico di Vetralla, repertorio n 22465/11048 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a favore della B.N.L. S.p.A. con sede in Roma. A garanzia di mutuo ceduto al Sig. _____ per un capitale pari a € 83.000,00 al tasso d'interesse annuo del 5,2%, totale mutuo € 166.000,00 per una durata di 15 anni sull'immobile sito nel comune di Civita Castellana F. 5 - Part. 98 - Sub. 7 e F. 5 - Part. 98 - Sub. 2 in Loc. Il Forcone.

TRASCRIZIONE R.G. n.10229 R.P. n.6814 del 21/06/2011

Atto amministrativo, Ufficio del Registro di Viterbo, denuncia di successione del 21/01/2011 repertorio n. 177/9990/11 con il quale il sig. _____, deceduto il 29/11/2010 dal quale succedevano, alle sig.re _____, terreni e fabbricati. Nei beni caduti in successione risultano anche gli immobili oggetto di esecuzione ovvero F. 5 - Part. 98 - Sub. 7 e F. 5 - Part. 98 - Sub. 2 in Loc. Il Forcone.

TRASCRIZIONE R.G. n.13413 R.P. n.10784 del 03/11/2014

Atto Giudiziario, Ufficiale Giudiziario Addetto UNEP del Tribunale di Viterbo repertorio n. 1301 del 06/10/2014 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili richiesto dalla B.N.L. S.p.A. con sede in Roma sugli immobili siti in Civita Castellana, F. 5 - Part. 98 - Sub. 7 e F. 5 - Part. 98 - Sub. 2 in Loc. Il Forcone.

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:

Il proprietario al momento dell'acquisto risultava essere sposato con la sig.ra _____, il quale è deceduto in data 29/11/2010. L'eredità si è devoluta alla moglie Sig.ra _____ e alle figlie _____.

RISPOSTA AL PUNTO 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09/07/2021 il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:



- **Porzione di bifamiliare** sita nel comune di Civita Castellana (VT) in Località il Forcone snc, distinta al NCEU foglio 5 p.lla 98 sub 7 categoria A/2 classe 3 vani 9,5 rendita catastale € 1.152,99 composta da:

- Piano primo:

una cucina, tre camere da letto e un salone-pranzo.

- Piano terra:

un unico ambiente, come da licenze edilizie approvate e censite come magazzino, di fatto composto da cucina-zona pranzo-salone ed un bagno.

La superficie netta calpestabile complessiva del piano terra e primo è di mq 184,70 circa vi si accede tramite un ingresso dalle scale comuni con altra unità immobiliare.

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in tufo, mentre il solaio di calpestio è presumibilmente in travi di ferro e laterizi.

- **Un box** sito nel comune di Civita Castellana (VT) in Località Forcone, snc, distinto al NCEU foglio 5 p.lla 98 sub 2 categoria C/6 classe 5 consistenza 27 mq rendita catastale € 82,27, della superficie netta calpestabile di mq 27,00 circa. Vi si accede tramite un ingresso indipendente dal piazzale di manovra in comunione con altra unità abitativa censito come garage nelle licenze edilizie e presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo. Di fatto nello stesso sono state ricavate 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 attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 5), mentre per quanto riguarda la ripartizione interna non risulta conforme a quanto riportato nella banca dati del catasto e quanto dichiarato nel progetto approvato dal comune di Civita Castellana (licenza 27/70 del 16/03/1970 e licenza 27/bis del 30/07/1971) (allegato 6).



Si fa inoltre presente che oltre alle variazioni interne è stato effettuato, senza alcuna autorizzazione comunale e quindi solo in ambito catastale, un frazionamento delle unità immobiliari ovvero lo scorporo del garage dal magazzino posto al piano terra.

In un secondo tempo è stata effettuata anch'essa senza alcuna autorizzazione comunale e quindi solo in ambito catastale, la fusione delle predette unità immobiliari tramite l'apertura di due porte realizzate su struttura portante.

E' stato inoltre realizzato un bagno come riportato nella scheda catastale in atti, ma non riportato nelle licenze edilizie (allegato 6) già menzionate ed è stato reso abitabile l'intero piano terra, ovvero trasformato da magazzino ad abitazione così come per il garage.

Vengono inoltre riscontrate alcune difformità tra il progetto e quanto realizzato ovvero l'apertura di 2 finestre nel garage, l'apertura di una finestra ad angolo, come da planimetria catastale in atti, al piano primo nella zona salone/pranzo con la relativa chiusura della finestra come da progetto (licenza n. 27/bis del 30/07/1971) e la chiusura della finestra sempre al piano primo individuata nel progetto (licenza n. 27/bis del 30/07/1971) nella zona ripostiglio

Tali modifiche inclusa la realizzazione del bagno al piano terra ad esclusione delle porte interne di collegamento tra il garage e il magazzino e la realizzazione delle finestre al garage e parte della distribuzione interna al piano primo, sono state riportate correttamente nella planimetria catastale in atti.

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'appartamento è contraddistinta come ZONA "F2" AGRICOLA.

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 n. 27/70 del 16/03/1970 (allegato 6) e della licenza in variante n. 27/bis del 30/07/1971 (allegato 6) 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 interne e delle variazioni di destinazione d'uso, come già descritto nella presente perizia.

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che gli immobili non corrispondono esattamente a quanto riportato sulle planimetrie catastali attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 5) ed a quanto autorizzato con licenza 27/70 del 16/03/1970 e licenza 27/bis del 30/07/1971 (allegato 6).

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- ripartizione interna sia la piano terra che primo;
- frazionamento del garage dal magazzino al piano terra;
- fusione del garage al piano terra e trasformazione di tale piano da magazzino ad abitazione e da garage ad abitativo;
- apertura di due porte su muratura portante al piano terra per il relativo accesso alle camere da letto (ex garage);
- realizzazione di un wc al piano terra riportato nella planimetria catastale;
- realizzazione di n. 2 finestre al nelle camere da letto (ex garage) al piano terra;
- realizzazione di una finestra ad angolo come da planimetria catastale in atti al piano primo nella zona salone/pranzo con la relativa chiusura della finestra in difformità al progetto;



- demolizione di un piccolo ambiente (ripostiglio) con relativa chiusura della finestra.

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 (legge sulla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia) art. 18, art. 19 e art. 22 con la quale, a **discrezione del dirigente dell'ufficio tecnico**, applicherà le sanzioni che variano da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 10.000,00, presumibilmente sarà applicata una sanzione di circa € 2.000,00.

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 da chiudere su tale immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 16:

Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico come da dichiarazione scritta del comune di Civita Castellana (allegato 7).

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 5 p.lla 98 sub 7 rendita catastale € 1.152,99 proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____ e proprietà 3/9 sig.ra _____.

garage distinto al NCEU foglio 5 p.lla 98 sub 2 rendita catastale € 82,27 proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____ e proprietà 3/9 sig.ra _____.

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

L'abitazione sita in Località Forcone, snc al momento del sopralluogo avvenuto in data 09/07/2021, risulta occupato, dalle esecutate ovvero dalle Sig.re _____.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Il proprietario al momento dell'acquisto risultava essere sposato con la sig.ra _____, il quale è deceduto in data 29/11/2010. L'eredità si è devoluta alla moglie Sig.ra _____ e alle figlie _____.

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.

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 Civita Castellana, 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 € 1.100,00/mq. per l'abitazione mentre per il garages € 650,00/mq..

LOTTO UNICO

abitazione distinto al NCEU foglio 5 p.lla 98 sub 7 rendita catastale € 1.152,99 proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____ e proprietà 3/9 sig.ra _____.

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile dell'appartamento di mq. 184,70 che moltiplicata per € 1.100,00/mq da un valore complessivo pari ad € 203.170,00 (duecentotremilacentosettantaeuro/00)

garage distinto al NCEU foglio 5 p.lla 98 sub 2 rendita catastale € 82,27 proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____, proprietà 2/9 sig.ra _____ e proprietà 3/9 sig.ra _____.

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile del garage di mq. 27,00 che moltiplicata per € 650,00/mq da un valore complessivo pari ad € 17.550,00 (dieciassettemilcinquecentocinquantaeuro/00)

Complessivamente il valore dei beni pignorati risulta di € 220.720,00 (duecentoventimilasettecentoventieuro/00) **che arrotondato per eccesso il valore complessivo è di € 221.000,00 (duecentoventunomilaeuro/00).**

Da quanto stimato il sottoscritto sottrae un importo relativo agli abusi descritti al punto 5 della presente relazione, € **6.000,00**, pertanto il valore reale ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € **215.000,00**.



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.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

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

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto compravendita del 1970 (allegato 2)
- Atto cession diritti/vendita del 1971 (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Planimetria catastale dei beni e visure catastali (allegato 5)
- Concessioni edilizie (allegato 6)
- Dichiarazione usi civici Comune di Civita Castellana (allegato 7)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA

