

RELAZIONE PERITALE

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 40/2013

PROMOSSA DA :

UNICREDIT SPA

CONTRO:

CUSTODE:

NOTAIO DOTT.SSA LANZILLO PAOLA

C.T.U. :

ARCH. ADA DI MARCO

INDICE

PREMESSE	pag. 3
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	pag. 3
PROVENIENZA	pag. 4
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	pag. 5
DIRITTI E PRETESE	pag. 6
RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA ED ABITABILITA'	pag. 7
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO	pag. 9
DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL BENE	pag. 10
CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE	pag. 11
FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI	pag. 13
QUADRO SINOTTICO	pag. 13

ALLEGATI:

- PIANTE PIANO RIALZATO, PRIMO E SEMINTERRATO, IN SCALA 1:100 REALIZZATE SULLA BASE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI, DELLE PLANIMETRIE DEL PROGETTO AUTORIZZATO E DEL RILIEVO EFFETTUATO IN OCCASIONE DEL SOPRALLUOGO.
- ELABORATI GRAFICI PROGETTO AUTORIZZATO E CONCESSIONE EDILIZIA N. 222 DEL 1992.
- PLANIMETRIA CATASTALE IN SCALA 1:200.
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.
- ESTRATTO DI MAPPA.
- VISURA CATASTALE AGGIORNATA.
- VISURA STORICA.
- ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE E DELL'AREA DI PERTINENZA DELLO STESSO (AGENZIA ENTRATE, UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO, TERRITORIO, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE) DATATO 12/06/2014.

PREMESSE

In data 12 dicembre 2013, la sottoscritta, Arch. Ada Di Marco, domiciliata in Capodimonte (VT), via Pianora 5, iscritta all'Ordine degli architetti di Viterbo e provincia al numero 405, veniva nominata CTU nell'esecuzione immobiliare n. 40/2013, promossa da Unicredit S.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. Delfini elettivamente domiciliato in Viterbo presso lo studio dell'Avv. Calandrelli Alessandro, piazza Fontana Grande n. 6.

In occasione del conferimento dell'incarico, la sottoscritta, prendeva visione, presso la Cancelleria del Tribunale, del fascicolo della procedura, ricevendo copia:

- originale certificato notarile ex art. 567, II comma, c.p.c. come modificato dall'art. 1 della Legge 302 del 3 agosto 1998 a firma del Dottor Andrea De Nicola, Notaio in Roma, datato 28 febbraio 2013 e depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo il 29 marzo 2013 contenente l'indagine sull'immobile, estesa al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- originale atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale il 19 gennaio 2013.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Come risultante dall'Atto di pignoramento immobiliare e dalla certificazione notarile di cui sopra, facenti parte del fascicolo della procedura e come verificato attraverso la visura effettuata, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, **in data 27/12/2013** ed allegata alla presente, i **dati identificativi** e **di classamento** dell'immobile oggetto di pignoramento, sono i seguenti:

foglio 7, particella 180, categoria A/7, classe U, consistenza 6,5 vani, rendita € 1.527,500.

L'immobile in oggetto, ubicato nel comune di Castel Sant'Elia (VT), via Saetta s.n.c., risulta essere disposto su tre piani: S1, T e 1 e come confermato anche dalla visura succitata, è intestato dal 14 aprile 2009 al signor

La categoria catastale A/7, in cui è censito l'immobile, corrisponde ad abitazione in villini.

PROVENIENZA

Dall'ispezione ipotecaria effettuata presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità immobiliare, l'immobile risulta pervenuto al signor per **acquisto** da con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Vitagliano Domenico di Roma, in data **14/04/2009** Repertorio 408374/21607, trascritto in data 17/04/2009 – Registro Particolare 5237 Registro Generale 7081.

Nella visura storica, effettuata presso l'agenzia del territorio ed allegata alla presente relazione peritale, le variazioni sull'unità immobiliare **costituita nel Catasto Fabbricati in data 18/07/1996** e oggetto della presente relazione, risultano essere relative alla sola intestazione ed in particolare:

- **dal 14/04/2009** l'intestatario risulta essere
- **dal 10/10/2006** l'intestatario risulta essere a Torino il 04/06/1982 cod. fisc. proprietari per 1/1 fino al 14/04/2009.
- **dal 18/07/1996** l'intestataria risulta essere nata a Castel Sant'Elia il 15/06/1960 cod. fisc.

In data antecedente all'accatastamento nel Catasto Fabbricati del 18/07/1996, era presente al Catasto Terreni la particella 180 foglio 7, corrispondente all'area di pertinenza dell'immobile in oggetto diventata ente urbano dal 29/01/1996.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'ispezione ipotecaria condotta presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ha fornito il seguente elenco delle formalità in cui è risultato presente l'immobile pignorato (fabbricato sito nel comune di Castel Sant'Elia accatastato al foglio 7, particella 180 – A7 abitazione in villini articolato su tre piani: seminterrato, terra e primo; indirizzo via Saetta):

1. TRASCRIZIONE del 19/02/2013 – Registro Particolare 1663 Registro Generale 2245

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio 59865 del 27/12/2012.

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di UNICREDIT S.P.A. e contro nato a Roma il 18/10/1967 codice fiscale per il diritto di proprietà di 1/1 per il credito di € 117.544,96 oltre interessi e spese.

2. ISCRIZIONE del 29/06/2010 – Registro Particolare 2096 Registro Generale 11043

Pubblico ufficiale: Equitalia Gerit S.p.a. - Repertorio 117085/125 del 16/06/2010.

Ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99 e dal d.lgs 193/01 di € 46.186,58 a favore di Equitalia Gerit S.p.a. e contro

3. TRASCRIZIONE del 17/04/2009 – Registro Particolare 5237 Registro Generale 7081

Pubblico ufficiale: Notaio Vitagliano Domenico - Repertorio 408374/21607 del 14/04/2009.

Atto tra vivi – compravendita a favore di

4. ISCRIZIONE del 14/10/2006 – Registro Particolare 3129 Registro Generale 19869

Pubblico Ufficiale: Notaio Cerini Claudio - Repertorio 204523/56852 del 10/10/2006.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di Unicredit Banca per la casa S.p.a. contro

5. TRASCRIZIONE del 14/10/2006 – Registro Particolare 13806 Registro Generale 19868

Pubblico ufficiale: Notaio Cerini Claudio Repertorio 204522/56851 del 10/10/2006

Atto tra vivi – compravendita a favore di

L'ispezione ipotecaria ha fornito il seguente elenco delle formalità in cui è risultato presente l'immobile identificato al catasto terreni al foglio 7, particella 180 consistenza 8 are 20 centiare, sito nel Comune di Castel Sant'Elia

1. TRASCRIZIONE del 14/10/1998 – Registro Particolare 7512 Registro Generale 10651

Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - Repertorio 963 del 01/10/1998.

Verbale di pignoramento immobiliare a favore di Banco Ambrosiano Veneto S.p.a. e contro nata a Castel Sant'Elia (VT) il 15/06/1960 codice fiscale per il diritto di proprietà di 1/1.

2. ISCRIZIONE del 21/02/1995 – Registro Particolare 247 Registro Generale 2278

Pubblico Ufficiale: Notaio Morghen Valeria - Repertorio 88666 del 15/02/1995.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di UCB CREDICASA S.p.a. contro

3. ISCRIZIONE del 10/12/1993 – Registro Particolare 1733 Registro Generale 14514

Pubblico Ufficiale: Notaio Porceddu Federico - Repertorio 143 del 07/12/1993.

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore di UCB CREDICASA S.p.a. contro

DIRITTI E PRETESE

In merito all'accertamento di diritti e pretese sul bene pignorato si è riscontrato quanto segue:

l'immobile è **occupato da un terzo**, Sig.ra che, come accertato in sede di sopralluogo, è la ex moglie del debitore esecutato sig. ed abita l'immobile insieme al figlio minore.

RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA

URBANISTICO-EDILIZIA ED ABITABILITA'

Il fabbricato oggetto della presente perizia, è situato nel territorio del Comune di Castel Sant'Elia.

Presso l'Ufficio Tecnico è stata rinvenuta la pratica di richiesta e la relativa Concessione Edilizia n. 222 rilasciata in data 6 maggio 1992, avente per oggetto la costruzione di una casa unifamiliare in Loc. Saetta/Vignali, su terreno distinto in catasto al Foglio 7, particella 180, all'interno di un piano di lottizzazione d'ufficio, nella quale la richiedente risulta essere la precedente proprietaria, la signora

Da un confronto preliminare tra gli elaborati grafici allegati alla pratica succitata e le planimetrie catastali si sono subito evidenziate alcune difformità, tra quanto autorizzato e quanto accatastato, confermate successivamente, in sede di sopralluogo, e che di seguito sono state messe in evidenza:

– **Altezza interna del primo piano.**

Nella pratica di richiesta di concessione era presente una sezione verticale nella quale veniva indicata un'altezza interna massima non abitabile (inferiore a 2,20 m), automaticamente il piano risultava destinato a soffitta e non interveniva nel calcolo della cubatura. In sede di sopralluogo si sono riscontrate altezze superiori come indicato negli elaborati grafici, che hanno condotto al calcolo di un'eccedenza di volume realizzato.

– **Porzione di copertura a terrazzo.**

Nel progetto approvato la pianta della copertura presentava un tetto a padiglione in parte sostituito da un terrazzo praticabile.

– **Imposta piano di calpestio del piano rialzato.**

Nella sezione verticale del progetto approvato, il solaio di calpestio del piano destinato ad abitazione, impostava ad una quota minore rispetto a quella realizzata di 0.70 m ma, trattandosi di una quantità inferiore al metro non incide nel calcolo della cubatura.

– **Locali interrati.**

E' stato realizzato un locale, completamente interrato, accessibile dalla rampa di servizio al garage ed utilizzato come deposito-magazzino così come alcune porzioni di intercapedine. Questi ambienti non producono cubatura incidendo esclusivamente sull'aumento di superficie calpestabile.

– **Difformità minori.**

Dal confronto tra progetto approvato e stato di fatto sono emerse alcune difformità, regolarizzabili con un titolo abilitativo per opere interne quali: spostamento e differente forma della scala, modifiche nella distribuzione degli ambienti.

Un esame della situazione dell'immobile, di concerto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Sant'Elia, ha fatto emergere la possibilità di sanare l'abuso attraverso una richiesta di concessione in sanatoria da presentare entro i 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento da parte dell'autorità giudiziaria, come previsto dalla normativa (D.P.R. 380/'01, art. 46, comma 5).

In considerazione della natura dell'abuso, è **obbligatoria** la presentazione della suddetta domanda, non potendosi ipotizzare il ripristino della situazione legittimata dalla concessione.

La quantificazione dell'importo da pagare, calcolato dall'Ufficio Tecnico, prevede i seguenti importi per:

- Indennità risarcitoria legata al danno ambientale dovuto alla presenza del vincolo paesaggistico: € 1.000,00;
- Oneri concessori: € 4.700,00;
- Somme dovute a titolo di oblazione: € 6.000,00;

per un totale di € 11.700,00 suscettibile di modifiche in difetto.

E' evidente che contestualmente alla sanatoria dell'abuso presso l'ufficio tecnico si deve procedere ad una ridefinizione della consistenza catastale presso l'Agenzia del Territorio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In occasione della prima data di sopralluogo, fissata il giorno 3 marzo 2014 alle ore 11:15, dal Custode ex lege, notaio dott.ssa Lanzillo Paola e preventivamente comunicata alle parti, non è stato possibile visionare l'immobile perché non consentito dalla conduttrice, la sig.ra

qualificata come ex moglie del debitore esecutato, sig.

E' stato possibile entrare nell'immobile pignorato consistente in un fabbricato residenziale isolato, ubicato nel comune di Castel Sant'Elia in via Saetta, soltanto in occasione del secondo sopralluogo in data 14 aprile 2014 alle ore 11:30.

La strada nella quale è situato l'immobile non presenta caratteristiche di pregio per le dimensioni ridotte e la mancanza dei marciapiedi pedonali ma, la zona nell'insieme, può essere ritenuta apprezzabile per la presenza di un'edilizia costituita prevalentemente da fabbricati unifamiliari isolati in buono stato di conservazione, con aree verdi di pertinenza.

L'immobile oggetto di pignoramento è articolato su tre piani (rialzato, primo e interrato) ed esternamente presenta una finitura superficiale ad intonaco in buone condizioni.

Una scala, composta da quattro gradini rivestiti di piastrelle di monocottura marrone, consente l'accesso al portico antistante l'ingresso all'abitazione.

Il piano rialzato, con una dimensione netta di circa 92.00 mq, come si evince dalle planimetrie allegate, ospita un soggiorno dove è presente un camino, una cucina abitabile collegata all'ambiente di servizio situato nella veranda, un bagno e due camere da letto. Le finiture interne non sono di pregio, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e presentano una greca colorata all'imposta del soffitto ad eccezione di alcune porzioni rivestite con carta da parati che simula materiali lapidei. In tutti gli ambienti ad eccezione del bagno è presente lo stesso pavimento costituito da una monocottura marrone chiaro con disegni tipo marmo.

Una scala a chiocciola in ferro, di ridotte dimensioni, collega il piano rialzato con il primo piano dove le finiture risultano di poco valore e manca l'impianto di riscaldamento.

Il livello superiore, dove è presente una copertura inclinata con un'altezza interna, in alcuni punti inferiore al metro, è composto da: tre ambienti ampi ed un bagno. Il pavimento è il medesimo del piano rialzato ad eccezione del bagno dove è presente un mosaico scuro.

Il piano seminterrato è utilizzato come magazzino-deposito ma può essere destinato anche a garage essendo raggiungibile dalla strada, attraverso una rampa interna alla proprietà; non esiste invece una comunicazione interna con il piano dell'abitazione, come previsto nel progetto approvato. In questo livello pareti e soffitti sono prive di intonaco ma è presente un servizio igienico.

La struttura dell'edificio è mista con elementi perimetrali in muratura portante, pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, il tetto è in coppi di laterizio.

Gli infissi esterni bianchi e le persiane marroni sono in alluminio.

L'unità immobiliare gode di una buona illuminazione avendo il fronte principale, su cui affacciano soggiorno e camere da letto, esposto a sud.

L'edificio è dotato di impianto elettrico a norma (legge 5 marzo 1990 n. 46 e s.m.i.) ed il piano rialzato è servito da un impianto di riscaldamento ad apparecchi radianti, alimentato a gas metano. Nel piano superiore non è presente un impianto di riscaldamento adeguato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL BENE

Per la valutazione del valore venale del bene si sono prese in considerazione una serie di caratteristiche intrinseche ed estrinseche che lo condizionano, si sono quindi analizzati i vincoli che ne limitano il valore, per poi tenere in debito conto, operando dei raffronti, valutazioni similari sul mercato immobiliare.

Caratteristiche estrinseche:

- zona ad esclusiva destinazione residenziale con tipologia di fabbricati unifamiliari in buono stato di conservazione e dotati di area di pertinenza;

- vicinanza al centro urbano;

Caratteristiche intrinseche:

- finiture di basso valore;
- assenza di recenti lavori di manutenzione interna come risulta evidente dallo stato di conservazione dell'immobile;
- assenza di impianto di riscaldamento nel sottotetto;

Vincoli:

- obbligo sanatoria abusi edilizi;
- presenza di un conduttore nell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEL BENE

Tenendo conto i seguenti parametri (caratteristiche intrinseche, estrinseche, vincoli che limitano il valore dell'immobile, raffronto con i prezzi di mercato della zona, analisi della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre dell'anno 2013) si è stimato un valore commerciale pari a **900,00 €/mq di superficie lorda abitabile**, mentre per gli ambienti con altre destinazioni o caratteristiche sono stati utilizzati i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- | | |
|--|------|
| - superfici mansardate con altezza interna compresa tra 220 e 280 cm | 0.85 |
| - superfici mansardate con altezza interna compresa tra 140 e 220 cm | 0.40 |
| - superfici mansardate con altezza interna inferiore a 140 cm | 0.30 |
| - veranda: | 0.60 |
| - porticati: | 0.35 |
| - terrazza: | 0.25 |
| - garage non comunicante con l'unità residenziale: | 0.25 |
| - area di pertinenza (fino alla sup. commerciale) | 0.10 |

– area di pertinenza (parte eccedente la sup. commerciale) 0.02

A fronte di quanto detto i valori commerciali sono i seguenti:

1. **piano rialzato** destinato ad abitazione superficie lorda: mq 115,00 + veranda di mq 9,40 + due portici di mq. 29,70:

VALORE COMMERCIALE PIANO RIALZATO: **117.931,50 €**

2. **piano primo** (da sanare perché con un'altezza interna differente rispetto al progetto approvato) superficie lorda: mq 81.00 + terrazzo di mq 33.00:

VALORE COMMERCIALE PIANO PRIMO: **52.128,00 €**

3. **piano seminterrato** destinato a deposito magazzino, con altezza interna di m 2.90 circa; superficie lorda: mq 190.00

VALORE COMMERCIALE PIANO SEMINTERRATO **42.810,75 €**

4. **area di pertinenza** superficie mq 665,00:

TOTALE AREA DI PERTINENZA **€ 23.086,80**

considerando l'incidenza delle spese previste per la sanatoria degli abusi si conclude che:

VALORE COMMERCIALE TOTALE: € 224.257,00.

FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Si precisa che, in considerazione della tipologia del bene e della sua destinazione d'uso non è possibile ipotizzare la distinzione in lotti separati, **se ne propone la vendita in un unico lotto.**

QUADRO SINOTTICO

Esecuzione immobiliare n. 40/2013 a carico di:

DESCRIZIONE DEI BENI DA PORRE IN VENDITA:

LOTTO UNO – Edificio unifamiliare isolato a destinazione residenziale distribuito su tre piani (seminterrato, rialzato e primo), con area di pertinenza di 665,00 mq, sito nel Comune di Castel Sant’Elia, via Saetta s.n.c., di proprietà del debitore esecutato sig. (1/1).

I tre piani presentano le seguenti destinazioni funzionali e dimensioni:

- piano rialzato: soggiorno, cucina, veranda ad uso ripostiglio-lavanderia, 2 camere da letto ed un bagno (superficie commerciale: mq 115,00 - veranda di mq 9,40 - due portici di mq. 29,70);
- piano primo (da sanare ed in molti punti con altezza interna inferiore a 2.20m): 3 ambienti, un bagno ed un terrazzo (superficie commerciale: mq 81.00 – terrazzo mq 33.00);
- piano seminterrato: garage, locali deposito ed un servizio igienico (superficie commerciale mq 190,00).

Prezzo a base d’asta € 224.257,00.

*Il sottoscritto C.T.U. Arch. Ada Di Marco
residente in via Antonino Pio, 40, 00145 Roma,
domiciliato in via Pianora, 5, 01010 Capodimonte (VT),
cell. 3386866763 e-mail admfp.arch@gmail.com C.F. DMRDAA68C63M082U
ritiene di aver svolto l’incarico ricevuto, pur rimanendo a completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti e/o accertamenti e/o integrazioni.*

Il C.T.U.

Arch. Ada Di Marco