

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 54/14

Avv. Di Paolo Daniela (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr.ssa CHIARA SERAFINI

INTEGRAZIONE PERIZIA

Ad integrazione della perizia depositata, il sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura in oggetto, in merito ad alcuni punti e quesiti, intende precisare quanto segue:

- quesito n. 14 - dalla ricerca effettuata presso il Comune di Viterbo non è stato trovato il certificato di agibilità/abitabilità, cosa peraltro alquanto comune ai fabbricati realizzati ante 1967, che può essere comunque richiesto e conseguentemente ottenuto, dopo aver effettuato la sanatoria necessaria per la sistemazione urbanistico e catastale già ampiamente descritta nella risposta al quesito n. 9;
- quesito n. 20 – si precisa che l'accordo di separazione in cui si assegnava l'abitazione familiare alla signora e la successiva modifica in cui il sig. si obbliga a trasferire alla signora laschi il 50% di proprietà dell'immobile, non risulta trascritto presso la Conservatoria di Viterbo e il relativo trasferimento dell'immobile non risulta mai effettuato;
- quesito n. 22 – in merito alla considerazione espressa nel precedente punto, considerato quindi che l'assegnazione della casa alla signora non risulta trascritta nei pubblici registri e pertanto opponibile nei limiti di nove anni, considerando quindi che sono passati già cinque anni circa (2011), per i restanti quattro anni (fino al 2020) l'immobile verrà valutato come una nuda proprietà a termine .

Considerando le tabelle vigenti e considerando l'intervallo di tempo di quattro anni di "nuda



proprietà" da determinare, si considera congrua una decurtazione di circa il 10% del valore stimato dell'immobile.

- quesito 24 – alla luce delle considerazioni espresse nel punto precedente dal valore stimato di €. 202.856,00 (già decurtato dell' importo forfettario di €. 4.000,00 necessario per il completamento e la definizione delle pratiche urbanistiche e catastali) decurtando il 10% da considerare come nuda proprietà, si ha che il valore finale è pari a €. 182.570,40 arrotondato a €. 182.570,00 (centottantaduemilacinquecentosettantaeuro/00).

Si allegano alla presente:

All. 6 bis) - Nota di trascrizione Atto di Compravendita Notaio Rossetti Antonio del 05/02/1961, rep. 20641, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 21/05/1963 ai nn. 3485/2697;

- Nota di Trascrizione Successione legale di _____ deceduto a Grotte Santo Stefano i _____ giusta denuncia num. 48, vol. 590, trascritto presso la Conservatoria di Viterbo il 04/01/1980 ai nn. 158/148;

All. 11 bis) Decreto di separazione;

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

1) Quadro sinottico completo e versione privacy modificati;

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, li

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 54/14

Avv. Di Paolo Daniela (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. ANTONINO GERACI

NOTA INTEGRATIVA

In merito al provvedimento del Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Roberta Crescentini del 27 luglio 2017, con il quale veniva richiesto l' aggiornamento della relazione di stima e del quadro sinottico, resosi necessario dall' intervenuta riconciliazione dei coniugi esegutati,

....., il sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura in oggetto, a parziale rettifica della stessa, è in grado di riferire quanto segue:

- a seguito dell' avvenuta riconciliazione tra i coniugi, il valore stimato dell' immobile oggetto di esecuzione, risultante dalla perizia di stima già depositata, è il seguente:

CONSISTENZA: Superficie lorda totale abitazione = mq. 220,00

Superficie terrazzo mq. 10,40 x 0,50 = mq. 5,20

Superficie portico mq. 4,90 x 0,50 = mq. 2,45

Superficie terreno mq. 21,90 x 0,10 = mq. 2,19

Consistenza totale mq. 229,84

PREZZO UNITARIO STIMATO: €./Mq. 900,00

VALUTAZIONE: Mq. 229,84 X €./Mq. 900,00 = €. 206.856,00

(euro duecentoseimilaottococinquantasei/00)



Da tale valore v  decurtato un importo forfettario di  . 4.000,00 necessario per il completamento e la definizione delle pratiche urbanistiche e catastali .

VALORE FINALE :  . 202.856,00

(euro duecentoduemilaottococinquantasei/00)

Oltre ai suddetti allegati si allegano inoltre:

- 1) Quadro sinottico completo e versione privacy modificati;

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, li 28/12/2017

Il C.T.U.



TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 54/14

ITALFONDIARIO SPA

contro

Avv. Di Paolo Daniela (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dr. ANTONINO GERACI

NOTA INTEGRATIVA

In merito al provvedimento del Giudice dell' Esecuzione Dr.ssa Roberta Crescentini del 19 Aprile 2018, con il quale disponeva che ".....il CTU chiarisca quanto indicato nella relazione integrativa in merito all' incidenza sul valore di stima delle irregolarità riscontrate (anche sotto il profilo sanzionatorio) quale indicato sommariamente nel (solo) quadro sinottico.....) il sottoscritto Leonardo Basili, architetto, con sede in Civita Castellana (VT) Via delle Conce n. 13, Consulente Tecnico d' Ufficio nella procedura in oggetto, è in grado di riferire quanto segue:

- come già dichiarato nella risposta al quesito n. 9 della perizia depositata vi sono delle difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale depositata presso il Catasto.

Dallo stato dei luoghi risulta che, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale, al piano terra è stato demolito un bagno dove adesso è situato il soggiorno, mentre al piano primo sono stati creati un guardaroba, con accesso dalla camera da letto, e un piccolo ripostiglio nel disimpegno, opere effettuate in assenza di regolari istanze edilizie .

Inoltre dall' estratto di mappa risulta graficamente un piccolo corpo sporgente che nella realtà non esiste e quindi andrebbe anche aggiornata la mappa catastale.



Pertanto trattandosi di un intervento che necessita prima di tutto di una C.I.L.A. in sanatoria, con relativa sanzione pecuniaria, e conseguente variazione catastale, al quale andrebbe incluso anche la porzione di terreno di esclusiva pertinenza, nonché una rettifica della mappa catastale, il sottoscritto aveva computato una spesa complessiva di circa €. 4.000,00 per la sistemazione urbanistica/catastale, da decurtare dal valore di stima finale.

Nel dettaglio tale spesa complessiva è così suddivisa:

. Sanzione pecuniaria a corredo della C.I.L.A. in sanatoria	€. 1.000,00
. Diritti di segreteria per presentazione C.I.L.A. in sanatoria	€. 20,00
. Diritti di segreteria per presentazione tipo mappale in Catasto per rettifica mappa	€. 109,00
. Diritti di segreteria per presentazione variazione catastale (DOCFA)	€. 50,00
. Parcella per preparazione e presentazione C.I.L.A., Tipo Mappale e variazione catastale	€. 2.224,00
. IVA 22% e INARCASSA 4%	€. 597,81
<hr/>	
TOTALE	€. 4.000,81

Tanto doveva lo scrivente a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, Il 09/05/2018

Il C.T.U.

