

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 171/2018

INTEGRAZIONE

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 10/01/2019 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.

Il bene oggetto dell'esecuzione è il seguente:

LOTTO UNICO - Immobile sito in Ischia di Castro in Via Annibal Caro, 65 Piano 1-2, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 41 Particella 228 sub 7, Cat. A/4, Classe 3 Consistenza 7 vani, Superficie catastale Totale: 159 mq Totale: escluse aree scoperte: 159 mq, Rendita Euro 469,98 Proprietà ... per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Il giorno dell'udienza fissata il 23/09/2021 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. la Dott.ssa Crescentini ha rinviato la procedura al 26/05/2022 per rispondere al seguente quesito (**ALL. 1**):

- **Rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da porzione esterna non attinta dal vincolo pignoratizio su cui insiste un cancelletto in ferro assegna all'esperto termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato volta a chiarire quanto precede e l'eventuale incidenza sul valore anche in ipotesi di occorrente servitù di passaggio.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva immobiliare è un appartamento sito nel centro più antico di Ischia di Castro.

Il centro storico di Ischia di Castro ha un impianto caratterizzato da vie molto strette da cui si diramano altre vie che conducono ai vari fabbricati generalmente di due piani, spesso con scale a cielo aperto che permettono l'accesso ai piani primi.

Nel caso particolare si tratta di una scala che nel suo percorso serve altri tre vani appartenenti alle particelle 230 e 232 fino ad arrivare a un pianerottolo delimitato da un cancelletto di ferro privo di serratura che serve il bene oggetto dell'esecuzione. Al di sotto della scala è comunque presente il passaggio che conduce alla via parallela a Via Annibal Caro, Via del Fiore.

E' stato effettuato un rilievo per verificare se la particella 228 comprendesse anche la scala con il pianerottolo. In realtà le misure prese confermano la planimetria catastale.

Si evidenzia comunque che dalla mappa catastale aggiornata non venga riportato il costruito della scala, che obbligatoriamente doveva esistere per permettere l'accesso all'appartamento. Si consideri che le mappe catastali che hanno dato origine alla particella 228 sub 7, ossia le 231 su 5 e la 231 sub 6, da come risulta nel progetto in sanatoria concessione edilizia n° 3 del 15/05/2006 sono state redatte il 19/12/1939.

Sono state fatte alcune ricerche presso archivi fotografici storici per applicare la conformità ai sensi dell'art. 9-bis del 380/2001 ma non sono state trovate testimonianze.

L'ufficio Tecnico del Comune di Ischia di Castro ha asserito che non esistono contratti di servitù nel centro storico e che risulta frequente trovare situazioni in cui le scale che non sono riportate sulle mappe catastali. Anche accedendo sul Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate la parte occupata dalla scala risulta non costruita.

Confrontando però la mappa attuale con la cartografia presentata dal Geom. Metelli in sede di progetto in sanatoria e con il PRG attuale, la zona occupata dalla scala risulta costruita, quindi sembra una non esatta rappresentazione della mappa attuale (**ALL. 2 – ALL.3**).

Si deduce quindi che tale scala, sicuramente presente in loco già dal 1939, risulta di uso comune con gli altri vani serviti e che il cancello di ferro serve esclusivamente a delimitare un zona che è di uso ma non esclusivo dei proprietari dell'immobile pignorato.

Il punto 3) è confermato e si allega per completezza della documentazione la nota per trascrizione della donazione (**ALL. 4**).

I punti 24) e 25) che riguardano il valore di stima dell'immobile e il valore totale a base d'asta risultano confermati.

- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali**



adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica , lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'appartamento nel suo stato attuale misura mq 125,00 di superficie calpestabile.

Comune di Ischia di Castro Foglio 41 Particella 228 sub 7

Foglio 41	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Particella 228 sub 7	Abitazione popolare	125,00	650,00	81.250,00

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Si è proceduto alla stima dei beni tramite il metodo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 2° semestre 2018.

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Indagini di mercato realizzate attraverso consultazione delle agenzie locali hanno portato alla seguente valutazione.

Le agenzie consultate sono:

1. Gruppo Revolution Franchising, Montalto di Castro.
2. Agenzia Immobiliare Proietti House di Giuseppina Proietti, Capalbio (GR).

Le quotazioni OMI dell'Agenzia dell'Entrate riferite all'anno 2018 – Semestre 2° considera un valore degli appartamenti min € 500,00 - max € 800,00.

Valore di stima € 81.250 (Euro ottantunomiladuecentocinquanta/00)

Valore totale a base d'asta € 81.250,00 o meglio € 80.000,00 (Euro ottantamila/00)

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

- ALLEGATO 1 – Verbale udienza
- ALLEGATO 2 – Concessione Edilizia n. 3 del 15/05/2006
- ALLEGATO 3 – P.R.G. del comune di Ischia di Castro
- ALLEGATO 4 – Nota per trascrizione

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

Viterbo, lì 22 novembre 2021

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani

