

Arch. Giancarlo Contessa
Via Quattro Giornate di Napoli n. 22
01033 Civita Castellana - VT
P. Iva: 00389830563
C.F. CNTGCR55P30C765T
Tel. Cel. 366 680 2004

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. ANTONINO GERACI

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 62 R.G.E. 2016

.....
contro
.....

Civita Castellana, li 08/01/2020

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 62 R.G.E. 2016.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 11/07/2019 è stato nominato CTU il sottoscritto Arch. Giancarlo Contessa regolarmente iscritto al n. 126 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), via Quattro Giornate di Napoli n. 22.
- Che nella procedura suddetta in data 11/07/2019 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti (allegato 1).
- Che un primo sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Stefano Tedeschi per il giorno 09/08/2019 con convocazione delle parti.
- Che all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al custode Dott. Stefano Tedeschi, l'Avv.in rappresentanza dell'esecutato e il signor quale depositario delle chiavi di accesso agli immobili.
- Che il sopralluogo all'appartamento e al garage siti nel Comune di Orte (VT) in via Marzabotto snc si è svolto alla presenza di tutti i convenuti.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito del sopralluogo effettuato, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune di Orte ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (allegato2) il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



RISPOSTA AL QUESITO n. 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 QUESITO n. 2:

Effettuate le visure dei beni pignorati presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che nell'atto di pignoramento vengono pignorati gli immobili intestati all'esecutata "per diritti di proprietà per la quota di 1/1" mentre dalle visure catastali, dalle visure ipotecarie e dagli atti notarili l'esecutata risulta possedere la proprietà di 2/4 dell'area e la proprietà superficiaria di 1/1 sia dell'appartamento che del garage.

La descrizione delle unità immobiliari e dei terreni riportati nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale consentendo quindi la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare e i notai ancora in attività il sottoscritto ha acquisito copia conforme dei seguenti atti:

- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Togandi Giuseppe del 04/08/1992 repertorio 56841/23352 con il con quale la società snc di di Canepina (VT) vende ai sig.ri i terreni siti nel comune di Orte distinti al Foglio 56 particelle 379-381-422. (Allegato 3)
- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Lanzillo Paola del 20/06/2001 repertorio 13241 con il con quale i sig.ri, trasferiscono il diritto superficiario, all'esecutata signora, dell'appartamento distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 7 (Allegato 4)
- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Fortini Fabrizio del 10/05/2001 repertorio 23715 con il con quale i sig.ri trasferiscono il diritto di proprietà superficiaria, all'esecutata signora, del garage distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 11 (il presente atto riguarda la rettifica dell'identificazione catastale dei dati dell'atto del Notaio Togandi Giuseppe rep. 56841/23352 del 04/08/1992) (Allegato 5)
- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Castaldi Adriano del 23/09/2005 repertorio 10539/5351 con il con quale i sig.ri trasferiscono il diritto di proprietà superficiaria, all'esecutata signora, del



garage distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 11 (Allegato 6)

RISPOSTA AL QUESITO n. 4:

Vista 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 sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 7):

TRASCRIZIONE R.G. 10766 R.P. 8641 del 06/08/1992

Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Togandi Giuseppe del 04/08/1992 repertorio 56841/23352 con il con quale la società snc di di Canepina (VT) vende ai sig.rii terreni siti nel comune di Orte distinti al Foglio 56 particelle 379-381-422.

TRASCRIZIONE R.G. 4678 R.P. 3596 del 07/04/1994

Atto notarile pubblico, atto unilaterale d'obbligo edilizio, Notaio Togandi Giuseppe del 06/04/1994 repertorio 63974/25397 con il con quale i sig.ricedono la piena proprietà dei terreni distinti al Foglio 56 particelle 379-381-422 al comune di Orte.

TRASCRIZIONE R.G. 7951 R.P. 5944 del 21/06/2001

Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Lanzillo Paola del 20/06/2001 repertorio 13241 con il con quale i sig.ri, trasferiscono il diritto superficario, all'esecutata signora, dell'appartamento distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 7.

ISCRIZIONE R.G. 7952 R.P. 1182 del 21/06/2001

Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, Notaio Lanzillo Paola del 20/06/2001 repertorio 13242 con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa con sede in Siena (SI) contro a garanzia di mutuo per lire 140.000.000 tasso interesse annuo 5,7% capitale di lire 280.000.000 da rimborsare in 20 anni sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 8873 R.P. 6675 del 07/07/2001

Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Fortini Fabrizio del 10/05/2001 repertorio 23715 con il con quale i sig.ritrasferiscono il diritto di proprietà superficaria, all'esecutata signora, del garage distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 11 (il presente atto riguarda la rettifica dell'identificazione catastale dei dati dell'atto del Notaio Togandi Giuseppe rep. 56841/23352 del 04/08/1992)



TRASCRIZIONE R.G. 18287 R.P. 12117 del 01/10/2005

Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Castaldi Adriano del 23/09/2005 repertorio 10539/5351 con il con quale i sig.ri, trasferiscono il diritto di proprietà superficiaria, all'esecutata signora, del garage distinto al N.C.E.U. nel comune di Orte al foglio 56 particella 490 sub 11

ISCRIZIONE R.G. 10525 R.P. 1073 del 05/08/2013

Atto Giudiziario Tribunale di Terni, ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, repertorio 963 con il quale viene trascritto il decreto ingiuntivo a favore di contro sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 4989 R.P. 3738 del 12/04/20016

Atto Giudiziario, del 09/02/2016 repertorio 73 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore dicontro sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 9384 R.P. 1289 del 01/07/2016

Atto Giudiziario Tribunale di Terni, ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo, repertorio 963 con il quale viene trascritto il decreto ingiuntivo sugli immobili a favore dicontro sugli immobili oggetto di esecuzione (a rettifica dell'ipoteca n. 1073 R.P. del 05/08/2013 in quanto i diritti spettanti sono di proprietà superficiaria e non di piena proprietà)

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la loro univoca identificazione come si evince dall'allegato n. 8 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

L'esecutata risulta essere nubile di stato civile libero (allegato 6).

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato il 09/08/2019 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento e un garage/rimessa siti nel Comune di Orte (VT) in via Marzabotto snc nello specifico:

- A) Appartamento al piano secondo con ingresso da scala comune facente parte di una palazzina di 15 unità immobiliari (cinque appartamenti, quattro garage, quattro cantine, due locali



deposito) con area comune di pertinenza.

La struttura dell'edificio è in cemento armato rivestito in parte in lecabloc splittato lavorato a faccia/vista ed in parte intonacato, è presente un porticato comune con pavimentazione in ceramica per esterni, il portoncino di ingresso è in ferro e vetro, le scale comuni sono rivestite in marmo con ringhiera in ferro, gli infissi del vano scala sono in legno.

L'appartamento ha una superficie utile complessiva di m² 110 circa più m² 25 circa di balconi ed è costituito da un soggiorno, una cucina, un ripostiglio, uno studiolo, tre camere da letto, due bagni e un disimpegno con due balconi, uno più grande sul lato est ed uno più piccolo sul lato ovest.

L'altezza interna è di ml 2,70. La porta di ingresso è blindata con rifinitura in legno.

Internamente la pavimentazione è in parquet per tutti gli ambienti tranne bagni, cucina e ripostiglio dove è in ceramica monocottura per interni; la pavimentazione dei balconi è in ceramica monocottura per esterni.

Internamente gli ambienti sono tutti tinteggiati e nella cucina e nei bagni una parte è rivestita in maioliche.

Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni anch'essi in legno con vetro/camera ed imbotti in peperino grigio, tutti gli impianti sono a norma e perfettamente funzionanti, gli infissi e le rifiniture sono di buona qualità.

Il tutto è in ottime condizioni di conservazione ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa sul perimetro esterno dei solai e dei pilastri dovuti probabilmente a scarso o inefficiente isolamento dei ponti termici.

- B) Il garage/rimessa ha una superficie di m² 35 circa ed un'altezza interna di ml 3,70. La saracinesca esterna è in metallo, all'interno vi è una finestratura alta con infisso in alluminio e la pavimentazione è in monocottura. E' presente un'autoclave privata che alimenta l'impianto idrico dell'appartamento. Anche il garage/rimessa è in ottime condizioni di conservazione.

Gli immobili sono distinti al catasto come segue:

- **Foglio 56, part. 490, sub 14** – Appartamento cat A/2 – classe 2 – vani 7,5 – Sup. Totale: 155 m² (Totale escluse aree scoperte: 148 m²) - Rendita € 794,05 – Via Marzabotto snc piano: 2 (identificazione precedente Foglio 56 particella 490 sub 7). Proprietà: proprietà per l'area 2/4 - proprietà superficiaria per 1/1 – proprietà per l'area 1/4 – proprietà per l'area 1/4

- **Foglio 56, part. 490, sub 11** – Garage cat C/6 – classe U – m² 35 – Sup. Totale: 39 m² - Rendita € 65,07 – Via Marzabotto snc piano: T (identificazione precedente Foglio 56 particella 490 sub 2).



Proprietà: Proprietà: proprietà per l'area 2/4 - proprietà superficiaria per 1/1 – proprietà per l'area 1/4 – proprietà per l'area 1/4

RISPOSTA AL QUESITO n. 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati corrispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali ma alcune lievi difformità rispetto alla concessione edilizia, come meglio descritto alla successiva risposta al quesito n. 14.

Tali difformità sono sanabili con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19.

RISPOSTA AL QUESITO n. 10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 11:

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL QUESITO n. 12:

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 si ribadisce che durante il sopralluogo non sono state riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali ma alcune lievi difformità rispetto alla concessione edilizia, come meglio descritto alla successiva risposta al quesito n. 14.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

Gli immobili oggetto di esecuzione, realizzati in forza della concessione edilizia n. 121/02 del 1994 pratica edilizia n. 454 del 1994 sono inseriti nella zona di P.R.G. B1a che prevede queste norme:

Zona B1:

- Caratteristiche di zona: complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici e in posizione di importanza funzionale.



- *Destinazioni di zona: ristrutturazione edilizia e viaria, riqualificazione*
 - *Destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale ricettivo, ricettivo-culturale, pubblico esercizio, pubblico servizio, pubblico esercizio speciale, svago, verde*
 - *Vietate: produttivo*
 - *Procedure per interventi: piano attuativo di iniziativa pubblica e privata oppure singola concessione edilizia nei limiti del D.M. 1444/68 e norme del PRG*
- Zona B1a Indice di fabbricabilità fondiaria 3,80 m³/m²*

L'immobile in oggetto ha destinazione residenziale.

Si allega copia concessione edilizia (allegato 9)

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

L'appartamento e il garage sono stati realizzati in forza della concessione edilizia n. 121/02 del 1994 pratica edilizia n. 454 del 1994 (allegato 9), si fa presente che le unità immobiliari pignorate presentano delle leggere difformità rispetto al permesso di costruire suddetto consistenti rispettivamente:

- per l'appartamento nell'eliminazione di un tramezzo nel corridoio centrale e nella realizzazione di un ripostiglio all'interno del vano cucina;
- per il garage nell'eliminazione di un tramezzo interno;

il tutto senza modifica delle superfici utili, delle volumetrie e dell'aspetto estetico degli immobili.

Queste difformità possono essere sanate con CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/2001 con le modalità della L.R. n. 15 del 2008 art. 19 ed il pagamento della sanzione pecuniaria prevista dalla L.R. n. 15 del 2008 art. 19 comma 1 che ammonta a € 1.000,00 oltre la spesa per la pratica di CILA che è stimabile in € 1.000,00.

Come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte, tra la documentazione agli atti del comune non sono presenti certificato di abitabilità, collaudo statico e neanche il collaudo dei vari impianti, pertanto dovrà essere presentata apposita pratica per tutta questa documentazione che comporta una spesa stimabile in € 4.500,00.

E' presente agli atti del comune di Orte un esposto al Comune in data 11/05/ 1991 da parte di alcuni confinanti che denunciano uno sconfinamento ed un aumento di volume. Una relazione dell'ufficio tecnico giustifica le lievi variazioni volumetriche rientranti nel 2% del totale, mentre per lo sconfinamento in seguito è stata promossa una causa civile che si è conclusa al primo grado di giudizio, non più opponibile, con esito favorevole ai signori al tempo proprietari di tutto l'edificio in fase di costruzione.



RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO n. 16:

Non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Orte (allegato 10).

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

E' presente un condominio, le aree comuni esterne al fabbricato e le parti comuni interne nonché le utenze comuni sono gestite dall'amministratore di condominio; i millesimi condominiali di pertinenza dell'esecutata sono:

Tabelle condominiali (Allegato 11)

Tab A PROPRIETA' appartamento 260,96/1000

Tab A PROPRIETA' garage 48,19/1000

Tab B SCALA 320,13/1000

La quota annua condominiale ammonta a circa € 400,00 come da resoconto gestione 2019 (Allegato 12)

L'esecutata, alla data odierna, ha accumulato un debito di € 747,13 nei confronti del condominio, debito che andrà detratto dal valore della stima (Allegato 13)

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

Per quanto riguarda la possibilità di divisione in lotti del compendio pignorato, considerando la natura degli immobili, la loro posizione e la conformazione degli stessi, si ipotizza la vendita in un unico lotto; e precisamente:

- **Lotto unico**

- **Foglio 56, part. 490, sub 14** – Appartamento cat A/2 – classe 2 – vani 7,5 – Sup. Totale: 155 m² (Totale escluse aree scoperte: 148 m²) - Rendita € 794,05 – Via Marzabotto snc piano: 2

- **Foglio 56, part. 490, sub 11** – Garage cat C/6 – classe U – m² 35 – Sup. Totale: 39 m² - Rendita € 65,07 – Via Marzabotto snc piano: T .



RISPOSTA AL QUESITO n.19:

Gli immobili sono pignorati come diritti di proprietà ma l'esecutata è titolare di proprietà superficiaria per la quota di 1/1 per l'appartamento e per il garage, e per la quota di 2/4 di proprietà per l'area.

- **Lotto unico:**

- **Foglio 56, part. 490, sub 14** – Appartamento cat A/2 – classe 2 – vani 7,5 – Sup. Totale: 155 m² (Totale escluse aree scoperte: 148 m²) - Rendita € 794,05 – Via Marzabotto snc piano: 2 (identificazione precedente Foglio 56 particella 490 sub 7). Proprietà: proprietà per l'area 2/4 - proprietà superficiaria per 1/1.

- **Foglio 56, part. 490, sub 11** – Garage cat C/6 – classe U – m² 35 – Sup. Totale: 39 m² - Rendita € 65,07 – Via Marzabotto snc piano: T (identificazione precedente Foglio 56 particella 490 sub 2). Proprietà: Proprietà: proprietà per l'area 2/4 - proprietà superficiaria per 1/1.

RISPOSTA AL QUESITO n. 20:

L'appartamento sito in Via Marzabotto snc al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 09/08/2019 risulta occupato dall'esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO n. 21:

L'appartamento sito in Via Marzabotto snc al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 09/08/2019 risulta occupato dall'esecutata.

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

Non sono presenti sentenze di divorzio o di separazione in quanto l'esecutata è nubile di stato civile libera (Allegato 14)

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'appartamento risulta gravato da vincolo paesaggistico Legge ex 1497/39 apposto con D.G.R.L. 10591 del 05/12/89 oggi D.Lgs 42/2004.

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

Il più probabile valore di mercato degli immobili è il seguente:



- **Lotto unico**
- **Foglio 56, part. 490, sub 14-** Appartamento m² 110 x € 1.200,00 = € 132.000,00
Balconi m² 25 x € 400,00 = € 10.000,00
- **Foglio 56, part. 490, sub 11** Garage m² 35 x € 700,00 = € 24.500,00

Complessivamente il valore degli immobili risulta essere di € 166.500,00 (Eurocentosessantaseimilacinquecento/00)

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 14 di € 6.500,00 e il debito accumulato nei confronti del condominio descritto alla risposta al quesito 17 di € 747,13 che ammontano complessivamente ad € 7.247,13 pertanto il valore del lotto ammonta a € 159.252,87 che per comodità si arrotonda a € **159.000,00 (Eurocentocinquantanovemila/00)**

RISPOSTA AL QUESITO n. 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto 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, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2019, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili di tipo residenziale, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili).

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali degli immobili, i seguenti valori:

- Appartamento €/mq 1.200,00
- Balconi €/mq 400,00
- Garage €/mq 700,00

RISPOSTA AL QUESITO n. 26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza degli immobili oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale dei beni.



RISPOSTA ALOUESITO n. 27:

Non è presente un contratto di locazione dell'appartamento.

Allegati:

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Documentazione fotografica (Allegato 2)
- Atto originario acquisto terreno (Allegato 3)
- Atto di acquisto appartamento (Allegato 4)
- Atto di rettifica dati catastali appartamento (Allegato 5)
- Atto di acquisto garage (Allegato 6)
- Visure ipotecarie (Allegato 7)
- Visure e planimetrie catastali (Allegato 8)
- Concessione edilizia (Allegato 9)
- Attestazione presenza usi civici (Allegato 10)
- Millesimi condominiali (Allegato 11)
- Spesa annua condominiale (Allegato 12)
- Debito dell'esecutata (Allegato 13)
- Stato di famiglia e stato civile dell'esecutata (Allegato 14)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa

