

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 255/2019

Promossa da:

UBI BANCA S.P.A.

(Domiciliato presso avv.to Elisa Fornaro)

contro



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 13/05/2021

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Carbo gnano , in via venti Settembre 81 , ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla " Unione Banche Italiane soc. per azioni con sede in Roma Via Piemonte 38", elettivamente domiciliata per la presente presso lo studio dell Avvocato Fornaro Elisa in Viterbo, Via Garbini 82, contro:

- [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione immobiliare n°255/2019), invitandomi a comparire all'udienza del 23/01/2020, per il giuramento di rito e il conferimento del mandato relativo ai seguenti quesiti:

- 1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) effettui visure catastali aggiornate.
- 3) consulti i pubblici registri immobiliari dell'agenzia del Territorio (già

agenzia delle Entrate)

- 4) predisponga sulla base dei documenti in atti elenco delle trascrizioni
- 5) acquisisca ove non depositati le mappe censuarie identificative ed il certificato di destinazione urbanistica
- 6) Consulti i registri dello stato civile /o il registro delle imprese atto di matrimonio/visura camerale.
- 7) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 8) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene a quanto riportato nel pignoramento.
- 9) Descriva la corrispondenza tra la descrizione del cespide contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati catastali.
- 10) segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene/comuni o comunque non pignorate....
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- 12) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 14) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 15) Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono.....
- 16) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, uso civico, livello e relativi canoni di affrancazione
- 17) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione le spese straordinarie già deliberate le spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- 18) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

- 19) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 20) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie o del nucleo familiare.....
- 22) accertare se l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 23) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 24) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.
- 25) indichi il criterio di stima utilizzato e le fonti utilizzate
- 26) segnali in caso di contratto di locazione la eventuale inadeguatezza del canone di locazione.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dal creditore, a seguito di invito del custode nominato Dott. Luca Benedetti che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 11/02/2020 primo pomeriggio ore 15.30 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il Pomeriggio del giorno 11/02/2020 del mese di Gennaio dell'anno 2020, circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Piansano (VT), presso l'immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato il debitore esecutato Sig. [REDACTED] ed il custode delegato come da verbale Già depositato in Atti, così che è stato possibile procedere alla ispezione del bene pignorato (piano primo abitativo).

Il sopralluogo ritenuto esaustivo così che si è provveduto a relazionare quanto segue previo reperimento delle varie documentazioni per proseguire le operazioni peritali in merito alle indagini di mercato, le conformità urbanistiche e quant' altro necessario per poter relazionale quanto segue.

Quesito 1

Acquisita ed esaminata la doc. di cui all'art 567 comma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa incompletezze, ma si rileva che i titoli di provenienza nel particolare le denunce di successione sono mancanti di accettazione tacita dell'eredità (circostanza evidenziata già nella relazione notarile), ma successivamente integrata con le dovute trascrizioni.

Quesito 2

Nell'atto di pignoramento vengono citati i seguenti immobili:

1) "Piena ed esclusiva proprietà (1/1) in testa al Signor [REDACTED] (100%) "
Nel Comune di Piansano, Via Umberto I n.30, casa di Abitazione al Piano I, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 100 sub. 14 cat. A/2, vani 5.

ad oggi risultanti coerenti a quanto riportato in catasto e correttamente identificati nel pignoramento e nella trascrizione della Nota di pignoramento

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di pignoramento al ventennio antecedente sul bene pignorato (per identificativo)

-Comune di PIANSANO Foglio 7 p.lla 100 Sub 14

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 14/01/2020 reg. Particolare 381 reg. Generale 482.

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' in morte di [REDACTED]

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 14/01/2020 reg. Particolare 382 reg. Generale 483.

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' in morte di [REDACTED]

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 14/01/2020 reg. Particolare 383 reg. Generale 484.

ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' in morte di [REDACTED]

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 21/08/2006 reg. Particolare 11345 reg. Generale 16605.

DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA N° 98/1255 del 22.04.2005

in morte di [REDACTED] 2/3

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 21/08/2006 reg. Particolare 11344 reg. Generale 16604.
DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA N° 97/1255 del 22.04.2005
in morte di [REDACTED] 2/6

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 02/09/1998 reg. Particolare 7709 reg. Generale 9815.
DENUNCIA DI SUCCESSIONE EREDITARIA N° 71/731 del 20.11.1986
in morte di [REDACTED] 1/3

CONTRO

-TRASCRIZIONE del 08/11/2019 reg. Particolare 12064 Reg. Generale 15752.
- atto giudiziario verbale di pignoramento immobili n°1606/2019 del
15/10/2019.

CONTRO

-TRASCRIZIONE del 01/08/2018 reg. Particolare 8206 Reg. Generale 11067.
- atto giudiziario verbale di pignoramento immobili n°685/2018 del
18/04/2018.

CONTRO

-TRASCRIZIONE del 24/05/2011 reg. Particolare 1120 Reg. Generale 8438.
IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA MUTUO - Notaio ANNIBALDI Luigi rep.
67775/38836 del 09/12/2009.

<<<<<<<<<<<

>>>>>>>>>>

La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i
venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Si evince il titolo oltre in quarantennio :

A FAVORE

-TRASCRIZIONE DEL 27/04/1964 reg. Particolare 2562 reg. Generale 3443.
Atto tra vivi Notaio De Facendis del 24.03.1964
(Allegato 1 – visura catastale attuale – ispezioni ipotecarie)- titoli ventennali
(successioni)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile/con annotazioni Marginali.

Quesito 7

GEOMETRA NARDOCCI FABRIZIO ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI AL N° 1254 CON
STUDIO IN VIA VENTI SETTEMBRE, 81 01030 CARBOGNANO (VT)

Il bene oggetto della presente stima è:

-Una Unità immobiliare abitativa al piano 1 così censita AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PIANSAO AL FOGLIO 7 P.LLA 100 SUB 14 - CATEGORIA A/2 - CLASSE 1 - CONSISTENZA 5 VANI - RENDITA CATASTALE € 322,79" distinta su un piano primo In via Umberto I al civico 30 risulta confinante per il lato Nord con Via Umberto I gli altri 2 lati (est ed Ovest) con altre unità immobiliari in aderenza.

L appartamento ha ingresso dal piano terra al civico 30B di via Umberto I mediante una scala comune agli altri appartamenti, la facciata sulla via pubblica è tinteggiata di recente, la copertura è a tetto spiovente.

L'immobile abitativo è composto da più ambienti residenziali quali: disimpegno di ingresso, cucina con piccola dispensa, due camere da letto di cui una matrimoniale servizio igienico completo e sala. l'intero piano misura una superficie utile di mq 87,00 (superficie coperta comprensiva di mura mq 105 circa);La porzione immobiliare nel suo interno, è in scarso stato di conservazione dovuto alla vetustà di tutti gli elementi che lo compongono, i pavimenti sono in parte in graniglia di vecchia manifattura ed in parte in ceramica sempre di vecchia manifattura, gli infissi in legno a vetro singolo, tutta la porzione abitativa ha un'altezza costante di metri 3,53;I soffitti per tutti gli ambienti con esclusione della sala sono in legno, quest'ultima in legno a cassettonato di buona manifattura oltre alla presenza di pareti affrescate;l'immobile ubicato in pieno centro è servito dalle opere di urbanizzazione primaria quale acqua, fognatura ed elettricità era riscaldato da caldaia a metano con termosifoni oramai non funzionante da tempo.

Non risulta presso gli uffici competenti traccia di licenza di abitabilità.

ALLEGATO 4 - Doc. fotografica

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dalla **UBI BANCA S.P.A.** contro:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Per il bene in piena proprietà quali:

1)"Piena ed esclusiva proprietà (1/1) in testa al Signor [REDACTED] (100%) "

Nel Comune di Piansano, Via Umberto I n.30, casa di Abitazione al Piano I, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 100 sub. 14 cat. A/2, vani 5.

Si Fa presente che i dati riportati nell'atto di pignoramento (sopra esposti) identificano il bene per la sua completezza.

Quesito 9

l'immobile come ad oggi censito coincide con quanto riportato nel titolo di provenienza successione N° 98/1255 del 22.04.2005

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Planimetria Catastale conforme allo stato dei luoghi.

Quesito 13

Per quanto attiene al compendio pignorato La destinazione d'uso dell'immobile è ABITATIVO lo stesso RICADENTE IN ZONA OMOGENEA "A Centro Storico" del P.R.G. VIGENTE approvato con D.G.R. 1407 del 25 Ottobre 2002

Quesito 14

Per quanto attiene l'urbanistica del fabbricato è stato regolarmente fatto accesso agli atti edilizi, dalla quale è emersa una sola pratica edilizia quale:

-licenza edilizia in data 21/03/1964

Riguardante lavori di trasformazioni esterne(varianti prospettiche)

Per il raffronto urbanistico si comparano i beni allo stato attuale in base all'ultimo titolo abilitativo rilasciato, in mancanza di esso all'ultimo accatastamento

Si evidenziano difformità in quanto il balcone(in aggetto) è stato realizzato in posizione differente a quanto riportato negli elaborati grafici, con conseguente trasformazione da finestra a porta-finestra.

Per tale difformità edilizia non risulta successibile sanatoria per i seguenti motivi:

-il centro storico risulta vincolato ai sensi del decreto l.gs. 42/04 così come

GEOMETRA NARDOCCI FABRIZIO ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI AL N° 1254 CON STUDIO IN VIA VENTI SETTEMBRE, 81 01030 CARBOGNANO (VT)

tutelato dall'art. 43 del PTPR Vigente, ed una istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica troverebbe difficile approvazione -difformità con l'attuale regolamento edilizio al art. 39 in quanto i balconi/aggetti per essere realizzati/sanati debbono avere determinate caratteristiche non appartenenti a quanto realizzato, pertanto andrà rimosso con un quantitativo spese risultante da computo metrico allegato pari a € 924,65 maggiorato del 10%(onere per limitate quantità di capitolato) ed iva 22% per un totale di € 1.240,88 arrotondato ad € 1.300,00

Spese di Demolizione/ripristino € 1.300,00

Variazione Catastale DOCFA (omni comprensivo) € 450,00

Per un Totale di € 1.750,00

Allegato 5 (Titoli abilitativi-stralcio reg. edilizio-computo metrico demolizione)

Quesito 15

Nessuna segnalazione

quesito 16

si attesta che non insistono per l'immobile in questione usi civici.

Allegato 6 (doc. comunale vincolo e uso civico)

quesito 17

Nel complesso in questione non vige obbligo condominiale, le spese fisse di gestione vengono ripartite bonaria tra gli abitanti del complesso.

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di mantenere il Compendio Pignorato in n° 1 unico Lotto.

LOTTO 1:

Diritto di proprietà di 1/1 del esecutato costituito da Una Unità immobiliare abitativa Nel Comune di Piansano, Via Umberto I n.30, al Piano I, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 100 sub. 14 cat. A/2, vani 5; confinante per il lato Nord con Via Umberto I gli altri 2 lati (est ed Ovest) con altre unità immobiliari in aderenza.

L'appartamento è composto da più ambienti residenziali quali: disimpegno di ingresso, cucina con piccola dispensa, due camere da letto di cui una matrimoniale servizio igienico completo e sala. l'intera unità misura una

superficie utile di mq 87,(superficie coperta comprensiva di mura mq 105 circa);La porzione immobiliare nel suo interno, è in scarso stato di conservazione dovuto alla vetustà di tutti gli elementi che lo compongono, i pavimenti sono in parte in graniglia di vecchia manifattura ed in parte in ceramica sempre di vecchia manifattura, gli infissi in legno a vetro singolo, tutta la porzione abitativa ha un'altezza costante di metri 3,53;l'immobile ubicato in pieno centro è servito dalle opere di urbanizzazione primaria quale acqua, fognatura ed elettricità era riscaldato da caldaia a metano con termosifoni (impianto in disuso oramai non utilizzato da tempo).

Quesito 19

l'immobile è stato pignorato:per intero 1/1 della proprietà del esecutato

quesito 20

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato per le proprie esigenze familiari .

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 23

L'immobile in questione ricadente nel centro storico è sottoposto ai seguenti vincoli di P.T.P.R.

TAV A

– PAESAGGIO DEI CENTI E NUCLEI STORICI E FASCIE DI RISPETTO

-AREE DI VISUALE

TAV B

– PAESAGGIO DEI CENTI E NUCLEI STORICI E FASCIE DI RISPETTO

quesito 24

LOTTO UNICO –

Diritto di proprietà di 1/1 del esecutato costituito da Una Unità immobiliare abitativa Nel Comune di Piansano, Via Umberto I n.30, al Piano I, censita al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 7, particella 100 sub. 14 cat. A/2, vani 5; confinante per il lato Nord con Via Umberto I gli altri 2 lati (est ed Ovest) con altre unità immobiliari in aderenza.

L'appartamento è composto da più ambienti residenziali quali: disimpegno di ingresso, cucina con piccola dispensa, due camere da letto di cui una matrimoniale servizio igienico completo e sala. l'intera unità misura una superficie utile di mq 87 circa (superficie coperta comprensiva di mura mq 105 circa); La porzione immobiliare nel suo interno, è in scarso stato di conservazione dovuto alla vetustà di tutti gli elementi che lo compongono, i pavimenti sono in parte in graniglia di vecchia manifattura ed in parte in ceramica sempre di vecchia manifattura, gli infissi in legno a vetro singolo, tutta la porzione abitativa ha un'altezza costante di metri 3,53; l'immobile ubicato in pieno centro è servito dalle opere di urbanizzazione primaria quale acqua, fognatura ed elettricità era riscaldato da caldaia a metano con termosifoni (impianto in disuso oramai non utilizzato da tempo).

Risultano piccole difformità edilizie "non sanabili" e da rimuovere secondo le indicazioni di cui al punto 14 per complessivi spese di € 1.750,00 da detrarre al valore totale stimato.

ABITATIVO

Disimpegno	mq utili	7,36
Soggiorno	mq utili	27,49
Cucina	mq utili	12,33
Bagno	mq utili	5,19
Camera	mq utili	14,25
Camera	mq utili	17,59
Disp.	mq utili	3,23

TOTALE mq utili totali	87,23	lordi mq 105
------------------------	-------	---------------------

<<<<<<<<<<

quesito 25

Calcolata la consistenza dell'intero compendio pignorato si procede a determinare il valore di mercato degli stessi.

Nel caso che si sta esaminando occorre stabilire il prezzo dell'immobile per una sua futura vendita. Pertanto il criterio ritenuto più idoneo allo scopo è quello del *più probabile valore di mercato* ottenuto mediante un *procedimento di stima per confronto diretto*, (processo estimativo di tipo sintetico di più ampia

applicazione). Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nel caso specifico (stima di un fabbricato) è la superficie commerciale (comprensiva di mura); Indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari della zona quali immobiliare.it e casa.it (che richiama alcune proposte in vendita di Altre agenzie immobiliari) oltre che consultato l'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'ultimo semestre pubblicato, (O.M.I) e la banca dati della camera del commercio di Viterbo hanno consentito di risalire per beni analoghi ai seguenti prezzi unitari che oscillano tra:

ABITATIVO valori ricompresi tra le € 544,00/€ 968,00 per mq di superficie commerciale, ritengo che allo stato in cui verte l'immobile (da ristrutturare ma comunque fruibile per l'uso preposto) il più probabile valore di mercato da attribuire sia un valore medio basso di € 700,00 per mq di superficie commerciale

=====

LOTTO 1 :

totale consistenza abitativa/comm. ragguagliata e pari a mq **105,00**

il valore del Lotto sarà pari "mq 105,00 x € 700,00 al mq = € 73.955,00

da cui detrarre la somma di:

-Spese di regolarizzazione/ripristino € 1.750,00

Consegue che il prezzo b. d'asta sarà di € 73.500,00 – € 1.750,00=

€ 71.750,00 (settantunomilasettecentocinquanta/00)

Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

Allegati

- 1- Titolo proprietà e ventennale – visure ipotecarie
- 2- Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica
- 5- Copia documentazione comunale (titolo abilitativo etc..).
- 6- documentazioni di vincolo – usi civici

Nepi li 29 Luglio 2020

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio