COMUNE DI SUTRI (VT)

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.110/2017

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

INTESA SAN PAOLO SPA

DEBITORE ESECUTATO

Sig. [redacted]

STUDIO DI ARCHITETTURA, RESTAURO E BIOEDILIZIA ENRICO SCOPONI

Via Monte Nero, 3 | 01100 - VITERBO

P.IVA 01617310568 - C.F. SCPNRC67H26F499K

0761/321920 | info@studioscoponi.eu | www.studioscoponi.eu

COPERTINA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

+4 ALLEGATI

SCALA

N.A.

DATA E AGGIORNAMENTI

28 MAGGIO 2022

01 GIUGNO 2022

IL CTU

Dott. Arch. ENRICO SCOPONI

enrico.scoponi@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

INTEGRAZIONI A PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Esecuzione immobiliare:		**n° 110/2017**
Ad istanza	:	Intesa San Paolo SPA
Contro	:	Sig. [redacted]

TRIBUNALE DI VITERBO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Enrico Scoponi nella Procedura Esecutiva Immobiliare n° 110/2021 RGE promossa da:

Intesa San Paolo con sede legale in Torino, Piazza Sann Carlo, 156 e n. R.E.A. Torino-947156,

CONTRO

[redacted]

PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo è in corso l'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura Esecutiva immobiliare n.110/2017 promosso dalla Banca Intesa San Paolo contro . . .

Con provvedimento del 12/12/2021, il Giudice dell'esecuzione ha nominato il Sottoscritto Consulente Tecnico di Ufficio in sostituzione di un precedente CTU. In data 23/12/2021 il sottoscritto dopo aver giurato ha assunto effettivamente l'incarico Il sottoscritto a seguito del subentro ai precedenti CTU in data 03/03/2022 chiedeva una proroga al Giudice chiedendo ragguagli sulle integrazioni da fare in data 26/03/2022 il giudice nell'accoglimento dell'istanza invitava il CTU a rispondere ai quesiti di cui al Verbale d'Udienza del 9/01/2020 ricevuta comunicazione dal Tribunale in data 29/03/2022 il sottoscritto si accingeva a svolgere l'incarico assegnato:

QUESITI di cui al verbale di Udienza del 9/01/2020

1) Appuri il Regime Patrimoniale del debitore alla data del 17/12/2001 (data di acquisto dell'immobile) acquisendo i necessari certificati probanti;

2) Illustri i costi effettivi di regolarizzazione dell'immobile pignorato detraendo i suddetti costi dal valore di stima ;

3) dia risposta compiuta al quesito n.16 verificando se l'immobile pignorato sia o meno gravato da usi civici (o interessato da procedure attinenti gli stessi);

4) Depositi e invii alle parti una relazione integrativa e quadro sinottico aggiornati tenuto conto di quanto motivato e dei quesiti vigenti presso l'ufficio.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo ed in particolare del Verbale di Udienza del 9/01/2022 il C.T.U. ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'esecuzione ed adempiere gli obblighi derivanti dall'incarico.

Elenco quesiti estratti dal Verbale di Udienza del 9/01/2020

QUESITO 1)

Appuri il Regime Patrimoniale del debitore alla data del 17/12/2001 (data di acquisto dell'immobile) acquisendo i necessari certificati probanti;

In merito al suddetto quesito il sottoscritto ha proceduto attraverso l'Accesso agli Uffici dello Stato Civile dei Comuni interessati in particolare al co dove il debitore è nato e nel c , dove il debitore è migrato nel 2002.

Dall'accesso ai suddetti Uffici si può affermare che [redacted] alla data del 17/12/2001 era di <u>STATO LIBERO</u>

Come risulta dai Certificati che si allegano:

1. Estratto per riassunto del Registro degli Atti di Nascita
2. Certificato di stato Libero Storico

Pertanto [redacted] non poteva essere in comunione patrimoniale con [redacted]

<u>QUESITO 2</u>

dia risposta compiuta al quesito n.16 verificando se l'immobile pignorato sia o meno gravato da usi civici (o interessato da procedure attinenti gli stessi);

A seguito degli accertamenti esperiti presso il comune di Sutri (VT) emerge che sui terreni ove insistono gli immobili pignorati <u>non ricorre la presenza di censo, livello o uso civico .</u>

Quanto visionato è confermato dal Certificato di Insussistenza Usi Civici prot. 7838/2022 del 31/05/2022 fornito dal Comune di Sutri che si allega.

QUESITO 3

Illustri i costi effettivi di regolarizzazione dell'immobile pignorato detraendo i suddetti costi dal valore di stima;

A seguito delle difformità riscontrate sugli immobili pignorati nella Perizia già depositata dal precedente CTU il sottoscritto ha potuto quantificare i costi di sanatoria.

Le suddette difformità consistono nella apertura di una porta pedonale nel locale garage e apertura di una finestra nell'appartamento, entrambe le opere non richiedono autorizzazione sismica in quanto realizzate su tamponatura.

Fermo restando che è possibile una riduzione in pristino dello stato dei luoghi,

per regolarizzare le lievi difformità sarà possibile accedere alla sanatoria semplice art 36 del TU dell'edilizia che prevede la possibilità di sanare le difformità interne e quelle prospettiche ed il volume per un massimo del 2% **nel caso di specie si tratta di Varianti Prospettiche senza interventi strutturali.**

Calcolo spese per regolarizzare difformità:	
CILA in sanatoria	€ 1200,00+
Sanzione per CILA in sanatoria	€ 1000,00+
Diritti Amministrativi	€ 251,24+
Aggiornamento scheda Catastale A/2	€ 300,00+
Aggiornamento scheda Catastale C/6	€ 300,00+
Tributi Catastali per DOCFA	€ 100,00+
CNPAIA4%	€ 72,00+
IVA22%	€ 411,84=
Totale spese per sanatoria difformità lievi	€ 3.635,08[1]

Visto il Valore degli immobili stimato nella Perizia del precedente CTU pari a € 118.500,00 (VI)

il VALORE VF degli immobili risulta:

VF = VI - Detrazioni = € 118.500 - € 3.635,08 = € 114.864.92

e, in cifre tonde: VF = € 115.000,00

TOTALE VALORE DEL LOTTO PIGNORATO
euro 115.000,00 (centoquindicimila/00)

[1]Le suddette spese sono riferite alla predisposizione della documentazione per piccola difformità senza opere.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 4 allegati.

Viterbo lì 01 giugno 2022

IL C.T.U.
arch. Enrico Scoponi

Allegati:

1. documenti stato civile
2. certificato Usi Civici
3. estratto di mappa e visure catastali
4. quadro sinottico aggiornato.