

---

---

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: **PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA**

Esecuzione Immobiliare n. 258 R.G.E. 2018

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA



## PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 89 R.G.E. 2018.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 22/02/2019 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Testarelli Andrea regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana.

Da una richiesta scritta di integrazione e chiarimento del 04/02/2020 dal custode  
si presenta la presente integrazione a determinati punti della precedente perizia.



### **RISPOSTA AL PUNTO 3 INTEGRAZIONE:**

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Atto notarile pubblico,

### **CRONISTORIA CATASTALE:**

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 1650 del foglio 11 proviene da: (allegato 1)

- **Tipo mappale del 02/12/2011 protocollo n. VT0218467 in atti dal 02/12/2011 presentato il 02/12/2011 PER AMPLIAMENTO (n. 218467.1/2011)** dal quale veniva ampliato il fabbricato precedentemente riportato sulla mappa catastale;
- **Tipo mappale del 07/09/2009 protocollo n. VT0130809 in atti dal 07/09/2009 presentato il 07/09/2009 (n. 130809.1/2009)** per inserimento in mappa del fabbricato con il quale veniva soppressa la particella 1028 del foglio 11 per originare l'attuale particella 1650 del foglio 11;
- **VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/06/2004 protocollo n. VT0106664 in atti dal 29/06/2004 TAB.5/04 RICHIESTA N.89236/04 (n. 5.1/2004)** con la quale veniva variata la superficie catastale a seguito di lottizzazione e pertanto venivano unificati a mezzo di soppressione le particelle n. 1108,1110, del f.11 e le particelle n. 371, 372 del f.7 per poter originare la particella 1028 del foglio 11 con maggiore consistenza catastale;
- **FRAZIONAMENTO del 30/12/1987 in atti dal 28/09/1995 T.17/95-F.39/87 (n. 39.1/1987)** con il quale veniva soppressa la particella 1108 del foglio 11 generando la particella 1028 del foglio 11;
- **FRAZIONAMENTO in atti dal 27/02/1992 (n.854.1/1990)** con il quale venivano variate in consistenza le particelle - foglio 11 particella 59 - foglio 11 particella 1109 - foglio 11 particella 1110 generando la particella 1108 del foglio 11;



- **FRAZIONAMENTO del 30/10/1967 in atti dal 02/01/1973 (n. 3073)** con il quale venivano variate in consistenza le particelle - foglio 11 particella 641 - foglio 11 particella 642 - foglio 11 particella 643 generando la particella 59 del foglio 11;
- **FRAZIONAMENTO del 12/06/1967 in atti dal 02/01/1973 (n. 2973)** con il quale veniva variata in consistenza la particella - foglio 11 particella 601 generando la particella 59 del foglio 11;
- **FRAZIONAMENTO del 09/11/1966 in atti dal 02/01/1973 (n. 2873)** con il quale veniva variata in consistenza la particella - foglio 11 particella 639 - foglio 11 particella 640 generando la particella 59 del foglio 11;
- **FRAZIONAMENTO del 10/10/1966 in atti dal 02/01/1973 (n. 2773)** con il quale veniva variata in consistenza la particella - foglio 11 particella 600 - foglio 11 particella 636 generando la particella 59 del foglio 11;

Faccio inoltre presente che l'unità immobiliare urbana oggetto di esecuzione risulta graffata al terreno attuale particella 1650 (ente urbano) e come risulta dall'estratto di mappa allegato (allegato 2) alla presente perizia in quanto come si evince dallo stesso tutto il lotto risulta graffato all'immobile e poi definito con le aree condominiali e private al catasto urbano di cui si allega elaborato di piano (allegato 3) per individuazione dei vari subalterni che insistono sul terreno ente urbano.

Per quanto riguarda il cambio del foglio catastale da fg. 7 a fg. 11 la stessa riguarda la variazione della superficie a seguito di lottizzazione ed il tutto è meglio individuata nella visura catastale e tale è avvenuta a seguito di **“VARIAZIONE D'UFFICIO del 24/06/2004 protocollo n. VT0106664 in atti dal 29/06/2004 TAB.5/04 RICHIESTA N.89236/04 (n. 5.1/2004)** con la quale veniva variata la superficie catastale a seguito di lottizzazione e pertanto venivano unificati a mezzo di soppressione le particelle n. 1108,1110, del f.11 e le particelle n. 371, 372 del f.7 per poter originare la particella 1028 del foglio 11 con maggiore consistenza catastale”. Infine si fa' presente che nel decreto di trasferimento da parte del Tribunale di Roma Sezione Fallimentare Rep. 2753/02 (Allegato 4) le particelle 1028 e 1108 sono giustamente riportate al foglio 11 così come nella nota di trascrizione registro particolare 13339 del 27/11/2002 (Allegato 5) ma nella nota di trascrizione registro particolare 2628 del 25/02/2010 (Allegato 6) a rettifica della precedente nota di trascrizione le stesse (particelle 1028 e 1108) risultano trascritte anziché al foglio 11 al foglio 7 in quanto tale nota riguardava la rettifica della precedente in quanto era stata omessa una particella citata nel decreto



stesso ma non facente parte della presente esecuzione immobiliare.

### **RISPOSTA AL PUNTO 6 INTEGRAZIONE:**

L'esecutato risulta essere sposato dal 09/09/2012 con la sig.ra \_\_\_\_\_ è stato inoltre richiesto e sollecitato via pec più volte al Comune di Napoli l'estratto del certificato di nascita a nome dell'esecutato ma senza alcuna risposta in merito da parte dell'ufficio anagrafe ma è stato soltanto rilasciato l'estratto del certificato di nascita con generalità ove non risultano annotazioni. (Allegato 7)

### **RISPOSTA AL PUNTO 17 INTEGRAZIONE:**

È presente un atto d'obbligo unilaterale edilizio stipulato in data 12/12/1996 rep. 50568 tra il comune di Nepi e la società \_\_\_\_\_ nel quale si prevedeva che la società Pauline srl vincola in maniera permanente per se e gli aventi causa a favore del Comune di Nepi i garage ed i parcheggi a servizio esclusivo del fabbricato e la società Pauline srl si obbliga a non modificare o cancellare il vincolo se non nel caso in cui lo permettessero i strumenti urbanistici e comunque non senza il consenso del Comune di Nepi, è stato inoltre prorogato per anni 10 la validità della convenzione urbanistica tra il Comune di Nepi e la società \_\_\_\_\_

L'immobile oggetto di perizia è situato all'interno di un contesto condominiale in cui è nominato un amministratore pro-tempore con sede nel medesimo comune.

Il sottoscritto ha preso contatti con la società \_\_\_\_\_

L'amministratore pro-tempore ha dichiarato e messo per iscritto quanto segue (allegato 8):

- Situazione rate condominiali a carico dell'esecutato da versare ammonta ad € 971,87 di cui € 714,73 per esercizio 2019 e € 257,14 per esercizio acqua;
- Bilancio preventivo per conto e tabella del condominio esercizio acqua del periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 ammonta ad un totale di € 1.800,00;
- Bilancio preventivo per conto e tabella del condominio esercizio ordinario del periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 ammonta ad un totale gestione di € 5.287,00 a cui va sommato Saldi di fine esercizio precedente di € 1.850,33 per un totale generale di € 7.137,33;
- Preventivo per ripartizioni unità immobiliari relativamente all'esecutato, esercizio acqua del periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 ammonta ad un totale di € 257,14;
- Preventivo per ripartizioni unità immobiliari relativamente all'esecutato, esercizio ordinario del periodo 01/01/2019 – 31/12/2019 ammonta ad un totale di € 714,73;
- La quota parte millesimale per la proprietà dell'esecutato è pari a 91,00.

E' infine presente un Consorzio denominato \_\_\_\_\_ di cui si allega in copia (allegato 9) allegato all'atto di compravendita \_\_\_\_\_ già allegato nella precedente perizia tecnica.

Quanto stabilito dallo schema di Consorzio sopra menzionato si fa presente che gli obblighi in capo all'acquirente sono:

- Le opere di urbanizzazione primaria interne ricadenti sull'area fondiaria non potranno mai essere cedute al Comune e la loro manutenzione ordinaria e straordinaria farà carico ai singoli proprietari acquirenti i vari alloggi;
- Il consorzio dovrà provvedere ai seguenti compiti, manutenzione ordinaria e straordinaria



delle strade consortili nonchè delle fognature e impianti connessi, manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi a verde di uso e godimento collettivo, manutenzione ordinaria e straordinaria ed esercizio dell'impianto di illuminazione consortile

- Tutti i proprietari di immobile siti nel comprensorio sono obbligati a partecipare al consorzio e che l'ingresso al consorzio avviene alla data di acquisto della proprietà ed i nuovi proprietari sono tenuti a notificare entro 15 giorni al consorzio allegando copia atto acquisto le proprie generalità al consorzio stesso.
- Ciascun utente ha l'obbligo di concorrere alle spese generali del Consorzio tutte le spese saranno ripartite in base alla tabella millesimale
- Gli utenti hanno il divieto di ingombrare anche temporaneamente le zone di transito sia pedonali che carrabili, di gettare immondizia e /o rifiuti di qualsiasi genere sulle vie consortili, di aprire accessi alle single proprietà od eseguire qualsiasi rottura di manufatti senza previa autorizzazione del consorzio e dell'amministrazione comunale.
- È fatto obbligo a ciascun consorziato di denunciare immediatamente al consorzio i danni da lui arrecati alle opere consortili: alla riparazione provvederà il consorzio a spese del consorziato responsabile;
- Di segnalare all'amministrazione eventuali difetti, danni guasti rilevati nelle opere e nei servizi del consorziato.

Il tutto meglio specificato nell'allegato all'atto di compravendita rep. 28342 del 27/10/2011 notaio Federico Tedeschi Porceddu.

#### **RISPOSTA AL PUNTO 24 INTEGRAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene 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.

Tale metodo trova larga applicazione in quanto il parametro medio per metro quadrato scaturito dalle recenti compravendite è l'espressione veritiera del mercato immobiliare attuale del comune di Nepi, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 1.500,00/mq.

#### **LOTTO UNICO**

**abitazione** distinto al NCEU foglio 11 p.lla 1650 sub 6 rendita catastale € 755,32 proprietà 1/1

Pertanto essendo la superficie netta calpestabile dell'abitazione di mq. 150,00 che moltiplicata per € 1.500,00/mq da un valore complessivo pari ad € 225.000,00 (duecentoventicinquemilaeuro/00)

Da quanto stimato il sottoscritto sottrae un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14



della relazione del 07/05/2019 pari ad € **10.050,00**, spese condominiali insolute pari ad € **971,87** pertanto il valore reale ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € **214.950,00**.

Allegati:

- Visura catastale terreni ove si evicono i frazionamenti (allegato 1)
- Estratto di mappa (Allegato 2)
- Elaborato planimetrico (allegato 3)
- Decreto di trasferimento Tribunale di Roma Sezione Fallimentare (allegato 4)
- Nota di trascrizione Reg. Part. 13339 del 27/11/2002 (allegato 5)
- Nota di trascrizione a rettifica Reg. Part. 2628 del 25/02/2010 (allegato 6)
- Estratto di nascita con annotazioni (allegato 7)
- Certificato di matrimonio e residenza (Allegato 7)
- Chiarimenti in merito al matrimonio dal Comune di Nepi (allegato 7)
- Regolamento condominiale e documentazione amministratore pro-tempore (allegato 8)
- Atto costitutivo del Consorzio e statuto consorzio (Allegato 9) Tanto

doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

---

