

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 148/2020

Promossa da:

MAIOR SPV S.r.l.

(Domiciliato presso avv.to Antonio Labate in Roma, Via G.Mazzini 88.)

contro

[REDACTED] - [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 18/11/2021

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 " **MAIOR SPV S.r.l.**" , elettivamente domiciliata in presso avv.to Antonio Labate in Roma, Via G.Mazzini 88

contro:

- **[REDACTED]**

[REDACTED]

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione immobiliare n° 148/2020), invitandomi a comparire all'udienza del 18/11/2021, 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 Avv. Maria Ranucci che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 08 Aprile 2021 alle ore 11:00 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 08 del mese di Aprile dell'anno 2021, alle ore 11.00 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di GRADOLI (VT), presso l' immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato per il debitore esecutato la **[REDACTED]** come da verbale Già depositato in Atti, così che è stato possibile procedere alla prima ispezione del bene pignorato.

Il sopralluogo ritenuto esaustivo del bene così da poter provvedere previo reperimento delle varie documentazioni a 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.

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento vengono citati i seguenti immobili in GRADOLI (VT)
"Comune di Gradoli (VT), Loc. Foggio di Florido, N.C.E.U. Foglio 2 particella 801 subalterno 34 CTG. A/2 consistenza 7 vani - classe 2 R.C. € 596,51 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 23 - al piano S1 - T -1 (precedentemente distinto con la particella 801 sub 18-19 soppresse a seguito di variazione del 17/05/2011 prot. VT 0090513 IN ATTI DAL 17/05/2011 Registrazione Cambio d'uso e fusione (7777.1/2011) con relativi accessori, pertinenze e frutti e con quanto vi esiste attualmente o vi fosse in seguito introdotto che possa reputarsi immobile ai sensi di legge

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 GRADOLI foglio 2 p.lla 801 Sub 34. E per nominativo degli eseguiti.

CONTRO

-TRASCRIZIONE DEL 16/11/2000 reg. Particolare 11794 reg. Generale 14903.
 Verbale di pignoramento immobili/Ufficiale Giudiziario Tribunale di VITERBO rep. 8023 del 01/08/2000

-Bene al Foglio 02 particella 801-sub 34 (EX SUB 18-19)

CONTRO

-ISCRIZIONE DEL 24/07/2004 reg. Particolare 2040 reg. Generale 12570.
 Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di Mutuo pubblico
 Ufficiale CASTALDI ADRIANO Rep.8712 del 19/07/2004

-Bene al Foglio 02 particella 801 sub 18-19

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



A FAVORE

-TRASCRIZIONE del 24/07/2004 reg. Particolare 9073 Reg. Generale 12569.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA notaio CASTALDI ADRIANO REP
8711/4207 DEL 19/07/2004

-Bene al Foglio 02 particella 801 sub 18-19 (acquisto da BRIZIOBELLO
GIUSEPPE)

A FAVORE

-TRASCRIZIONE del 22/10/2005 reg. Particolare 13028 Reg. Generale 19744.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA notaio CASTALDI ADRIANO REP 10588
DEL 04/10/2005

-RETTIFICA A TRASCRIZIONE 8299 DEL 05/08/1999-

A FAVORE

-TRASCRIZIONE del 05/08/1999 reg. Particolare 8299 Reg. Generale 11448.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA/PERMUTA notaio CASTALDI ADRIANO REP
2382 DEL 31/05/1999

-Bene al Foglio 02 particella 776 (PARTICELLA CHE HA GENERATO LA 801
DELLO STESSO FOGLIO)

<<<<<<<<<<<

>>>>>>>>>>

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

(Allegato 1 - Titoli di proprietà - visura catastale Storica terreni e Fabbricati -
ispezioni ipotecarie)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile/con annotazioni Marginali.

Quesito 7

Il bene oggetto della presente stima è:

Una Unità immobiliare abitativa così censita AL CATASTO FABBRICATI DEL
COMUNE DI GRADOLI "Comune di Gradoli (VT), Loc. Foggio di Florido, N.C.E.U.
Foglio 2 particella 801 subalterno 34 CTG. A/2 consistenza 7 vani - classe 2
R.C. € 596,51 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 23 - al piano S1 - T -1, risulta
confinante su di un lato con altra unità immobiliare speculare ad essa, il lato



est con viabilità via C.A. dalla chiesa dalla quale ha accesso pedonale e carrabile, e restante area condominiale su 2 lati.

L'immobile è così composto:

-Piano Seminterrato ad uso garage con accesso carrabile per una superficie di circa mq 34 con annesso bagno di servizio e scala di risalita al piano superiore(terra) completamente pavimentato con altezza utile pari a metri 3,10 circa. Inoltre in assenza di titolo è stato stombato il locale intercapedine dove vi è stato ricavato nel suo interno un locale cucina/taverna.(escluso ai fini del calcolo della superficie)

-Piano Terra composto da un ambiente soggiorno pranzo ed angolo cottura delle dimensioni di mq 42 circa e bagno per una superficie di mq 5,20 e scala di risalita al piano superiore primo

-Piano primo composto da n° 3 stanze di cui una matrimoniale delle rispettive superfici di mq 16 + mq 9,50 + mq 12 ben disimpegnate e bagno di superficie di mq 3,88 con disimpegno di mq 3,80 circa.

L'intera porzione immobiliare è di forma rettangolare regolare con struttura in muratura portante perimetrale, ha la copertura a tetto, esternamente è intonacata e tinteggiata, nel suo interno i pavimenti sono ceramici, così come i rivestimenti dei bagni, con impianto di riscaldamento termo autonomo a metano, con riscaldamento a termosifoni.

L'intero compendio è in buono stato di conservazione/manutenzione, così come l'area esterna di pertinenza sulla quale è presente sul prospetto ovest una struttura pergolato/tettoia da rimuovere; non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

ALLEGATO 4 - Doc. fotografica

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dalla

" MAIOR SPV S.r.l." , elettivamente domiciliata in presso avv.to Antonio Labate in Roma, Via G.Mazzini 88

contro

- ~~_____~~

FABRIZIO

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



Per i beni in piena proprietà quali:

"Comune di Gradoli (VT), Loc. Foggio di Florido, N.C.E.U. Foglio 2 particella 801 subalterno 34 CTG. A/2 consistenza 7 vani - classe 2 R.C. € 596,51 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 23 - al piano S1 - T -1 (precedentemente distinto con la particella 801 sub 18-19 sopprese a seguito di variazione del 17/05/2011 prot. VT 0090513 IN ATTI DAL 17/05/2011 Registrazione Cambio d'uso e fusione (7777.1/2011) con relativi accessori, pertinenze e frutti e con quanto vi esiste attualmente o vi fosse in seguito introdotto che possa reputarsi immobile ai sensi di legge

Si Fa presente che i dati riportati nell' atto di pignoramento (sopra esposti) identificano ad oggi il bene

Quesito 9

l' immobile come ad oggi censito non coincide con quanto riportato nel titolo di provenienza atto ultra ventennale notaio CASTALDI ADRIANO REP 2382 DEL 31/05/1999 in quanto i dati catastali a seguito di successive variazioni catastali sono stati modificati, pertanto lo storico è verificato. Vedi Allegato 1(visure storiche)

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Nessuna segnalazione in quanto per l'aggiornamento catastale sono necessari titoli abilitativi

Quesito 13

Per quanto attiene al compendio pignorato La destinazione d'uso dell'immobile è ABITATIVA E RICADE NELLE PREVISIONI DI PRG VIGENTE COME ZONA C SOTTOZONA C.7

Quesito 14

urbanisticamente l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche edilizie:



-CONCESSIONE EDILIZIA 11 DEL 22.AGOSTO 2000

IL PRESENTE TITOLO ABILITATIVO E' QUELLO CHE HA GENERATO L'INTERNO INTERVENTO PLURIFAMIGLIARE A SCHIERA.

-COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI PROT. 2010 DEL 17 MAGGIO 2011

PER VARIAZIONE D'USO LOCALI ADIBITI A SERVIZI IN CIVILE ABITAZIONE -

Per il raffronto urbanistico si compara lo stato dei luoghi in base all'ultimo titolo abilitativo rilasciato

-sono presenti difformità sanabili quali:

-diversa distribuzione interna (piano terra)

-Modifica accesso garage al piano S1

tutte le opere di cui sopra possono essere sanate con pratica edilizia s.c.i.a a sanatoria in alternativa al permesso di costruire (art. 23, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – art. 7, d.P.R. 7 settembre 2010, n. 160) con un pagamento a titolo di oblazione pari ad € 1.000,00 oltre € 2000,00 iva compresa per spese tecniche per quanto attiene alle opere strutturali di modifica accesso garage, la sanabilità strutturale è quantificata come di seguito:

Onerario pratica a sanatoria da trasmettere alla reg. Lazio.

Ufficio ex Genio civile a cura di Ingegnere

o Architetto iscritto all ordine € 1.921,50 Compr. Oneri fiscali

- Onorario per carotaggi e accertamenti materiali utilizzati, prove di carico e analisi di laboratorio . € 2.500,00 Compr. Oneri fiscali

- Diritti di segreteria per ex genio Civile(€ 105,00 x 2) +marche da Bollo 3 x € 16.00= € 260,00 totali

- Oneri docfa per aggiornamento catastale € 400,00 comprensivo di spese di registrazione.

Totale detrazioni € 8081,50 arrotondate a € 8.100,00

-sono presenti difformità non sanabili quali:

porticato/veranda in legno lato ovest

trasformazione intercapedine in taverna.

Per una spesa di ripristino quantificata in via empirica in quanto trattandosi di

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



opere di modesta entità, il prezzario regionale vigente non quantificherebbe l'effettiva spesa da sostenere per il ripristino, si ipotizza una somma di € 5000,00 iva compresa per opere di ripristino status come da ultimo titolo abilitativo.

Allegato 5 (Titoli abilitativi- plan dimostrativa a colori e doc. Fotografica)

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di Gradoli.

quesito 16

-non sono presenti usi civici come da dichiarazione comunale

Allegato 6

quesito 17

Nessuna Segnalazione In Merito_

quesito 18

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

LOTTO 1:

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero degli esecutati costituito da Unità immobiliare nel Comune di Gradoli (VT), Loc. Foggio di Florido, N.C.E.U. Foglio 2 particella 801 subalterno 34 CTG. A/2 consistenza 7 vani – classe 2 R.C. € 596,51 – Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 23 – al piano S1 – T -1 (precedentemente distinto con la particella 801 sub 18-19 soppresse a seguito di variazione del 17/05/2011 prot. VT 0090513 IN ATTI DAL 17/05/2011 Registrazione Cambio d'uso e fusione (7777.1/2011) con relativi accessori, pertinenze e frutti e con quanto vi esiste attualmente o vi fosse in seguito introdotto che possa reputarsi immobile ai sensi di legge composto -Piano Seminterrato ad uso garage con accesso carrabile per una superficie di circa mq 34 con annesso bagno di servizio e scala di risalita al piano superiore(terra) completamente pavimentato con altezza utile pari a metri 3,10 circa;Piano Terra composto da un ambiente soggiorno pranzo ed angolo cottura delle dimensioni di mq 42 circa e bagno per una superficie di mq 5,20 e scala di risalita al piano superiore primo;Piano primo composto da n° 3 stanze di cui una matrimoniale delle rispettive superfici di mq 16 + mq 9,50 + mq 12 ben



disimpegnate e bagno di superficie di mq 3,88 con disimpegno di mq 3,80 circa.

L'intera porzione immobiliare è di forma rettangolare regolare con struttura a in muratura portante nelle murature esterne, ha la copertura a tetto, esternamente è intonacata e tinteggiata, nel suo interno i pavimenti sono ceramici, così come i rivestimenti dei bagni, con impianto di riscaldamento termo autonomo a metano, con riscaldamento a termosifoni.

L'intero compendio è in buono stato di conservazione/manutenzione, sono presenti difformità edilizie in parte sanabili ed in parte non sanabili come meglio specificato nella presente relazione peritale; non risulta rilasciato la licenza di abitabilità.

Quesito 19

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

quesito 20

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e famiglia per le proprie esigenze famigliari

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 23

Risultano vincoli del tipo paesaggistico quali:

insediamenti storico urbani e territori contermini per una fascia di rispetto della profondità di metri 150 (artt. 59 e 60 L.R.38/99 L.r.27/2001

quesito 24

LOTTO 1 -

Diritto di proprietà di 1/1 dell'intero degli esecutati costituito da Unità immobiliare nel Comune di Gradoli (VT), Loc. Foggio di Florido, N.C.E.U. Foglio 2 particella 801 subalterno 34 CTG. A/2 consistenza 7 vani - classe 2 R.C. € 596,51 - Via Carlo Alberto Dalla Chiesa 23 - al piano S1 - T -1 (precedentemente distinto con la particella 801 sub 18-19 soppresse a seguito di variazione del 17/05/2011 prot. VT 0090513 IN ATTI DAL 17/05/2011

Registrazione Cambio d'uso e fusione (7777.1/2011) con relativi accessori,

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



pertinenze e frutti e con quanto vi esiste attualmente o vi fosse in seguito introdotto che possa reputarsi immobile ai sensi di legge composto -Piano Seminterrato ad uso garage con accesso carrabile per una superficie di circa mq 34 con annesso bagno di servizio e scala di risalita al piano superiore(terra) completamente pavimentato con altezza utile pari a metri 3,10 circa;Piano Terra composto da un ambiente soggiorno pranzo ed angolo cottura delle dimensioni di mq 42 circa e bagno per una superficie di mq 5,20 e scala di risalita al piano superiore primo;Piano primo composto da n° 3 stanze di cui una matrimoniale delle rispettive superfici di mq 16 + mq 9,50 + mq 12 ben disimpegnate e bagno di superficie di mq 3,88 con disimpegno di mq 3,80 circa.

Calcolo Consistenza

Locale interrato accessorio mq utili totali $39,0 \times 50\% =$ **rag. mq 19,50**

Piano terra sogg./k	mq utili	42,03	
Piano terra bagno	mq utili	5,28	
TOT PIANO TERRA	mq utili totali	47,31	lordi mq 63
Piano primo camera	mq utili	16,0	
Piano primo camera	mq utili	9,50	
Piano primo camera	mq utili	12,00	
Piano primo dis	mq utili	3,88	
Piano primo bagno	mq utili	5,34	
TOT PIANO TERRA	mq utili totali	46,72	lordi mq 63
TOT APPARTAMENTO	mq utili totali (ABIT)	94,03	lordi mq 145
Piano primo balconi	mq utili	$6,250 \times 20\% =$	rag. mq 1,25
Corte/giardino	mq utili	$93,00 \times 10\% =$	rag. mq 9,30
Totale consistenza abitativa ragguagliata			mq 155,55

<<<<<<<<<<<<<<



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 € 700/€ 1.100,00 per mq di superficie commerciale, ritengo che allo stato in cui verte l'immobile (medio stato di conservazione, in posizione semicentrale il più probabile valore di mercato da attribuire sia un valore medio di € 1000,00 per mq di superficie commerciale

=====

LOTTO 1 :

totale consistenza abitativa/comm. ragguagliata e pari a mq **155,55**

il valore del Lotto sarà pari "mq 155,55 x € 1000,00 al mq = € 155.550,00

da cui detrarre la somma di:

-Spese di regolarizzazione € 13.100,00

Consegue che il prezzo b. d'asta sarà di € 155.550,00 – € 13.100,00 =

142.450,00 (Centoquarantaduemilaquattrocentocinquanta/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-Atti originari compra-vendita - visura catastale
- 2-Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica
- 5- copia titoli abilitativi e dim. difformità
- 6- certificazione usi civici).

Nepi li 25 Maggio 2021

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio

