

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**
VERSIONE PRIVACY

Esecuzione Immobiliare n.184 R.G.E. 2020

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Civita Castellana, lì 16/07/2021

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 18462 R.G.E. 2020.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 26/05/2021 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 10/06/2021 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 Avv. Marina Merlani per il giorno 24/06/2021 con convocazione delle parti.
- Che all'appuntamento erano presenti, oltre al sottoscritto C.T.U. ed al custode Avv. Marina Merlani, gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], la figlia degli esecutati [REDACTED] e l'Arch. [REDACTED] coadiuvante del CTU.
- Che il sopralluogo 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 Montefiascone ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (Allegato 2) 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:

La descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento è conforme a quella attuale tranne che per i numeri civici degli immobili. Infatti sia nelle visure catastali che sul certificato notarile sono riportati i numeri civici 106 e 108 ma in realtà le unità immobiliari sono individuate al numero civico 203, come dall'atto di pignoramento immobiliare. E' comunque possibile 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 ante ventennio:

- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Teodoro Orzi del 11/12/1969 repertorio 25621/12167 con il con quale la signora [REDACTED] nata a Montefiascone (VT) il [REDACTED] vende al signor [REDACTED] nato a Montefiascone (VT) il [REDACTED] l'immobile sito nel comune di Montefiascone (VT) distinto in catasto alla partita 1226 al Foglio 49 particella 255 sub 2, classe 2 per vani 2 rendita catastale lire 208 (Allegato 4)
- Atto notarile pubblico, compravendita, Notaio Furio Giardino del 17/10/1987 repertorio 30820/4006 con il con quale i signori [REDACTED] nata a Montefiascone (VT) il [REDACTED], [REDACTED] nato a Montefiascone (VT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Montefiascone (VT) il [REDACTED], [REDACTED] nata a Montefiascone (VT) il [REDACTED], vendono alla signora [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] l'immobile sito nel comune di Montefiascone (VT) distinto in catasto alla partita 960 al Foglio 49 particella 256, classe 3 per vani 2,5 rendita catastale lire 310 (Allegato 5)

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 6):



ISCRIZIONE R.G. 4342 R.P. 388 del 01/04/2014

Atto giudiziario, ipoteca giudiziale, TRIBUNALE DI SONDRIO del 10/03/2014 repertorio 166 con il con quale si iscriveva ipoteca giudiziaria derivante da decreto ingiuntivo a favore della CREDITO VALTELLINESE S.C. con sede in Sondrio (SO) contro [REDACTED] e [REDACTED] a garanzia di mutuo per € 40.195,04 interessi € 5.727,16 Spese € 10.077,80 Totale € 56.000,00 sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 13658 R.P. 10788 del 27/10/2020

Atto Giudiziario, del 06/10/2020 repertorio 1194 TRIBUNALE DI VITERBO Atto Esecutivo o Cautelare con il quale viene trascritto il Verbale di pignoramento immobili a favore di [REDACTED] sede in Conegliano (TV) contro [REDACTED] e [REDACTED] sugli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

Vengono acquisite le mappe censuarie per la corretta identificazione del bene che si allegano come allegato n. 7 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] risultano coniugati fra loro in regime di comunione legale dei beni, si allega estratto di matrimonio (allegato 8).

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato il 24/06/2021 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento, pur essendo censiti con due diverse particelle catastali, consistono in un'unica abitazione cielo/terra circondata da area pubblica e aderente per una piccola parte alla particella n. 250, sita nel Comune di Montefiascone (VT) in via Zepponami n. 203. L'immobile è costituito da tre livelli, dei quali due fuori terra e uno completamente interrato.

Il livello interrato consiste in una cantina alla quale si accede dall'esterno tramite una scala scavata nel tufo e la cantina è anch'essa scavata nel tufo. E' presente un impianto di illuminazione non a norma di legge. La cantina corrisponde all'immobile censito al foglio 49 particella 256 e ha una superficie di circa 25,00 mq.

I due livelli fuori terra costituiscono l'abitazione e consistono in un piano terra composto da atrio, cucina, soggiorno e scala di accesso al piano superiore sul quale si trovano un bagno, due camere da letto, una delle quali con balcone, e un locale ripostiglio comunicante con una delle camere da letto.



Alcuni locali interni non hanno l'altezza minima residenziale. L'abitazione è fornita di impianto idrico, impianto termico e impianto elettrico, quest'ultimo non a norma di legge. Le rifiniture interne, pavimenti, serramenti, infissi, tinteggiature, sono di media qualità e in discreto stato di conservazione e di funzionalità. Questi locali corrispondono in parte all'immobile censito al foglio 49 particella 256 e in parte all'immobile censito al foglio 49 particella 255 sub 2 (di quest'ultima particella non esiste planimetria catastale, vedi nota del Catasto Allegato n. 9) complessivamente hanno una superficie di circa 90,00 mq.

Gli immobili sono distinti al catasto fabbricati come segue:

- **Foglio 49, part. 255, sub 2** – cat A/5 – classe 2 – vani 1 – Rendita € 29,44 – Via Zepponami n. 108 piano: 1. Proprietà: [REDACTED] 1/1
- **Foglio 49, part. 256** – cat A/5 – classe 3 – vani 2,5 – Superficie catastale 60 mq - Rendita € 86,51 – Via Zepponami n. 106 piano: T-1. Proprietà: [REDACTED] 1/1

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 tranne che per i numeri civici che sulle visure catastali sono indicati come 106 e 108, ma nella realtà corrispondono al n. 203. E' consentita comunque la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 9:

Durante il sopralluogo e sulla scorta della documentazione acquisita presso gli uffici comunali e l'agenzia del territorio è emerso quanto segue.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati in forza della concessione edilizia n. 145/88 del 26/04/1988 e precedentemente erano stati oggetto di altre due concessioni edilizie, la n. 128/81 del 24/04/1981 e la 108/76 del 02/07/1976 che si allegano come Allegato n. 10

Più specificatamente nelle citate concessioni edilizie veniva autorizzato quanto segue:

- Conc. Edil. 108/76: viene autorizzata la costruzione di un w.c. e di un cordolo perimetrale sull'edificio esistente e considerato fatiscente individuato con Foglio 49 particella 255 di proprietà [REDACTED].
- Conc. Edil. 128/81: viene autorizzata la ristrutturazione dell'immobile esistente individuato con Foglio 49 particella 255 di proprietà [REDACTED].
- Conc. Edil. 145/88: viene autorizzata la ristrutturazione, il rifacimento tetto e l'accorpamento all'immobile individuato al Foglio 49 particella 256, acquistato dalla signora [REDACTED], coniuge di [REDACTED], in modo da ricavare un'unità funzionale.



A seguito di quest'ultima concessione edilizia le due particelle catastali di fatto diventano un'unica unità immobiliare.

Rispetto alla concessione edilizia n. 145/88 si riscontrano le seguenti difformità:

- 1) Mancata realizzazione di un tramezzo interno tra quella che doveva essere la zona tinello e la zona soggiorno. Questa difformità può essere sanata tramite 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 che comporta un costo stimabile in € 3.000,00 comprensivo di pratica edilizia e sanzione pecuniaria.
- 2) Realizzazione di un balconcino delle dimensioni di ml 0,80 x 3,80 al piano primo con accesso da una camera da letto. Tale balconcino risulta abusivo perché non previsto tra le opere consentite dalla concessione edilizia e risulta non sanabile in quanto sporgente su area pubblica ad un'altezza inferiore ai 4 ml. E' inoltre presente una pensilina sopra il portoncino di ingresso, non prevista negli elaborati progettuali della concessione edilizia, anche questa non sanabile in quanto, in relazione alle norme del PRG, è da ritenersi elemento estraneo all'organismo originario. Pertanto tali opere vanno demolite e la loro demolizione comporta un costo complessivo stimabile in € 2.500,00 comprensivo di rimozione, trasporto a discarica, opere di rifinitura e pratica edilizia per istanza di demolizione.

Inoltre dalle misurazioni effettuate è emerso che una parte dell'edificio, ed una piccola zona ribassata rispetto al livello stradale adiacente al fabbricato ma di fatto diventata pertinenza dello stesso, precisamente quelle individuate nell'Allegato n. 3 per una superficie complessiva di mq 20,00 circa, sono state realizzate su suolo pubblico e non è mai stata fatta richiesta di acquisizione. Pertanto in merito a queste porzioni di superficie va fatta richiesta di acquisizione all'Amministrazione Comunale che andrà perfezionata tramite deliberazione del Consiglio Comunale. Tale acquisizione comporta le seguenti spese: frazionamento dell'area a carico del richiedente per un importo stimabile in €1.300,00; pagamento del valore dell'area su valutazione dell'agenzia del territorio per un importo stimabile in € 1.000,00; pagamento dell'atto notarile a carico del richiedente per un importo stimabile in € 2.500,00 Complessivamente l'acquisizione dell'area comporta una spesa stimabile in € 4.800,00.

Va anche precisato che non è mai stata fatta una fusione catastale tra le due particelle originarie, che potrà essere effettuata dopo l'acquisizione della suddetta area pubblica e che comporta una spesa stimabile in € 700,00.

Complessivamente le spese per pratiche edilizie, pratiche catastali, acquisizione di aree, atti notarili, demolizioni, trasporti, rifiniture ecc possono essere stimate in € 11.000,00 da detrarre dal valore complessivo del compendio pignorato.



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 sono state riscontrate alcune difformità rispetto alle planimetrie catastali e alcune lievi difformità rispetto alla concessione edilizia, ed entrambe necessitano di titolo abilitativo.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

L'immobile è inserito nella zona di P.R.G. che prevede queste norme:

Art. 35 VE – COMPLESSI DI INTERESSE STORICO, AMBIENTALE E ARCHITETTONICO

- 1. Gli immobili costituenti elementi di rilevante interesse architettonico ed ambientale perimetrati negli elaborati grafici in scala 1:10.000 e 1: 5.000, debbono essere mantenuti senza alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli stessi.*
- 2. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione; è ammessa la demolizione di superfetazioni ed elementi estranei all'organismo originario.*

L'immobile in oggetto ha destinazione residenziale.

Essendo l'immobile oggetto di pignoramento posizionato in una zona difficilmente individuabile dalle planimetrie del PRG in scala 1:10.000 o 1:5.000 si allega copia particolareggiata dello stralcio del PRG (Allegato n. 11)

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

Già esposto alla risposta al quesito n. 9

Agli atti del Comune di Montefiascone non sono presenti certificato di collaudo statico, richiesta di agibilità nè certificati di conformità degli impianti.

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Agli atti del Comune di Montefiascone 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 Montefiascone (allegato 12).

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

Non è presente un condominio.

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 49, part. 255, sub 2** – cat A/5 – classe 2 – vani 1 –Rendita € 29,44 – Via Zepponami n. 108 piano: 1.

- **Foglio 49, part. 256** – cat A/5 – classe 3 – vani 2,5 – Superficie catastale 60 mq - Rendita € 86,51 – Via Zepponami n. 106 piano: T-1.

RISPOSTA AL QUESITO n.19:

Gli immobili sono pignorati come diritti di proprietà per 1/1 verso gli esecutati [REDACTED] e [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO n. 20:

L'appartamento sito in Via Zepponami 203 al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 24/06/2021 risulta occupato dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 21:

L'appartamento sito in Via Zepponami 203 al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 24/06/2021 risulta occupato dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

Non sono presenti sentenze di divorzio o di separazione, l'immobile è occupato da entrambi i coniugi esecutati.



RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'appartamento non risulta gravato da vincoli se non quelli previsti dalle norme del PRG già descritti al precedente quesito n. 13.

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

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

- **Lotto unico**
- **Foglio 49, part. 455, sub 2 e part 256** - Appartamento m² 90 x € 1.050,00 = € 94.500,00
Cantina m² 25 x € 220,00 = € 5.500,00

Complessivamente il valore degli immobili risulta essere di € 100.000,00 (Euro centomila/00)

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 9 di € 11.000,00 pertanto il valore del lotto ammonta a **€ 89.000,00 (Euro Ottantanovemila/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 2020, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2020, 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 1.050,00
- Cantina €/mq 220,00

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 e rilievi planimetrici (Allegato 2)
- Superfici da acquisire (Allegato 3)
- Atto Orzi 1969 (Allegato 4)
- Atto Giardino 1987 (Allegato 5)
- Visure ipotecarie (Allegato 6)
- Mappe e visure catastali (Allegato 7)
- Estratto di matrimonio (Allegato 8)
- Nota del Catasto (Allegato 9)
- Concessioni edilizie (Allegato 10)
- Stralcio zona PRG (Allegato 11)
- Certificazione usi civici (Allegato 12)

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

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa

