

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 243/2016

Promossa da:

BANCO DI BRESCIA S.p.a.

(Domiciliato presso avv.to Dott. [REDACTED])

contro

[REDACTED] + [REDACTED] + [REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 29/03/2018

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 23.02.2017 il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Nepi, in via Tortolini 16, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla " BANCO DI BRESCIA S.P.A. con sede in Brescia, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Ascenzi Guglielmo in Viterbo via Gargana 40 contro:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], residente in Fabrica Di

Roma via della Cava snc;

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], residente in

Fabrica di Roma, Via della Cava snc;

[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e residente in Fabrica di Roma, Via della Cava snc;

Causa attualmente in corso presso il suddetto Tribunale esecuzione n°. 243/2016, invitandomi a redigere relazione peritale con i quesiti disposti in sede di giuramento quali:



- 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
- 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 di aggiornamento, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dai creditori, a seguito di invito del custode nominato AVV. Callea Donatella che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 09 Giugno 2017 alle ore 9:30 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 09 del mese di giugno dell'anno 2017, alle ore 9.30 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Sutri (VT), presso l'immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato il debitore esecutato sig.ra [REDACTED], ed il custode AVV. Callea Donatella così che è stato possibile procedere alla ispezione del



bene pignorato da poter 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 coma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa incompletezze.

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento viene citato il seguente immobile in FABRICA DI ROMA (VT) IMMOBILE AL CATASTO FABBRICATI in catasto al Foglio 09 p.lla 1115 CAT. A2 CONS. 6 VANI – IN VIA DELLA CAVA SNC, ad oggi risultante coerente a quanto riportato in catasto e correttamente identificato nel pignoramento.

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di pignoramento al ventennio antecedente sui beni pignorato

TRASCRIZIONI A FAVORE

-COMPRAVENDITA mediante atto BERNARDO CANNATA repertorio 24437/12773 del 29 NOVEMBRE 2007.

Trascrizione del 03/12/2007 reg. Particolare 15981 Reg. Generale 23040

-COMPRAVENDITA mediante atto BERNARDO CANNATA repertorio 20072/9331 del 28 MAGGIO 2004.

Trascrizione del 05/07/2004 reg. Particolare 8054 Reg. Generale 11177

-COMPRAVENDITA mediante atto TOGANDI repertorio 82155/32529 del 25 GIUGNO 2001.

Trascrizione del 27/06/2001 reg. Particolare 6221 Reg. Generale 8992



-DENUNCIA DI SUCCESSIONE n°42 /1033 del 26/09/1997

Trascrizione del 09/03/2002 Reg. Particolare 2841 Reg. Generale 3506.

-DIVISIONE mediante atto TOGANDI repertorio 3727 del 22 APRILE 1986.

Trascrizione del 23/14/1986 reg. Particolare 3819 Reg. Generale 4505

TRASCRIZIONI CONTRO

- PIGNORAMENTO Mediante UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 1387 del 26.07.2016

Trascrizione del 26.09.2016 Reg. Particolare 9748 registro generale 12960

ISCRIZIONI CONTRO

-IPOTECA GIUDIZIALE Tribunale di VT n° 832/1990 del 26/09/1990

Iscrizione 08/07/2004 n° 1844 reg gen 11460

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto CANNATA BERNARDO repertorio 21308/10289 del 18.04/2005

Iscrizione del 21/04/2005 n° 1095 R. GEN 7625

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto CANNATA BERNARDO repertorio 24437/12774 del 29.11/2007

Iscrizione del 03/12/2007 n° 4390 R. GEN 23041

-ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE atto CANNATA BERNARDO repertorio 24179/12565 del 06.09/2007



Annotazione del 27/01/2011 n° 278 R. GEN 1175

-IPOTECA LEGALE ag. Riscoss. Prov. Roma n° 168086 del 05/03/2007

Iscrizione 23/03/2007 n° 898 reg gen 5328

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto
CAPRINO ERNESTO repertorio 1376/991 del 07/02/2013

Iscrizione del 08/02/2013 n° 159 R. GEN 1711

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

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

**Non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità per la
successione di** [REDACTED]

(Allegato 1 - Titoli di proprietà - visura catastale storica - titolo ventennio-
nuove trascrizioni)

Quesito 5

ALLEGATO 2 mappe censuarie e planimetria catastale.

Quesito 6

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile-residenza eseguiti.

Quesito 7

Il bene oggetto della presente stima, è una porzione di un villino a schiera
distinto su 3 piani di cui uno interrato, sito in via della cava al civico 33 del
Comune di Fabrica Di Roma posto all'interno del centro urbano della città,
confinante su due lati paralleli con altre unità immobiliari abitative appartenenti
alla stessa schiera distinte con in particellare n° 1114 ed 1116 e nel lato est
con la particella 1120, l' appartamento è così distinto :



- abitazione cielo terra su più livelli , piano seminterrato, piano terra e piano primo

l'appartamento è così composto:

-locale semi interrato composto da un corpo di forma rettangolare diviso in zona soggiorno e zona cottura con annesso bagno di servizio con locale deposito carrabile e di una scala interna di risalita al piano superiore per una superficie coperta(compresi tramezzi) di mq 54.

-piano terra con accesso sia dalla corte esterna che dalla scala del locale seminterrato composto da un unico ambiente soggiorno pranzo e cucina con bagno e n° 3 spazi a porticato con una superficie coperta di mq 42 oltre a spazi a porticato di mq 6,50 sul versante nord e mq 12,10.

-piano primo composto da n° 3 camere da letto ed un bagno e di scala di accesso dal piano terra con copertura mansardata per una superficie coperta di mq 47 oltre a balcone di mq 5,60 circa.

Nel complesso l'immobile nel suo interno è pavimentato con piastrelle di ceramica e rivestito nei bagni e negli angoli cottura con maiolicati ceramici,tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati ed in buono stato di conservazione/manutenzione, provvisto di infissi sia interni che esterni protetti da persiane, vertono in un buon stato di conservazione e manutenzione anche le pertinenze esclusive esterne e del giardino, delimitato nella proprietà esclusiva con muretti e cancello di ingresso;Esteriormente e rivestito in tufo a faccia vista di gradevole impatto.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico termico e idrico sanitario funzionante, con altezze differenti per piano.

Per detto immobile, risulta richiesto il certificato di agibilità del immobile con richiesta 4490/2009 e di relativa integrazione prot. 7566/2007 ma ad oggi risulta privo di certificato di agibilità dei locali(non rilasciato).



ALLEGATO 4-doc. fotografica

Quesito 8

Il pignoramento immobiliare promosso dal **BANCO DI BRESCIA S.p.a.**

contro i signori [REDACTED] per la quota di 1/2 della Nuda proprietà

[REDACTED] per la quota di 1/2 della Nuda proprietà [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto per bene censito come di

seguito:

COMUNE DI FABRICA DI ROMA N.C.E.U. FOGLIO 9 P.LLA 1115 CATEGORIA A2

CONSITENZA VANI 6 – VIA DELLA CAVA SNC.

identificano ad oggi il bene oggetto di pignoramento.

Quesito 9

L immobile come ad oggi censito coincide con quanto riportato nel titolo di provenienza atto compravendita notaio Cannata.

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Non si procede al' aggiornamento catastale in quanto conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del locale seminterrato per la quale sono necessari titoli abilitativi non rilasciabili.

Quesito 13

La destinazione d'uso dell'immobile è abitativo + deposito.

Quesito 14

L'immobile così come tutto il complesso edilizio ivi appartenente è stato edificato a seguito di Permesso di Costruire n° 47 del 2004 successivo permesso di costruire n° 113 del 2005 (per variante in corso d'opera) e ultimo



Permesso di costruire n° 44/2007.

L'immobile oggetto di pignoramento nel suo complesso risulta conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato ad accezione del locale seminterrato che nella porzione magazzino è stato "impropriamente" trasformato ad ulteriore zona cottura e soggiorno, opere non autorizzate dal comune di Fabrica di Roma e non sanabili.

Si stima una somma di € 450,00 per smontaggio cucina e chiusura impianti idrici relativi al angolo cottura.

Non presente il certificato di agibilita' ma una volta ripristinato l'immobile come da titoli abilitativi si potra richiedere ed essere rilasciato.

Allegato 5 (Titoli abilitativi).

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di Fabrica Di Roma.

quesito 16

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 17

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di raggruppare i beni oggetto del pignoramento in un unico lotto indicato come **LOTTO UNICO** e costituito dal bene sopra riportato così come identificato.

LOTTO UNICO:

Diritti dell'intero 1/1 della proprietà degli esecutati (per ad 1/2 della nuda proprietà per ciascuno degli esecutati e diritto di usufrutto per l'intero del 3° esecutato) sull'unità immobiliare abitativa ubicata in Fabrica Di Roma (VT), via



della Cava snc., piano seminterrato -terra - primo comprendente abitazione cielo terra composto da locali di servizio al piano seminterrato (garage magazzino e bagno) al piano terra- soggiorno pranzo con angolo cottura bagno porticati sia di ingresso che a servizio del soggiorno; piano primo-zona notte comprendente n° 3 camere e bagno con annesso terrazzo ed area di corte/giardino esclusiva, per una superficie utile abitativa di mq 80,00 circa distinta sui piani terra e primo, oltre a mq 48,60 a loc. accessori al piano seminterrato un terrazzino a servizio della camera da letto di mq 5.65 spazi a porticato per mq 18.50 circa e corte esclusiva/giardino per mq 102 circa
 Il tutto censito al NCEU del Comune di FABRICA DI ROMA (VT) al foglio 09 particella 1115 (cat A2, classe 3 vani 6 , R C. euro 619,75.

Quesito 19

L'immobile è stato pignorato per la sua totalità ([REDACTED] per la quota di 1/2 della Nuda proprietà, [REDACTED] per la quota di 1/2 della Nuda proprietà [REDACTED] per la quota di 1/1 per il diritto di usufrutto)

quesito 20

L'immobile ad oggi risulta occupato dai dei debitori eseguiti per le proprie esigenze famigliari

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 23

L'intera area del centro urbano così come il bene oggetto della presente risulta vincolato nelle previsioni di PTPR adottato come paesaggio degli insediamenti urbani ed inserito in area di vincolo di cui alla L.R. 38/99 E L.R.27/2001 ARTT.



59-60 insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri.

quesito 24

LOTTO UNICO

Il lotto oggetto della valutazione risulta in breve composto da un appartamento ed accessori di pertinenza avente una superficie utile di mq 80,00 abitativa suddivisa nel modo di seguito riportato:

soggiorno/saletta/cucina	mq 33,72
bagno	mq 3,50
disimpegno	mq 1,95
camera da letto	mq 9,00
bagno	mq 5,00
camera da letto matrimoniale	mq 14,00
camera da letto	mq 13,15
	=====
superficie utile totale	mq 80,00

<u>1) porticati</u>	mq 18,46
<u>2)terrazzo</u>	mq 5,65
<u>3)deposito/garage/wc</u>	mq 48,62
<u>4)area esterna</u>	mq 102,00

corrispondente ad una superficie commerciale lorda di:

appartamento		103,00 mq
balconi/portici (conteggiato al 33%)	$(24,11/33\%)$	= 8,00 mq
deposito.gar.wc (mq 48,62) al 60%	$(48,62/60\%)$	=29,15 mq
giardino/corte mq 102 al 10%		=10,00 mq
superficie commerciale		150,15 mq



<<<<<<<<<<<

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 (che richiama alcune proposte in vendita di Altre agenzie immobiliari quali tecnorete..etc) oltre che consultato l'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'ultimo semestre pubblicato, (O.M.I), nonché altre aste immobiliari sullo stesso stabile ma in tempi diversi hanno consentito di risalire per beni analoghi ai seguenti prezzi unitari che oscillano tra:

ABITATIVO valori ricompresi tra le € 850 e le € 1.500,00 per mq di superficie, ritengo che allo stato in cui verte l'immobile "buono stato di conservazione manutenzione, di posizione centrale il più probabile valore di mercato da attribuire sia un valore medio di € 1.300,00 per mq di superficie commerciale (compresa di mura perimetrali).

applicando i su riportati prezzi alle superfici in oggetto si ha:

Appartamento mq 150,15 x 1.300,00 euro/mq = 195.195,00 Euro



Da cui decurtare la somma di € 450,00 per spese di ripristino (punto 14).
 Tenuto conto di quanto sopra esposto si può affermare che il prezzo base
 d'asta dell'immobile è di:€ 195.195,00 da cui detrarre € 450,00 e si avrà
 €194.745,00

(diconsieuro Centonovantaquattromilasettecentoquarantacinque/00)

quesito 26

Data la destinazione d'uso dell'immobile e la sua ubicazione non vi sono altre
 possibili collocazioni del mercato se non quella abitativa di residenza.

quesito 27

nessuna segnalazione in merito.

=====

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 documentazione comunale (titolo abilitativo etc..).

Nepi li 25 Gennaio 2018

IL C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio

