

## **Tribunale di Viterbo**

*Esecuzioni immobiliari*

***Ruolo numero 212/18 Rev. 2/2018***

### ***Allegato “w”***

***Relazione con rispetto privacy***

tecnico : **dott. arch. Sergio Ferrante**



## relazione del CTU

In espletamento dell'incarico ricevuto in data 13.12.18 il sottoscritto arch. Sergio Ferrante, operando per punti, con riferimento a quelli di cui al citato incarico, relaziona quanto segue:

- 1) Verificata la completezza della documentazione
- 2) Ho effettuato visure catastali aggiornate del bene di che trattasi e
- 3) Ho consultato, presso la conservatoria dei registri immobiliari e presso l'archivio notarile di Viterbo, gli atti e le formalità tutte interessanti l'immobile in parola. Più in dettaglio l'unità immobiliare oggetto della presente relazione consiste in un appartamento ala secondo piano di uno stabile sito in Bassano Romano al numero 33 della via Mariano Buratti. Si tratta di una strada abbastanza larga e il fabbricato che ci interessa è posto all'inizio della strada per chi venendo dalla zona nuova più periferica del paese entra nel centro storico. In effetti il piccolo condominio (sono due appartamenti uno al primo piano ed uno quello che ci riguarda al secondo piano) è costituito da tre piani fuori terra. Al piano terra ci sono magazzini e negozi (non in esercizio) ai piani superiori le abitazioni. La struttura in muratura portante a blocchetti squadrati di tufo è coperta a falde con manto tradizionale di laterizi ad embrici e coppi. Tra la copertura e l'appartamento in esame c'è un sottotetto impraticabile. L'immobile è individuato in catasto fabbricati al foglio 7 di Bassano Romano, particella 260 subalterno 3.

La storia del bene (vedi anche "l'ispezione ipotecaria - elenco sintetico delle formalità" ottenuta dal sottoscritto ctu presso la conservatoria dei registi immobiliari di Viterbo in data 07.01.19 e presente tra gli allegati - allegato "i") a far data dal 30.09.85 si sintetizza così:

- in data 30.09.85, donazione. Con atto per notaio Giuseppe Toggiani di Orte, l'appartamento individuato al catasto fabbricati al foglio 7 di Bassano Romano, particella 260 subalterno 3, veniva donato, con atto repertorio numero 27943 e raccolta numero 15792, (omissione per privacy) che accettarono pro indiviso il bene. L'atto fu registrato in Viterbo il 09.10.85 al n. 7937 (tra gli allegati copia originale estratta dall'archivio notarile in data 11.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato "c")



- in data 05.09.03 atto per causa di morte (successione), con questo atto la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'appartamento in Via Buratti 33 passava per eredità (omissione per privacy) dal Sig. Salvatore Cozzolino (deceduto) ai Signori Elettra Senzadenari, per la quota di  $\frac{3}{18}$  (che si sommavano ai suoi  $\frac{12}{18}$ ), (omissione per privacy) per la quota di  $\frac{2}{18}$ , (omissione per privacy), per la quota di  $\frac{2}{18}$ , (omissione per privacy), per la quota di  $\frac{2}{18}$ , l'atto veniva trascritto il 16. 10.06 con numero di Registro Generale 19894 e di Registro Particolare 13826 (tra gli allegati "ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT 648/5 del 2019" estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari in data 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato "d" )
- in data 07.03.05 compravendita, con atto per notaio Giorgio Imparato di Vetralla l'appartamento in parola veniva venduto (omissione per privacy) con repertorio numero 44423 e raccolta numero 16428, atto che veniva trascritto il 09.03.05 con numero di Registro Generale 4435 e di Registro Particolare 2900 (tra gli allegati "ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT648/4 del 2019" estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari in data 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato "e" )
- in data 19.12.07 compravendita, con atto per notaio Luigi Orzi di Viterbo l'appartamento di che trattasi veniva venduto (omissione per privacy) con repertorio numero 82329 e raccolta numero 31805, atto che veniva registrato a Viterbo il 28.12.07 al n. 16504 mod. 1T e trascritto il 02.01.08 con numero di Registro Generale 19894 e di Registro Particolare 13826 (tra gli allegati copia originale estratta dall'archivio notarile in data 11.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato "f")
- in data 23.10.10 il Giudice di Pace di Castelnuovo di Porto (RM), a seguito di ricorso per decreto ingiuntivo, redatto in data 07.10.10, (omissione per privacy) per conto della "Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l." e presentato in data 13.10.10, emanava decreto ingiuntivo di pagamento del debito dovuto (allegato "i")
- in data 16.05.11 con Atto Giudiziario per Ufficiale Giudiziario repertorio numero 361, veniva trascritto con Registro Generale n. 12775 e Registro Particolare n. 8720, presentazione n. 127 del 26.07.11, Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento dell'immobile a favore della "Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a. R. L." (tra gli allegati "ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT648/6 del 2019" estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari in data 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato "g")



- in data 30.07.13 Ipoteca Volontaria, con atto per notaio Francesco Balletta di Roma veniva riconosciuto il debito e costituita ipoteca volontaria a favore della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.” con repertorio n. 1404/938 e nota di iscrizione al n.10638 del Registro Generale e al n.1085 del Registro particolare, presentazione n. 66 del 06.08.13 (tra gli allegati “ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT648/7 del 2019” estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari del 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu - allegato “h”)
  - in data 10.05.18, (omissione per privacy) per conto della “BCC Gestione Crediti - Società Finanziaria per la gestione dei Crediti - S.p.a.” quale mandataria della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.” redigeva specifico atto di precetto che inviava il giorno 11.05.18 (omissione per privacy) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, (allegato “m”) ed in data 20.06.18 redigeva atto di pignoramento immobiliare (allegato “n”)
  - infine in data 16.07.18 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento, con Atto Giudiziario per Ufficiale Giudiziario repertorio n. 1135, che veniva trascritto con Registro Generale n. 11202 e Registro Particolare n. 8313 in data 02.08.18. (per l’intera storia dell’immobile vedi anche l’allegato “o”)
- 4) l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (punto 4 anche oggetto dello specifico allegato “a”) si sintetizza come appresso indicato:
- in data 23.10.10 il Giudice di Pace di Castelnuovo di Porto (RM), a seguito di ricorso per decreto ingiuntivo, redatto il 07.10.10, (omissione per privacy) per conto della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.” e presentato il 13.10.10, emanava decreto ingiuntivo di pagamento del debito dovuto
  - in data 16.05.11 con Atto Giudiziario per Ufficiale Giudiziario rep. n. 361, veniva trascritto con Registro Generale n. 12775 e Registro Particolare n. 8720, presentazione n. 127 del 26.07.11, Verbale di Pignoramento dell’immobile a favore della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.”(tra gli allegati “ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT648/6 del 2019” estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari in data 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu)
  - in data 30.07.13 Ipoteca Volontaria, con atto per notaio Francesco Balletta di Roma veniva riconosciuto il debito e costituita ipoteca volontaria a favore della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.” con repertorio n. 1404/938 e nota di iscrizione al n. 10638 del Registro Generale e al n. 1085 del Registro particolare, presentazione n. 66 del 06.08.13 (tra gli allegati “ispezione ipotecaria - ispezione ipotecaria a pagamento - ispezione VT648/7 del 2019” estratta dalla conservatoria dei registri immobiliari in data 07.01.19 a cura del sottoscritto ctu)



- in data 10.05.18, (omissione per privacy) per conto della “BCC Gestione Crediti - Società Finanziaria per la gestione dei Crediti - S.p.a.” quale mandataria della “Banca di Formello e Trevingnano Romano di Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l.” redigeva specifico atto di precetto che inviava il giorno 11.05.18 (omissione per privacy) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ed in data 20.06.18 redigeva atto di pignoramento immobiliare
  - infine in data 16.07.18 - Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento, con Atto Giudiziario per Ufficiale Giudiziario repertorio numero 1135, che veniva trascritto con Registro Generale n. 11202 e Registro Particolare n. 8313 in data 02.08.18.
- 5) Al fine di una migliore individuazione sul territorio si è provveduto ad acquisire mappa originale in scala 1:1000 del pezzo di foglio map-pale di nostro interesse presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Provinciale - Territorio (catasto), map-pa che si allega (allegato “b”)
  - 6) Si è provveduto ad estrarre presso il Comune di Bassano Romano “Certificato contestuale di Residenza e di stato di famiglia” e “Situazione Individuale” (omissione per privacy) (allegato “p”) per la situazione matrimoniale si è reperita documentazione presso il Comune di Roma (allegato “q”)
  - 7) Al fine di fornire dettagliata descrizione dell’immobile, è stato effet-tuato accesso ufficiale all’appartamento in data 10.01.19 insieme al custode, (omissione per privacy). Come già su accennato il bene è sito nel Comune di Bassano Romano in Via Mariano Buratti 33 al secondo piano di uno stabile di tre piani fuori terra di cui il piano terreno è costituito da magazzini e, sul lato nord, dall’ingresso alla scala con-dominiale, mentre al primo piano ed al secondo piano ci sono due appartamenti abitativi, uno per piano, e quello al secondo piano è quello che ci interessa. Non ci sono spazi e/o locali comuni. La superficie calpestabile è di circa mq 80 (79,92 più precisamente), interamente adibiti a residenza. La casa, abitazione del proprietario, è stata completamente ristrutturata tra il 2008 ed il 2009. A seguito della trasformazione è stata presentata in catasto regolare varia-zione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione con acquisizione in catasto della nuova planimetria catastale (allegato “r”). L’immobile è individuato in catasto al foglio 7 di Bassano Roma-no alla particella 260 subalterno 3, categoria A/4 classe 2 consisten-za 4,5 vani con superficie catastale 98 mq (il catasto perviene al da-to con considerazioni ulteriori rispetto al semplice dato geometrico), e confina a nord ed a nord-est con la via Mariano Buratti, a ovest con la scala condominiale, a sud-ovest con una intercapedine esis-tente tra lo stabile e il monte retrostante di proprietà pubblica (Ministero delle finanze) e a sud est, con muro in aderenza, con un altro stabile di altri proprietari.



Dalla visura storica dell'immobile estratta in catasto in data 07.01.19 (allegato "s") si evince che l'immobile fino al 26.03.72 apparteneva per 1/6 ciascuno signori (omissione per privacy) . Successivamente e fino al 17.08.75 risulta essere per 1/5 ciascuno dei signori (omissione per privacy). Poi e fino al 14.06.82 risulta appartenere per la quota di  $\frac{1}{4}$  ciascuno ai signori (omissione per privacy). Successivamente ancora e fino al 17.04.83 i proprietari per la quota di  $\frac{1}{3}$  ciascuno sono i signori (omissione per privacy). Dopo questa data e fino al 30.09.85 la proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuna è (omissione per privacy) quando con atto per notaio Togandi (allegato "c") il bene fu donato ai Signori (omissione per privacy). Per il sopravvenuto decesso del (omissione per privacy) la proprietà passa ai Signori (omissione per privacy) per 12/18 e (omissione per privacy) per 2/18 ciascuno. Poi a seguito di atto di compravendita per notaio Imparato di Vetralla, in data 07.03.05, passò in piena proprietà alla (omissione per privacy), ed infine con atto per notaio Orzi di Viterbo, in data 19.12.07 (allegato "f") è pervenuto al (omissione per privacy). Successivamente il catasto ha effettuato variazioni di quadro tariffario ed ha registrato la variazione per diversa distribuzione degli spazi di cui all'ultima ristrutturazione. Detta ultima ristrutturazione ha comportato la articolazione dello spazio interno in modo più funzionale e, per la precisione, l'appartamento oggi è composto da un ingresso-soggiorno-pranzo di circa 26 mq, ben aerato ed illuminato da ampia finestra con decorazione esterna in peperino e serramenti nuovi in alluminio preverniciato di buona qualità e con in più un camino sulla parete nord, un corridoio che disimpegna gli altri ambienti di circa mq 12, ampio anche se ingombro da una grossa stufa a legna che costituisce il riscaldamento della casa, una cucina, appena abitabile, di circa mq 11, un bagno con doccia di circa 4 mq e due camere da letto di circa mq 16, la più grande, e circa mq 10, la più piccola. Lo stato locativo è complessivamente buono e non si riscontrano ad un esame visivo problemi strutturali. L'impianto elettrico è di recente realizzazione. Assai più problematica è la situazione del vano scala condominiale che, oltre a presentare una importante invasione umida da infiltrazione di acqua meteorica, è anche degradata dal punto di vista strutturale (presenta le travi in ferro portanti con principio di ossidazione a causa dell'intonaco sparito) e architettonico (alcune lastre di peperino che rifiniscono i gradini sono rotte). La condizione generale è comunque attestata dall'allegata documentazione fotografica (allegato "t")

- 8) Il bene pignorato corrisponde in tutto a quello indicato nei documenti di pignoramento
- 9) Per quanto descritto in sede di atto di acquisto non ci sono difformità.



È ovvio che, per quanto detto ai punti precedenti la situazione catastale alla data dell'atto di acquisto da parte dell'attuale proprietario, e cioè al 19.12.07, è variata, come da dichiarazione di variazione presentata in catasto in data 08.04.10 per avvenuta variazione per diversa distribuzione interna degli spazi. Detta variazione oltre ad essere stata diligentemente effettuata in catasto e a corrispondere allo stato attuale dei luoghi corrisponde all'ultimo titolo abilitativo edilizio di cui dispone l'immobile e cioè una DIA in sanatoria presentata al Comune di Bassano Romano il 07.04.10 con protocollo numero 3791 che si allega in copia inviata via pec dal Comune di Bassano Romano stesso (allegato "u") in virtù della quale la situazione urbanistica è quindi legittima. Non esistono parti di immobile ricadenti su altra particella o viceversa parti di altra particella che invade il nostro immobile.

- 10) Non ci sono porzioni aliene o non pignorate non ci sono immobili contigui fusi o simili
- 11) L'immobile almeno dal 1972 non proviene da frazionamento
- 12) Non è necessario fare modifiche catastali né acquisire ulteriori titoli abilitativi edilizi
- 13) La destinazione urbanistica è residenziale
- 14) L'appartamento è, come ho già detto in altri punti, legittimato dalla DIA in sanatoria in data 07.04.10 prot. 3791, e pur non essendo presente in atti una specifica certificazione di agibilità, quest'ultima, a parere dello scrivente, è sottintesa nella presentazione di un titolo abilitativo in sanatoria. I titoli abilitativi edilizi in sanatoria, infatti, ai sensi del T.U. di cui al DPR 380/2001, presuppongono una dichiarazione di conformità dell'immobile e, quindi, una certificazione di agibilità da parte del tecnico progettista della sanatoria. Per massima precisione la dichiarazione di conformità, deve essere una doppia conformità: conformità alla data della esecuzione delle opere oggetto di sanatoria e conformità alla data della presentazione della sanatoria stessa.
- 15) Non ci sono condoni
- 16) Non ci sono gravami
- 17) Costi condominiali (non essendoci un vero condominio perché nello stabile ci sono solo due appartamenti) sono stimabili in € 20,00/mese
- 18) Il bene può essere venduto solo in unico lotto
- 19) L'immobile è pignorato interamente



- 20) L'immobile è attualmente abitato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia
- 21) L'appartamento è occupato dal debitore come prima casa
- 22) L'immobile è occupato dal debitore e dalla sua famiglia ivi compresa la moglie con la quale egli vive in regime di separazione dei beni
- 23) Non ci sono vincoli particolari. Esiste, naturalmente, il vincolo paesaggistico diffuso per appartenenza al perimetro del centro storico (PTPR), vincolo che nella fattispecie non costituisce pregiudizio né alla vendita né alla sua stima né, infine, costituisce riduzione del valore del bene
- 24) Valore del bene. L'immobile misura circa mq 80 (79.94 per precisione) interni calpestabili. La superficie interna al lordo dei tramezzi è di mq 82.26. È, complessivamente, in buono stato e non necessita di interventi edilizi indispensabili. Si ritiene che già con una semplice tinteggiatura la casa possa essere abitata immediatamente da un eventuale nuovo possessore. S'intende che se si vuole dotare l'immobile di impianti non esistenti (riscaldamento a radiatori in ogni stanza in luogo di quello attuale basato sulla grande stufa a legna al centro del corridoio, allarme, porta di sicurezza, citofono, apertura automatica del portone, refrigeratori estivi a pompa di calore) e portare la dotazione dell'appartamento al top impiantistico dovrebbero essere eseguite opere per non meno di € 10.000,00. Considerando però che nei centri storici è ordinaria la mancanza di impianti modernissimi e che la stima si è potuta eseguire comparando prezzi di immobili che hanno dotazioni impiantistiche dello stesso livello non terremo conto di questo importo nella valutazione complessiva. Nella valutazione del bene si deve, invece, tenere presente il valore delle spese, a carico dei proprietari dello stabile, che dovrebbero eseguirsi per rendere dignitoso l'ingresso all'appartamento. Come s'è già detto l'androne dello stabile (il portone non esiste affatto) è indecoroso, le travi della scala vanno restaurate e consolidate, l'invasione umida alla parete ovest del vano scale va eliminata con intonaco impermeabile a base di cementi osmotici, i gradini rotti vanno sostituiti. Dette opere comporterebbero una spesa stimabile in € 6.000,00 di cui circa € 4.000,00 a carico dell'unità immobiliare di che trattasi. Considerando che il fabbricato in cui c'è l'appartamento in parola è ubicato a pochi metri da un grande parcheggio pubblico gratuito cosa questa che ha certamente un grande valore in centro storico dove la carenza di posti auto è caratteristica tipica. Si ritiene che il deprezzamento del valore per le scale in condizione di non decoro è pari al maggiore valore dovuto alla presenza del parcheggio. Pertanto, la somma che scaturisce dalle valutazioni di cui al punto successivo è il valore di stima dell'immobile oggetto della presente ed è pari a € 59.000,00, mentre il valore per metro quadrato è di € 737,50.





25) Criterio di stima. Con il metodo della comparazione con altri immobili consimili si è proceduto con una valutazione basata su valori reperiti su tre agenzie immobiliari agenti sul territorio. Valore (valori medi tra le offerte in vendita nella stessa zona e di beni simili a quello oggetto di stima) per "Castello immobiliare" € 800,00/mq, valore per "Pegaso immobiliare" € 780,00/mq, valore per "Tecnocasa" € 760,00/mq quindi, mediamente, i valori per metro quadrato utile abitabile suggeriti dalle offerte in vendita presso le principali agenzie operanti sul territorio è di € 780,00/mq  $[(800+780+760)/3=780]$ , detraendo poi un importo del 10% di trattativa si può giungere al più probabile valore di mercato pari a € 700,00/mq. Il valore proposto dall' "osservatorio immobiliare" per le abitazioni "ristrutturate" oscilla da € 700 a € 900, per mq e, quindi, è mediamente di € 800,00/mq, mentre, per abitazioni "in buono stato abitabili" oscilla da € 600 a € 800, per mq e, quindi, mediamente è di € 700,00/mq. Complessivamente nel nostro caso si può ritenere che l'indicazione dell'osservatorio suggerisca una stima tra € 700 e € 800 per mq e, quindi mediamente, di € 750,00/mq. La media complessiva tra le due stime di tipo comparativo è, quindi, pari a € 725,00  $[(700+750)/2]$ , per mq abitabile e, quindi un valore complessivo dell'immobile di  $(725 \times 80 = 58.000)$  € 58.000,00

Con il metodo analitico si può procedere in base alla redditività da locazione ricavabile dal bene. Le offerte presenti sul mercato oscillano tra € 150 e € 250 al mese, quindi mediamente, € 200,00, mentre l'osservatorio suggerisce importi tra € 120 ed € 170, quindi mediamente € 145. La media complessiva di stima per il valore di locabilità è quindi di € 172,50, sceglieremo il valore dell'osservatorio per le case ristrutturate che pare il più congruo e molto vicino alla media prima trovata. Si stima pertanto in € 170,00 per mese il possibile canone di locazione lordo, detraendo spese e tasse si può quindi ipotizzare una rendita annua di € 1.500,00. Con un tasso di investimento del 2.5% (prossimo al valore dei correnti tassi obbligazionari a lungo termine) si ottiene un valore del bene di € 60.000,00 pari a € 750,00 per metro quadrato.

Operando una media finale tra i valori scaturiti dai due criteri di calcolo, per altro assai vicini, si ottiene la stima finale del bene che, quindi, complessivamente è paria a € 59.000,00  $[(58.000+60000)/2]$ , mentre il valore per metro quadrato è di € 737,50.

26) Le prospettive di collocamento sul mercato dell'immobile sono complessivamente buone poiché l'immobile pur appartenendo al perimetro del centro storico è in prossimità di un ampio parcheggio pubblico gratuito. Questa caratteristica è assai gradita da chi compra una casa in centro storico

27) Non c'è contratto di locazione

28) La presente relazione è compilata nel rispetto di quanto indicato al punto 28 dell'incarico



- 29)La presente relazione sarà inviata con le modalità di cui al punto 29 dell'incarico
- 30)Sarà altresì depositata nel rispetto di quanto indicato al punto 30 dell'incarico
- 31)Il ctu parteciperà all'udienza
- 32)Si è predisposta versione sintetica con rispetto della privacy (allegato "w")
- 33)Alla presente è allegata documentazione fotografica (allegato "t")
- 34)Si è redatta adeguata descrizione del bene che in "quadro sinottico" fornisce sinteticamente tutte le informazioni necessarie alla veloce comprensione del lavoro svolto dal ctu (allegato "z")
- 35)Sono allegati alla presente: a) la planimetria del bene (allegato "r"), b) visura catastale aggiornata (allegato "s"), c), copia della DIA in sanatoria legittimante il bene (allegato "d") copia del verbale di accesso (allegato "v") e dell'atto di acquisto (allegato "f"), e) visura ipotecaria aggiornata (allegato "i"), f) atto di provenienza (di nuovo allegato "f"), g) quadro sinottico (allegato "z"), h) documentazione fotografica (allegato "t")

II CTU

arch. Sergio Ferrante

