
Esecuzione Immobiliare n° 251 / 2012

promossa da
B.N.L. S.P.A.
contro
XXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 10 APRILE 2014

Premesso:

che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n° 251/2012, B.N.L. S.P.A./XXXXXXXXXXXXXX;
che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto geometra Riccardo De Santis, con studio in Viterbo str. Cassia sud 3, Consulente Tecnico di Ufficio nella Esecuzione stessa e ricevuto il giuramento di rito, affidandogli i quesiti al fine di determinare il valore di vendita dei beni esecutati e formare uno o più lotti di vendita secondo le caratteristiche dei beni.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Preliminarmente il CTU ha controllato la documentazione agli atti e accertata la rispondenza, dei beni pignorati, con gli identificativi catastali.

Con provvedimento, il G.E. nominava custode giudiziario del bene esecutato, il Dr. Baraldi Mauro, con il quale lo scrivente C.T.U. concordava i termini di accesso all'immobile.

Il sottoscritto ha eseguito insieme al custode il sopralluogo sull'immobile in oggetto, come meglio descritto nella copia del verbale d'accesso redatto e sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario (documento in carico al custode giudiziario).

È stata acquisita dalla documentazione agli atti relazione notarile con la quale è stato possibile certificare il titolo di provenienza dell'immobile (Allegato 1) .

È stata estratta copia della documentazione mappale planimetrica presso l'Agenzia del Territorio.

Infine dopo la stima del bene dell'esecutato e constatata la frazionabilità in più lotti si è provveduto alla creazione di due lotti distinti.

IMMOBILI PIGNORATI

vedi relazione notarile.

I beni pignorati sono costituiti da:

piena proprietà di **una abitazione** di tipo civile identificato presso l'Agenzia del Territorio al **foglio 38 con particella 465 sub.3** del Comune di Viterbo (ex sub.1 e 2 così come riportato sull'atto di pignoramento);

piena proprietà di **una abitazione** di tipo civile identificato presso l'Agenzia del Territorio al **foglio 38 con particella 458 sub.3** del Comune di Viterbo (graffato con il mappale 462 sub3);

piena proprietà di **due terreni** identificati presso l'Agenzia del Territorio al **foglio 38 con le particelle 459 e 461** del Comune di Viterbo (VT);

FORMAZIONE DEI LOTTI

Viste le caratteristiche degli immobili pignorati considerando il periodo economico immobiliare precario e debole, il C.T.U. ha ritenuto opportuno

formare due distinti lotti al fine di rendere la vendita più semplice e remunerativa:

1. LOTTO NUMERO UNO

piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viterbo loc. Grotte Santo Stefano

Ubicazione: via del Vezza n.37 piano terra e primo Abitazione distinta

catastalmente al Foglio 38 particella 465 sub. 3 categoria A/2 di classe 2°

con una consistenza di 5 vani ed una rendita catastale di € 374,43 completa

il lotto la particella 461 del foglio 38 consistente in un terreno

di mq.34 il tutto intestato al Sig. XXXXXXXXXXXX

2. LOTTO NUMERO DUE

piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viterbo loc. Grotte Santo Stefano

Ubicazione: via del Vezza n.33 piano primo e secondo Abitazione distinta

catastalmente al Foglio 38 particella 458 sub. 3 graffata con la part. 462 sub 3

categoria A/4 di classe 3° con una consistenza di 5 vani ed una rendita

catastale di € 215,88 completa il lotto la particella 459 del foglio 38

consistente in un terreno di mq.41 il tutto intestato al Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO UNO

l'immobile pignorato risulta **completamente libero** è situato all'interno del centro della frazione di Grotte Santo Stefano.

Il fabbricato si sviluppa in due corpi principali, il primo che comprende il locale cucina al piano terra e la camera con bagno al piano primo è completamente in muratura con infissi in legno e recentemente ristrutturato.

La seconda parte comunicante con la prima sia al piano terra che al piano primo comprende una zona giorno con bagno una scala di collegamento interna ed un vano/disimpegno al piano primo, la struttura di quest'ultima corpo di fabbricato è stata recentemente realizzata in legno e vetro.

Il fabbricato in oggetto risulta essere in buone condizioni dotato di impianti tecnologici e predisposizione dell'impianto di riscaldamento.

Completa il lotto un'area scoperta di mq. 34 accessibili dal locale cucina.

La presente area dovrà essere delimitata come da confine catastale con la particella 459,

che attualmente non risulta identificato.

Il tetto è completamente in legno e versa in buone condizioni.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DEL LOTTO DUE

l'immobile pignorato risulta **occupato dall'esecutato** è situato all'interno del centro della frazione di Grotte Santo Stefano.

Il fabbricato si sviluppa in un unico corpo principale, suddiviso su due piani, al piano primo con accesso tramite scala esterna realizzata in pietra naturale sono presenti un locale ingresso/soggiorno un locale cucina con ripostiglio ed un bagno.

Al piano secondo con accesso tramite scala interna sono presenti una camera matrimoniale con ripostiglio, una camera singola, un bagno ed una terrazza.

La struttura è completamente in muratura con infissi in alluminio.

Il fabbricato in oggetto risulta essere in discrete condizioni anche se necessita di alcune sistemazione interne.

E' dotato di impianti tecnologici ed dell'impianto di riscaldamento.

Completa il lotto un'area scoperta di mq. 41 accessibile dalla scalinata esterna.

La presente area dovrà essere delimitata come da confine catastale con la particella 461 che attualmente non risulta identificato.

PROPRIETA' - PROVENIENZA STORICA - ESISTENZA DI DIRITTI O

PRETESE DEL LOTTO UNO E DUE

- vedi relazione notarile

TITOLI EDILIZI LOTTO UNO

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto risulta essere stato edificato a seguito delle seguenti

concessioni edilizie:

- 1) concessione edilizia n.8192/2002 (Allegato 3)

2) voltura n.8391/2003 alla concessione 8192/2002 (Allegato 4)

3) dia in variante n.594/2007 (Allegato 5).

TITOLI EDILIZI LOTTO DUE

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto non risulta essere stato autorizzato anche se vista la tipologia edilizia il fabbricato dovrebbe essere stato edificato prima del 1967 e di conseguenza esente da qualsiasi richiesta autorizzativa.

Dal 1967 ad oggi non risultano pratiche edilizia riguardanti il fabbricato in oggetto.

DIFFORMITA' EDILIZIE LOTTO UNO

non sono presenti difformità edilizie

DIFFORMITA' EDILIZIE LOTTO DUE

Alla data attuale per quanto riguarda la casa in oggetto

risulta autorizzato lo stato dei luoghi nella volumetria e nella destinazione

ad eccezione di alcune tramezzature interne sanabili con una pratica edilizia in sanatoria e successiva variazione catastale.

Per tale intervento, sentito anche il Comune di Viterbo si può stimare in un importo di circa € 5.000,00 tra oneri e spese tecniche. Tale importo è stato considerato dallo scrivente in fase di valutazione immobiliare.

SITUAZIONE CATASTALE LOTTO UNO

non risultano difformità catastali.

SITUAZIONE CATASTALE LOTTO DUE

Dalle planimetrie catastali, in atti presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Viterbo, risulta una difformità rispetto allo stato dei luoghi

derivante da una diversa distribuzione spazi interni che dovrà essere regolarizzato al N.C.E.U. con pratica di variazione planimetrica DOCFA.

VALUTAZIONE LOTTO NUMERO UNO

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta lo scrivente ritiene opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il metodo consiste nel determinare tramite adeguati raffronti, i prezzi della zona, di immobili aventi pressoché analoghe caratteristiche a quelle in esame.

Fatte le dovute comparazioni, ho potuto constatare il seguente prezzo di mercato, da applicare all'immobile in oggetto.

Appartamento mq. 74.00 X € 1400 = € 103.600/00

Terreno mq. 34 X € 70 = € 2.380/00

l'importo totale di proprietà dell'esecutato è pari ad € 105.980/00 che puo essere arrotondato ad € 106.000/00

VALUTAZIONE LOTTO NUMERO DUE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato da porre a base d'asta lo scrivente ritiene opportuno adottare il criterio di stima comparativa. Il metodo consiste nel determinare tramite adeguati raffronti, i prezzi della zona, di immobili aventi pressoché analoghe caratteristiche a quelle in esame.

Fatte le dovute comparazioni, ho potuto constatare il seguente prezzo di mercato, da applicare all'immobile in oggetto.

Appartamento mq. 90.00 X € 1200 = € 108.000/00

Terrazza mq. 13.00 X € 600 = € 9.600/00

Terreno mq. 41 X € 70 = € 2.870/00

l'importo totale di proprietà dell'esecutato è pari ad € 120.470/00 che
può essere arrotondato ad € 120.000/00

REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO LOTTO UNO E DUE

Il signor XXXXXXXXXXXXX come da lui dichiarato sull'atto d'acquisto risulta essere in regime di separazione dei beni

DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE LOTTO UNO E DUE

La documentazione ipo_catastale prodotta dal creditore procedente, sotto forma di certificato notarile, copre il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo 08 / 04 / 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(geometra Riccardo De Santis)

ALLEGATI

Alla presente consulenza tecnica sono allegati:

- 1 relazione notarile
- 2 planimetria stato attuale fabbricato lotto due
- 3 concessione edilizia
- 4 voltura
- 5 d.i.a.
- 6 documentazione Fotografica
- 7 stralcio catastale
- 8 visure Catastali
- 9 planimetrie catastali
- 10 certificato di destinazione urbanistica
- 11 agibilità lotto numero uno

