

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto : R.E. n° 31/2022



**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Antonino Geraci**

C.T.U.

Arch. Giancarlo Pesci

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



contro

Immobile ubicato in Civita Castellana (VT)



**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA PERIZIA SUCCESSIVA ALL'UDIENZA DEL
GIORNO 26/01/2023**



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n.31/2022 promossa da ***** contro la sig.ra *****
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Antonino Geraci ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Civita Castellana (VT), Via Gallesana n. 16 censito all' U.T.E. di Viterbo al:

N.C.E.U.:

Bene immobile

1) Abitazione di tipo popolare

foglio 2, particelle 83, sub.4, 129 e 135, graffate cat. A/4, cl. 3, cons. 6 vani, rendita 371,85 Euro, piano T-1. Dati di superficie: totale: 112 mq. Totale escluse aree scoperte: 100 mq. Indirizzo: Via Gallesana n. 10 (nel pignoramento viene indicato correttamente l'attuale numero civico 16), Comune Civita Castellana (VT).

C.T.:

1) Terreno

Foglio 2, part.129, qualità classe Ente Urbano, sup.(mq) centiare 69.

2) Foglio 2, part.135, qualità classe Ente Urbano, sup.(mq) centiare 81.

- che previo giuramento di rito in data 14.09.2022, il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato.
- Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento dopo l'udienza del giorno 26/01/2023 dinanzi al Giudice delle Esecuzioni, che sul verbale indicava all'esperto di depositare e inviare a tutte le parti una relazione integrativa volta a chiarire:
 - a) **Il regime patrimoniale dell'esecutata all'atto dell'acquisto del diritto pignorato e in particolare, se risultino vincoli coniugali della stessa trascritti in Italia.**



Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

b) Le modalità di accesso al compendio pignorato e l'incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio.

Si concedeva al sottoscritto un termine di 60 giorni per l'incombente, completo di quadro sinottico aggiornato e si rinviava la procedura al 12/10/2023.

**RISPOSTA AL QUESITO N°6 E RISPOSTA AL QUESITO a)
DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE: DAL VERBALE UDIENZA DEL 26/01/2023:**

Verificato che nell'Atto di matrimonio e dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Civita Castellana la debitrice si è sposata in Marocco in data 07.01.1999 e non è riportato il regime patrimoniale ma nell'Atto di compravendita del Notaio ***** del 24.07.2008, Repertorio 1230/886, la sig.ra *****dichiara di trovarsi in regime di separazione dei beni. Il sottoscritto ha approfondito questo aspetto cercando di capire se della stessa risultino vincoli coniugali trascritti in Italia. Si è richiesto il Certificato storico di residenza al Comune di Civita Castellana da cui si evince che l'esecutata è qui residente, iscritta in Aprile il 10/10/2008 per immigrazione da Castel Sant'Elia. **Presso il Comune non risultano trascritti vincoli coniugali dell'esecutata.**

Nello stesso modo si è richiesto il Certificato Storico di residenza al Comune di Castel Sant'Elia e si è potuto vedere che la signora ***** dal 02/12/1999 era iscritta all'Anagrafe della Popolazione Residente in Via Gradelle n.44 per immigrazione dal Marocco. Dal 30/10/2001 risiedeva in Via Sant'Elia n.57. **Presso il Comune non risultano trascritti vincoli coniugali dell'esecutata.**

Dal 10/10/2008 la debitrice si cancellava dall'Anagrafe della Popolazione Residente per emigrazione a Civita Castellana.

Pertanto il regime patrimoniale della sig.ra *** non risulta registrato presso i due comuni sopra indicati.**

(c.f.r. Certif. Storico di residenza Comune di Civita Castellana e Castel Sant'Elia, allegato n° 21)

**RISPOSTA AL QUESITO N°7 E RISPOSTA AL QUESITO b)
DAL VERBALE UDIENZA DEL 26/01/2023:**

Il compendio pignorato è un'abitazione di tipo popolare che fa parte di un unico blocco edilizio sviluppato in lunghezza composto da unità abitative munite ciascuna di proprio accesso. **Per giungere d'innanzi all'accesso principale del bene oggetto di stima si deve accedere su via Gallesana. Questa strada è carrabile e senza uscita ed è stata acquistata dai proprietari residenti** con Atto di Compravendita del 19.01.1971 redatto dal Notaio ***** , Repertorio n. 7772, Fascicolo n. 2433 in cui i signori ***Dott. ***, ***, **** e Dott. ****, congiuntamente vendevano ai signori *****, **** e ***** in parti eguali ed indivise porzione di terreno seminativo boschivo in Civita Castellana in località Borghetto censito al catasto Foglio 2, con le particelle 101/b e 31/b (definitivi 155 e 156) della superficie di are 8,28 ed effettiva di are 8,77 del Reddito dominicale di L. 21,84 confinato

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

con venditori, acquirenti, strada comunale per Corchiano. I dati catastali risultavano dal Certificato dell'Ufficio Imposte Dirette N. 1921 e dal Tipo di frazionamento sull'estratto N. 7811. Dietro il fabbricato ogni unità abitativa ha un lotto e l'accesso ad ognuno di esso è garantito da una seconda strada anch'essa senza uscita e realizzata per l'acquisto di una striscia di terreno con Atto di compravendita del 02.04.1992 redatto dal Notaio ***** con sede a Viterbo, Repertorio n. 19449, Raccolta n. 7634, Registrato a Viterbo il 17.04.1992 al n. 2965 mod. 1v.

Analizzando entrambi gli Atti, sulle due strade non si riporta la costituzione delle servitù di passaggio da parte dei proprietari residenti. Si rende necessario stimare la spesa per costituire le servitù sia per la strada che conduce all'accesso principale dell'abitazione pari a €. 2.200,00 che per la strada passante dietro il blocco edilizio pari a €. 2.200,00 ed entrambe saranno detratte dal valore di mercato posto a base d'asta. (c.f.r. Modalità di accesso al bene, allegato n° 22)

RISPOSTA AL QUESITO N°24

VALORE DI MERCATO DEI BENI

ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

Valore dell'immobile ad uso abitativo:

€. (settantanovemila/00).

Valore della quota parte pignorata al debitore:

la quota di 1/1 di piena proprietà di ***** :

€. 79.000,00

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Discrete le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per le condizioni degli interni.

VALUTAZIONE

<u>Civita Castellana (VT)</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore Totale</u>	<u>Valore Quota Pignorata</u>
Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) in via Gallesana n°.16 fg. 2, part. 83,129-135 graffate, sub.4, classe 3, cons. 6 vani. Dati di superficie: Totale: mq.	<u>Commerciale</u>		<u>1/1 proprietà di *****</u>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

112. Totale escluse aree scoperte: mq. 100, rendita €. 371,85.	Mq. 145,26	€.79.000,00	Totale = €. 79.000,00 
--	-------------------	--------------------	---

Civita Castellana (VT)
zona extraurbana/agricola

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera la Camera di Commercio
1° semestre 2020 rimasto immutato fino ad oggi
tipologia prevalente: abitazioni in buono stato abitabili:

Valore di mercato per la compravendita €/mq. 900-1000 stazionario fino al 2022.

e

Quotazione Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022

fascia **Extraurbana/Agricola** - codice di zona R1- microzona 6 tipologia prevalente:
ville-villini (riferito alle abitazioni categoria A/4)

Valore di mercato

900,00 €/mq. – 1.300,00 €/mq.

stato conservativo normale

parametri correttivi :

balcone scoperto: 25%

portico: 35%


Stima

considerando un valore di mercato minimo di 900,00 €/mq. e massimo di 1.000,00 €/mq.
facendo la media tra i due valori si ottiene:

Valore di mercato medio (900,00 €/mq. + 1.000,00 €/mq.) /2 = **950,00 €/mq.**

piano terra

Superficie commerciale pari a mq. 48,75, comprendente il soggiorno, la cucina, ripostiglio nel portico più due ripostigli all'esterno.

Calcolo delle superfici ragguagliate

- **coefficiente superficie portico pari a 35%**
- **Superficie utile portico mq. 7,70**



Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Totale superfici ragguagliate (mq. 7,70 x 0,35)= mq. 2,69
Totale superficie commerciale piano terra (mq. 48,75 + mq. 2,69) = mq. 51,44



piano primo

superficie commerciale pari a mq. 56,42, comprendente una camera da letto matrimoniale, bagno, camera da letto, due disimpegni, pianerottolo.

Calcolo delle superfici ragguagliate

- Superficie commerciale soppalco non abitabile incidenza 15% pari a mq. 20,27
- Superficie utile balcone mq. 5,08
 - coefficiente superficie balcone pari a 25%

Totale superfici ragguagliate (mq. 5,08 x 0,25)= mq. 1,27

Totale sup. commerciale piano primo (mq. 56,42 + mq. 20,27+ mq. 1,27) = mq. 77,96

Riepilogo:

piano terra = mq. 51,44 +
piano primo = mq. 77,96 +

superficie commerciale totale Tot. mq. 129,4

Secondo i criteri del D.P.R. 138/98, Allegato C che definisce i parametri per il calcolo della superficie catastale (commerciale) vengono presi in considerazione dei parametri correttivi e si evince:

		Superficie lorda in mq.	Calcolo della superficie catastale	
			Coefficiente Moltiplicatore	Superficie equivalente
Ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)	(c) = (a)x(b)



A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	129,4	1,00		129,4
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva dell'unità trattata.	159,00	0,10	Coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	15,861
			0,02	Coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			Risultato	Somma delle superfici catastali	145,26
Superficie catastale finale					<u>145,26</u>

Calcolo superficie commerciale dell'area esterna di pertinenza esclusiva

-superficie terreno al 10% $(129,4 \times 0,10) = 12,94$ mq.

-eccedenza superficie al 2% $(159,00 - 12,94) = 146,06$ mq.

$(146,06 \times 0,02) = 2,921$ mq.

-superficie totale area esterna di pertinenza esclusiva $(2,921 + 12,94) = 15,861$ mq.

superficie commerciale totale abitazione + area esterna di pertinenza esclusiva

$(129,4 + 15,861) = \underline{145,26}$ mq.

Da ricerche di mercato inerenti immobili della stessa tipologia e ricadenti nella stessa zona anche sulla base del raffronto diretto con le agenzie immobiliari si è giunti a determinare un Valore Unitario pari a **500,00 €/mq.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Il Valore Finale del bene si può calcolare come media tra il Valore di Mercato Camera di Commercio e il Valore di Mercato di immobili simili.

Valore di Mercato Finale medio 500,00 €/mq. + 950,00 €/mq.
= 725,00 €/mq.

2

(145,26 mq. x 725,00 €/mq.) = 105.313,5 €.

Deprezzato del -15% (coeff. di merito per assenza impianto di riscald. ed età del fabbricato) (105.313,5 € x 0,85) = 89.516,47 €. Arrotondato 90.000,00 €.

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate

Sanzione pecuniaria di demolizione per il balcone e scala esterna	2.000,00 €.	+
Pratica rilascio Certificato di agibilità	1.200,00 €.	+
Pratica strutturale in sanatoria per realizz. scala	2.000,00 €.	+
Aggiornamento catastale	450,00 €.	=
Totale Valore:	5.650,00 €.	

Spese da detrarre per le opere di demolizione

1. Demolizione o spostamento sopralco e scala.	€.	411,34	+
2. Demolizione terrazza e scala.	€.	532,06	=
Totale Valore :	€.	943,40	

Spese da detrarre per la costituz. delle servitù di passaggio

3. Servitù di passaggio strada anteriore all'abitazione.	€.	2.200,00	+
4. Servitù di passaggio strada posteriore all'abitazione.	€.	2.200,00	=
Totale Valore :	€.	4.400,00	

Totale spese sanatoria + spese lavori + spese servitù

(€. 5.650,00 + €. 943,40 + €. 4.400,00) = **€. 10.993,4**

Valore finale del bene (90.000,00 € - 10.993,4 €.) = €. 79.006,6 Arrotond. **€. 79.000,00**

Totale valore **€. 79.000,00**

allegati alla presente CTU:

allegato n° 21 Certif. Storico di Resid. Comune di Civita Castellana e Castel Sant'Elia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- allegato n° 22** Assenza trascrizione vincoli coniugali , Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio, Comune di Civita Castellana.
- allegato n° 23** Assenza trascrizione vincoli coniugali, Comune di Castel Sant'Elia.
- allegato n° 24** Modalita' di accesso al bene

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 06.02.2023

In fede
Il C.T.U
Arch. Giancarlo Pesci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it