



## **Tribunale di Viterbo**

### ***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

**Esecuzione Immobiliare n° 113/2022 R.G.E.I.**

**Giudice: Dott. ANTONINO GERACI**

**Creditore Procedente: \*\*\*\*\***

**Custode giudiziario: Dott. MAURIZI RICCARDO**

**Ctu: Arch. CISBANI ENEA**

## **ELABORATO PERITALE PRIVACY**

**per l'udienza di Vendita del 05/10/2023**

**( modifica del Quesito n.16 e Quesito n.23 osservazioni alla  
CTU del 26/04/2023 ex art. 173 – bis del IV comma C.P.C.  
modifica del Quesito n.7 e del Quesito n.24 )**

**Quesito 7**

La ricognizione tecnica, strutturale ed impiantistica del compendio eseguito è stata effettuata di concerto con il Custode Giudiziario Dott. Riccardo Maurizi e l'occupante \*\*\*\*\* nei sopralluoghi del **25 gennaio e 15 febbraio 2023**, con la redazione di apposito verbale.

Il bene in esecuzione è parte integrante di un unico fabbricato residenziale che comprende **n.2** distinte unità immobiliari (*residenza Bifamiliare*).

La porzione del predetto fabbricato relativa al bene pignorato, è così composta:

- **Piano terra** adibito a garage con *ripostiglio, magazzino e cantina* totalmente interrata e dal **piano primo** ad uso residenziale, composto da *n.2 camere da letto, servizio igienico, disimpegno e angolo/cottura con soggiorno/pranzo*;
- I prospetti nord, sud ed est del bene eseguito presentano la muratura in tufo a faccia/vista, non intonacata e tinteggiata;

**Esternamente alla porzione del fabbricato sono collocati:**

- Il **terreno agricolo**, senza alcun utilizzo seminativo e colturale, identificato catastalmente come *Corte* annessa di **mq. 800,00**;
- **N.1 Locale** al piano terra, ad uso *legnaia* della superficie utile di **mq. 10,80**.

**7.1 La porzione pignorata del fabbricato residenziale.**

L'ingresso al bene eseguito, è posto in Vasanello (VT), nella **pubblica via** Enrico Celestini n.21.

Si accede alla proprietà da una rampa inclinata in battuto cementizio, ad uso pedonale e carrabile, che conduce alla Corte di mq. 800,00, su cui prospettano l'ingresso principale al bene in esame e un locale ad uso ripostiglio utilizzato come legnaia.

Il fabbricato, posto in direzione nord-sud e adeguatamente soleggiato ed arieggiato - composto da n° 1 piano primo, a destinazione abitativa e da n° 1 piano terra, parzialmente interrato, adibito a garage e magazzino - è così realizzato:

- *Struttura di fondazione, del tipo in muratura portante;*
- *Muratura portante del tipo a blocchetti in materiale tufaceo, spessore cm. 50,00, intonacata unicamente sul lato interno;*
- *Solai del tipo a travetti in pignatte di laterizio con nervature metalliche di irrigidimento, riempimento in calcestruzzo e struttura finale di rifinitura con pavimento in gres ceramico;*
- *Tetto a doppia falda inclinata, con idoneo manto di copertura;*
- *Prospetti esterni non intonacati e con muratura grezza a faccia/vista.*

**A giudizio del C.T.U., la porzione di Fabbricato in esecuzione, si presenta in mediocre stato di conservazione e sulla base dei sopralluoghi effettuati, non sono state riscontrate lesione e fessurazioni nella struttura muraria portante.**

## **7.2 Sopralluogo del piano terra, piano primo e area esterna del bene eseguito.**

### **7.2.1 Locale ad uso garage nel piano terra con ingresso da via Celestini.**

Si accede al piano terra mediante una porta metallica a doppio battente, direttamente dalla pubblica via Enrico Celestini.

La pavimentazione interna è inesistente; le pareti, costituite da conci in tufo e il solaio del piano primo, risultano non intonacati e tinteggiati.

Il piano terra è formato da n.2 ambienti: locale *garage* di **mq.26,35**, comprendente un modesto locale, parzialmente tramezzato, adibito a *lavatoio* e l'ingresso alla *cantina* totalmente interrata di **mq. 4,00**; locale ad uso *ripostiglio* di **mq. 19,84**.

Il piano terra è dotato unicamente dell'impianto elettrico e dell'allaccio alla rete idrica comunale.

**I dati metrici essenziali, sono i seguenti:**

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano terra** è di **mq. 47,34**, per una altezza utile interna di **ml. 2,80**;

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), (*comprensiva delle murature perimetrali*), è di **mq. 67,68**.

**L'intero piano terra si presenta in mediocre stato di conservazione.**

### ***7.2.2 Sopralluogo dell'unità residenziale al piano primo.***

L'ingresso al piano primo è caratterizzato da una modesta scala a rampa unica parzialmente coperta da una tettoia metallica; sul pianerottolo d'arrivo è posto l'ingresso principale alla residenza.

Nel piano primo sono collocati: n° 1 *servizio igienico*, pavimentato e maiolicato, di **mq. 3,48**; l'*angolo cottura* con la zona pranzo/soggiorno, di **mq. 19,16**; il *disimpegno* di **mq. 5,50**; la *camera da letto principale* di **mq. 14,69**; la *camera da letto singola* di **mq. 8,01**, da cui si accede al *balcone*, posto sul versante sud, di **mq. 3,46**.

**L'abitazione presenta le seguenti caratteristiche:**

- *risulta interamente pavimentata con mattonelle in grès porcellanato e maiolicati i servizi igienici;*
- *le pareti sono intonacate alla regola dell'arte e tinteggiate con colori chiari;*
- *gli infissi interni delle porte sono del tipo ligneo di media fattura;*
- *i servizi igienici sono pavimentati e maiolicati, nonché completi delle apparecchiature igienico-sanitarie e delle relative rubinetterie;*
- *Il servizio igienico e l'angolo cottura, sono dotati dell'allaccio alla rete idrica pubblica; lo scarico delle acque reflue dei locali citati è collegato alla rete fognaria comunale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico;*
- *la porta d'ingresso è costituita da portone ligneo blindato;*

- *l'impianto elettrico è conforme alla legge 46/'90;*
- *L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con stufa a legna nella zona soggiorno.*

**I dati metrici essenziali, sono i seguenti:**

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano primo** è di **mq. 50,84**, per una altezza utile interna di **ml. 3,00**;

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), (*comprensiva delle murature perimetrali*), è di **mq. 67,68**.

**L'intero piano primo si presenta in mediocre stato di conservazione.**

### ***7.2.3 Sopralluogo del locale legnaia e della corte esterna.***

Esternamente alla porzione esecutata, sono collocati: un locale ad uso *legnaia* della superficie utile di **mq. 10,80**, costituito da un unico ambiente trapezoidale con murature perimetrali in tufo non intonacate e copertura con lastre metalliche; l'area esterna, pianeggiante e delimitata da recinzione metallica con le proprietà confinanti, senza alcun utilizzo colturale, della superficie totale di **mq. 800,00**.

### ***Riepilogo dei Dati Planovolumetrici***

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano terra**, (*comprensiva delle murature perimetrali ed interne*), è di **mq. 67,68**.

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano primo**, (*comprensiva delle murature perimetrali ed interne*), è di **mq. 67,68**.

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano terra** è di **mq. 47,34**, per una altezza utile interna di **ml. 2,80**;

La *superficie utile totale* (S.U.T.), del **piano primo** è di **mq. 50,84**, per una altezza utile interna di **ml. 3,00**;

***A parere del C.T.U., in ordine allo stato degli intonaci e delle tinteggiature; degli infissi interni ed esterni; dei pavimenti e rivestimenti in uso; infine, degli***



*impianti tecnologici esistenti, l'intera unità residenziale, comprensiva della Corte annessa e del locale legnaia, si presenta in mediocre stato di conservazione.*

### 7.3 la regolarità edilizia e urbanistica.

#### 7.3.1 Violazioni urbanistiche del bene esecutato.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti presso il Comune di Vasanello (VT) non risultano agli atti dell'Amministrazione Comunale **violazioni o illeciti urbanistici**, a nome del debitore e dell'occupante \*\*\*\*\*.

#### 7.3.2 la dichiarazione di agibilità del fabbricato.

Dalle indagini espletate dal sottoscritto C.T.U. presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello (VT), risulta che per l'unità immobiliare in esame **non** è stato redatto il **Certificato di Agibilità** ai sensi art. 24 comma 2 del D.P.R. n.380/2001.

#### 7.3.3 esistenza di eventuali sanatorie edilizie.

Come sopra analizzato, a seguito delle indagini effettuate relative all'accertamento dello stato di regolarità urbanistica del bene esecutato, non risultano agli Atti dell'amministrazione comunale di Vasanello (VT), **pratiche di Sanatoria Edilizia** ai sensi della legge **n. 47/1985** e successive disposizioni legislative.

#### 7.3.4 violazioni edilizie ai sensi della Legge n.64/1974.

Come accertato sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Vasanello (VT), ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata; l'Agenzia del Territorio di Viterbo, in particolare la **planimetria catastale** dell'unità immobiliare esecutata di cui al foglio **16** particella **1668**; sulla scorta, infine, dei sopralluoghi effettuati, il **setto murario** centrale del fabbricato è stato modificato

mediante l'eliminazione nel piano primo, di una porzione di ml. 1,80 della struttura muraria esistente, **senza alcun atto autorizzativo**.

La modifica strutturale del setto centrale si rileva, inoltre, anche in corrispondenza del piano terra adibito a garage; la **sanatoria** dell'abuso eseguito si attua mediante la presentazione al comune di Vasanello (VT), di una **C.I.L.A.**, (*comunicazione inizio libera attività*), **in Sanatoria per l'eliminazione di un tratto murario esistente e posa in opera di tirante in acciaio sui prospetti est ed ovest** ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n.380/2001, contestualmente al versamento dei diritti di segreteria pari ad euro 251,24 e della **sanzione di euro 1.000,00**, comprensiva, inoltre, dell'**aggiornamento della planimetria catastale** ai sensi dell'art.19 della Legge 31/05/2010 n° 78; per la redazione della documentazione tecnica descritta l'importo della prestazione del tecnico abilitato ammonta a **euro 1.200,00** + I.V.A. 22% + oneri previdenziali.

L'importo delle opere edili strutturali consistenti nel rinforzo della muratura esistente del setto murario centrale dei piani terra e primo, mediante iniezioni di malta cementizia; posa in opera di intonaco fibro-rinforzato con rete metallica e rasatura con tinteggiatura finale; infine, la posa in opera di tirante in acciaio tra i prospetti est ed ovest; ammonta a **euro 5.350,00** + I.V.A. a norma di legge.

### **7.3.5 normativa edilizia ed urbanistica.**

A seguito degli accertamenti compiuti dal sottoscritto C.T.U. presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo, l'area urbana ove ricade il bene pignorato è soggetta ai seguenti **parametri urbanistici**:

*Strumento Urbanistico Vigente:* **Piano Regolatore Generale (P.R.G.);**

In questa zona si applicano i seguenti **Indici Urbanistici**:

**Zona B/2 Zona "Praticare" – residenziale di recupero e completamento**

Area sottoposta all'art.136 del Decreto Legislativo n. 42/2004 "*codice dei beni culturali e del paesaggio*".

L'area **NON** è soggetta, inoltre, ai seguenti **Vincoli**: *Vincolo Idrogeologico; Vincolo Archeologico ed artistico ai sensi della Legge 1089/1939.*

**Il fabbricato, infine, è stato edificato anteriormente al 1967.**

### **7.3.6 volumi del fabbricato.**

Sulla base dei rilievi compiuti i dati tecnici principali sono così stabiliti:

- **Volume edificato totale: mc. 392,54**

**Destinazione non Abitativa; Abitazione al piano primo: Destinazione Abitativa.**

### **Quesito 16**

Dalle indagini effettuate dal sottoscritto CTU presso i pubblici uffici - Agenzia del Territorio di Viterbo e Ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo risulta che l'immobile esecutato **non è gravato** da Censo, Livello o Uso Civico a favore del Comune di Vasanello (VT) o di altro Ente Pubblico.

Tuttavia deve essere evidenziato che nel **Catasto Terreni**, la particella **1668** del foglio **16**, con qualità **Ente Urbano** di mq. 800, come risulta dall'impianto meccanografico del **01/01/1969** era identificata con il foglio **16** particella **39** e successivamente nel **1986** con il foglio **16** particella **483** e gravata, inoltre, da **Livello** a favore della **Confraternita del SS. Rosario** di Vasanello, ente di Diritto Religioso amministrato dall'***Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Civita Castellana***, con sede legale in piazza Matteotti in Civita Castellana (VT).

Come risulta dalla Visura Storica Catastale **VT0008144/2023** del **15/02/2023** della particella **1668** del foglio **16**, (già particella **483**), l'**Atto di Affrancazione** del **Livello** tra la Confraternita del SS. Rosario e l'occupante è stato redatto in Vignanello (VT), il **27/01/1994** numero di repertorio **21188**, trascritto in Viterbo il **03/06/1994** ai NN. **7492/5703**.



### Quesito 23

In relazione agli accertamenti svolti dal CTU presso i competenti uffici, sugli immobili oggetto di esecuzione, non risultano sussistere formalità e/o vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né di natura edificatoria del bene e sulla garanzia ipotecaria.

**Come esposto nel Quesito n.16, il bene in esame, non è gravato da Censo, Livello o Uso Civico.**

### Quesito 24

Come indicato dal quesito si tratta di determinare il **Valore Venale** degli immobili, cioè quel valore che in una libera contrattazione di mercato tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto d'incontro tra domanda e offerta.

Nel caso specifico - considerata anche la normativa urbanistica comunale - trattandosi di **residenza di pregio** e di **terreni** agricoli di primaria importanza, il C.T.U. ha ritenuto opportuno valutare le unità costituenti l'immobile esecutato attraverso la **valutazione diretta** sulla base dei valori di mercato medi per il Comune di **Viterbo**.

#### **24.1 Valori del Mercato Immobiliare.**

Nel valutare le specifiche condizioni del compendio in esame è necessario fare riferimento a fattori specifici che possono influenzare positivamente o negativamente il valore medio degli immobili in narrativa:

##### **Fattori ascendenti:**

- *Fabbricato abitativo di tipo bifamiliare;*
- *zona a scarso traffico veicolare.*

##### **Fattori discendenti:**

- *area priva di parcheggi e attività commerciali.*

Sulla base di quanto esposto, si assume un *valore di stima* pari a € 700,00/mq applicabile all'**Abitazione**; € 300,00/mq per i locali ad uso garage e magazzino.

## 24.2 Stima del Compendio attraverso la Valutazione Diretta.

### ✓ **Fabbricato residenziale:**

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano terra**:

mq. 67,68 x € 300,00/mq = € 20.304,00

La *superficie esterna lorda*, (S.E.L.), del **piano primo**:

mq. 67,68 x € 700,00/mq = € 47.376,00

**valore totale: € 67.680,00**

### ✓ **Corte Annessa:**

*Seminativo tradizionale:*

mq. 800,00 x € 3,50/mq = € 2.800,00

**Valore totale: € 2.800,00**

**VALORE COMPLESSIVO DEL BENE ESECUTATO:**

**€ 70.480,00**

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

## 24.3 QUADRO SINOTTICO DEL BENE ESECUTATO.

### LOTTO UNICO

#### COMUNE DI VASANELLO (VT)

#### DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' SPETTANTI AI DEBITORI ESECUTATI

**Pignoramento Immobiliare** per la quota 1/1 del debitore esecutato, sul seguente bene sito nel comune di **Vasanello** (VT) in via Enrico Celestini n.21, con tutti i relativi diritti e pertinenze, così individuato:

**Casa di abitazione** della consistenza di **4,5** (quattro virgola cinque) vani catastali dislocati ai piani terra e primo, con annessa area di corte, riportato in **catasto fabbricati** al foglio **16**, particella **1668**, piano **T-1**, categoria **A3**, classe **2**, vani **4,5**, rendita catastale **euro 199,87**; nonché in **catasto terreni** al foglio **16**, particella **1668**, ente urbano di **are 8,00**, nell'atto di provenienza indicato al foglio 16 particella 483.

L'immobile confina: a sud-est con la pubblica via Enrico Celestini; versante Nord con la Particella 484; versante Sud-Ovest con le particelle 1141, 1143 e 1142.

L'area urbana ove ricade il bene pignorato è soggetta ai seguenti **parametri urbanistici**:

*Strumento Urbanistico Vigente*: **Piano Regolatore Generale (P.R.G.)**;

In questa zona si applicano i seguenti **Indici Urbanistici**:

**Zona B/1 Zona "Praticare" – residenziale di recupero e completamento**

L'area **NON** è soggetta ai seguenti **Vincoli**: *Vincolo Idrogeologico; Vincolo Paesistico; Vincolo Archeologico ed artistico ai sensi della Legge 1089/1939.*

**Il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1967.**

**L'immobile non è soggetto ad Uso Civico.**

**Il bene pignorato non è gravato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non è sottoposto a vincoli o oneri di natura condominiale, né a diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.**

**Il bene è occupato senza alcun titolo in opposizione alla procedura esecutiva; non risulta oggetto di locazione ed è nella disponibilità del Custode Delegato.**

Come accertato sulla base della documentazione tecnica acquisita presso il comune di Vasanello (VT), il **setto murario** centrale del fabbricato è stato modificato mediante l'eliminazione nel piano primo e terra, di una porzione di ml. 1,80 della struttura muraria esistente, **senza alcun atto autorizzativo**: la **sanatoria** dell'abuso eseguito si attua mediante la presentazione al comune di Vasanello (VT), di una **C.I.L.A.**, (*comunicazione inizio libera attività asseverata*), **in Sanatoria per l'eliminazione di un tratto murario esistente e posa in opera di tirante in acciaio sui prospetti est ed ovest** ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. n.380/2001, contestualmente al versamento dei diritti di segreteria pari ad euro 251,24 e della **sanzione di euro 1.000,00**, comprensiva, inoltre, dell'**aggiornamento della planimetria catastale** ai sensi dell'art.19 della Legge 31/05/2010 n° 78; per la redazione della documentazione tecnica descritta l'importo della prestazione del tecnico abilitato ammonta a **euro 1.200,00 + I.V.A. 22% + oneri previdenziali**.

L'importo delle opere edili strutturali consistenti nel rinforzo della muratura esistente del setto murario centrale dei piani terra e primo, mediante iniezioni di malta cementizia; posa in opera di intonaco fibro-rinforzato con rete metallica e rasatura con tinteggiatura finale; infine, la posa in opera di tirante in acciaio tra i prospetti est ed ovest; ammonta a **euro 5.350,00 + I.V.A. a norma di legge**.

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO UNICO.**

**Casa di Abitazione: € 70.480,00**

**Riduzione del valore per spese tecniche:**

€ 1.000,00 sanzione amministrativa;

€ 1.200,00 spese tecniche e progettuali;

€ 5.350,00 opere edili di restauro.

Importo parziale: € 7.550,00

**Valore parziale dell'abitazione:**

€ 70.480,00 - € 7.550,00 = € 62.930,00

**VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO: € 63.000,00**

*Il presente elaborato peritale è stato redatto conformemente ai quesiti da:*

**C.T.U. Architetto Enea CISBANI**

*Sottoposto, infine,  
all'Attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. Antonino GERACI**  
sua Sede*

*Elaborato Peritale redatto il 29/04/2023 alle ore 14:25 composto da n.35 pagine senza allegati*

^^