

Capponi Geom. Cristiano
Via Tagete, 4 - 01100 Viterbo (VT)
Tel. 346/0502887
PEC cristiano.capponi@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 243/2019
PROMOSSA DA BANCA CENTRO-COOPERATIVO TOSCANA-UMBRIA SOC. COOP.

A CARICO DI

G.E. DOTT. ANTONINO GERACI
C.T.U. GEOMETRA CRISTIANO CAPPONI
CUSTODE DOTT. EMANUELE BALLERINI
INCARICO DEL 20/02/2020

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INTEGRAZIONE

Come da incarico del G.E. a seguito dell'udienza del 13/01/2022 lo scrivente CTU è incaricato all'integrazione della perizia nei seguenti punti richiamati nel verbale di udienza:

- A. Lotto1) appartamento via Umberto I: l'immobile pignorato è di fatto unito ad altro immobile censito autonomamente e non pignorato.

Il CTU Geom. Capponi Cristiano fa presente che la parte non pignorata è di fatto unita all'altra pignorata e che per rendere autonomamente accessibile la porzione non pignorata occorre procedere alla creazione di aree comuni che permettano i singoli accessi con conseguenti frazionamenti.

- B. Lotto 2) grotta via Campo della Fiera: dalla CTU la consistenza rilevata è maggiore di quella catastale.

Il CTU fa presente che l'area in eccesso si trova sotto una strada pubblica.

- C. Lotto 3) Terreno con fabbricato

Il custode fa presente che il CTU ha verificato che il fabbricato sovrastante è completamente abusivo e privo di titoli edilizi di legittimità.

Il CTU fa presente che l'ammontare dei costi di demolizione superano il valore del terreno.

Inoltre il terreno risulta pignorato come piena proprietà, ma è stato acquistato in regime



dei beni.

IL G.E.

Preso atto delle problematiche evidenziate dall'esperto assegna a quest'ultimo termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, completa di quadro sinottico volta a chiarire: la natura e i costi presumibili degli interventi di regolarizzazione e se questi richiedano il previo concerto con soggetti terzi, quale sia la misura e consistenza del compendio pignorato e, quindi, posto in vendita; l'incidenza sul valore di stima delle problematiche rilevate; il regime patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto dei diritti pignorati.

Rinvia la procedura al 17/11/2022 riservando ogni altro provvedimento, anche ai fini della perseguibilità.

LOTTO 1

Per quanto richiesto dal G.E. si relaziona e conferma che il lotto 1, come già descritto in consulenza, è di fatto unito all'immobile censito in catasto al Foglio 8, Particella 278, Subalterno 6.

Al fine di separare quanto composto dal lotto 1 da quanto non oggetto di pignoramento, occorre creare un ambiente da destinarsi a "vano scale e androne" con cui separare fisicamente il lotto 1 da quanto non oggetto di pignoramento, e su cui concedere una permanente servitù di passaggio a favore del sub. 6 non pignorato.

Pertanto si considererà l'accesso dal civico 21, le scale a salire dal piano terra al piano primo, e il pianerottolo al piano primo come ambienti da destinare a "vano scale e androne".

Per attuare detta separazione, oltre alla individuazione di quanto sopra, si prendono in considerazione le seguenti opere murarie:

l'istallazione di un portoncino d'ingresso da posizionarsi al piano primo per l'accesso all'appartamento;

l'istallazione di un portoncino per separare le scale a chiocciola che conducono alla terrazza; chiusura di una porta interna di collegamento; opere impiantistiche volte a distaccare dagli impianti quanto di competenza del sub 6.

Per quanto richiesto dal Giudice si relaziona che le opere previste possono eseguirsi senza il consenso del terzo non pignorato (tutte eseguibili sul piano fisico all'interno di quanto posto in esecuzione immobiliare), rimanendo comunque inteso che ulteriori opere possano poi essere necessarie alla u.i.u. non pignorata per le funzionalità dei relativi impianti (passaggi di corrugati e/o tubazioni per le utenze, nuovi contatori, luce scale, ecc...).



Si considerano costi complessivi per € 7.000,00 circa.

Ulteriormente si computano i seguenti costi di sistemazione degli abusi riscontrati (vedi pag. : della perizia):

per il ripristino dell'apertura finestrata in luogo della basculante si stimano a corpo costi per €. 4.000,00 circa;

per la rimozione del soppalco in metallo e legno si stimano a corpo costi per € 2.000,00 circa

per la rimozione dei pannelli fotovoltaici e della struttura metallica presenti nella terrazza si stimano a corpo costi per € 3.000,00 circa;

per la sanatoria edilizia della cantina interrata, per le modeste modifiche interne tra cui la rimozione di due tramezzi nel locale uso negozio, e per le opere di cui sopra, si stimano costi per € 5.000,00 circa tra onorari professionali (progettazione, rilievi, idoneità statica, ecc..) e oneri di legge.

Si stimano e sommano complessivi € 21.000,00.

Ai fini della metodologia per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto, si adotta il criterio della stima per comparazione, ricercando recenti valori di scambio realizzatisi in zona per beni simili e l'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, estrapolando così un valore espresso in €/mq da prendere come riferimento.

Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità, decurtando costi/oneri come sopra riportati, tenendo anche conto dell'assenza di garanzia per vizi, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per eventuali spese condominiali insolute

Da indagini di mercato condotte nel Comune di S. Lorenzo Nuovo e limitrofi presso agenzie immobiliari (Immobiltetto) è emerso che i valori medi della zona in esame per case in zona centrale, oscillano tra i 700,00-1.000,00 €/mq lordo.

Ulteriori indagini su annunci pubblicitari hanno dato conferma che beni simili vengono proposti in vendita ad un prezzo di €/mq 750,00 min – 1.000,00 max.

infine l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riporta valori simili per la zona di interesse (San Lorenzo Nuovo centrale – zona B1 – Abitazioni Civili in stato normale): 800,00-1.200,00 €/mq per superficie lorda con dati aggiornati al 1° sem.2021.



Alla luce di quanto esposto, visto lo stato d'uso, il grado di finitura interna, lo stato manutentivo degli ambienti, la posizione dell'appartamento, le qualità intrinseche ed estrinseche del bene, il sottoscritto giudica congruo attribuire un più probabile valore di 900,00 €/mq, ragguagliando le varie superfici secondo le destinazioni.

Mentre per quanto concerne sia la parte a destinazione commerciale (sub. 7 unito di fatto), non essendo stati reperiti dati di compravendite similari, si prenderanno in esame i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (San Lorenzo Nuovo centrale – zona B1 – Negozi in stato normale: 800,00-1.600,00 €/mq per superficie lorda con dati aggiornati al 1° sem.2021) ed estrapolando il valore medio pari a € 1.200,00 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale si terrà conto della superficie lorda e pertanto considerando le murature interne ed esterne per un massimo di 50cm di spessore, e la metà dello spessore delle murature confinanti con altre unità o ambienti condominiali.

APPARTAMENTO	<i>Sup. Comm.le</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>Sup. Ragguagliata</i>
Tot. Sup. Piano 1°	Mq 82,00	100%	Mq 82,00
Tot. Sup. Terrazza e balconi	Mq 44,00	25%	Mq 11,00
Tot. Sup. Piano Terra	Mq 39,00	80%	Mq 31,20
Tot. Sup. Interrato	Mq 9,00	20%	Mq 1,80
Totale sup. commerciale			Mq 126,00
Parametro di riferimento €/mq 900,00			
Più probabile valore di mercato €.900,00 €/mq x 126,00 mq=€. 113.400,00			
Locale C1	<i>Sup. Comm.le</i>	<i>% di ragguaglio</i>	<i>Sup. Ragguagliata</i>
Tot. Sup. Piano Terra	Mq 38,00	100%	Mq 38,00
Totale sup. commerciale			Mq 38,00
Parametro di riferimento €/mq 1.200,00			
Più probabile valore di mercato €. 1.200,00 €/mq x 38,00 mq=€. 45.600,00			





Individuazione grafica delle opere e degli ambienti da destinare a uso comune

