TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.294/2012 + [redacted]

COPIA CUSTODE

PROMOSSA DA:

[redacted]

CONTRO:

[redacted]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 16/01/2014

PERIZIA

VITERBO, 29/10/2013

GEOMETRA MATTEO RICCIONI

GEOMETRA MATTEO RICCIONI
C.F. RCCMTT86D01M0820
P.IVA 01997330566
VIA VINCENZO CARDARELLI N°6 -01100-VITERBO
TEL/FAX 0761/250819 - CELL.327/7091655
EMAIL GEOMATTEORICCIONI@LIBERO.IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 294/2012 + N[redacted]

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Matteo Riccioni, iscritto al n. 1425 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo , con studio tecnico in Via Vincenzo Cardarelli 6 - 01100 Viterbo, in data 11/04/2013 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 16/01/2014;

1) *Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti)*

2) *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune,località, via, numero, civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimali di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);*

3) *Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

4) *Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;*

5) *Indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

6) *Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio1985, n. 47;*

7) *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*

8) *Dire , se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa*

i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

9) *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

10) *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*

11) *Indicare l'esistenza su beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

12) *Determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento*

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

13) *Riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;*

14) *Inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far prevenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

15) *Intervenire all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;*

16) *Depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia, uso ufficio);*

17) *Allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi);*

18) *Allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante di detenzione del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

19) *Segnalare tempestivamente al custode (o se nominato al Giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;*

20) *Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa, riscontrando che le trascrizioni ed iscrizioni coprono il ventennio. Inoltre si elencano di seguito i gravami che risultano dalla documentazione prodotta e che insistono sul bene oggetto di pignoramento:

A Carico del Sig. [redacted]

- *Iscrizione del* [redacted] *gistro Particolare* [redacted]

Registro Generale [redacted]

Pubblico Ufficiale LUIGI ORZI Repertorio [redacted]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

1. *Annotazione n.* [redacted] *llazione Totale)*

- *Iscrizione del* [redacted]

Registro Generale [redacted]

Pubblico Ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio [redacted]

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo a favore [redacted]

- *Trascrizione del* [redacted]

Registro Generale [redacted]

Pubblico Ufficiale [redacted]

Verbale di Pignoramento Immobili

Rettificato dalla trascrizione [redacted]

- *Rettifica a Trascrizione Contro del* [redacted] *– Registro Particolare* [redacted] *Registro Generale* [redacted]

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio [redacted]

Verbale di Pignoramento Immobili

- *Trascrizione del* [redacted]

Registro Generale [redacted]

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE

Repertorio [redacted]

Verbale di Pignoramento Immobili

[redacted]

Si allega copia notarile dell'atto pubblico di compravendita in cui [redacted]

- *Atto pubblico di compravendita - Notaio Luigi Orzi - Registrato a Viterbo* [redacted]

Si allegano inoltre l'atti di provenienza ultraventennale e precisamente:

- *verbale di pubblicazione testamento* [redacted] *ito not. Luigi Annibaldi di Ronciglione* [redacted] *rascritto il* [redacted] *formalità;*

- *successione* [redacted] *o Registro di Viterbo* [redacted] *per testamento sopra citato, trascritta i* [redacted] *al* [redacted] *formalità.*

Quesito n°2:

Il sottoscritto C.T.U. in data 28/05/2013 si è recato insieme alla Dott.ssa Avv. Alfonsa Lamoratta (Custode) in Viterbo, in via Tuscia n°13, Piano 2°, per effettuare l'accesso dopo l'invio della raccomandata del Custode all' esecutato [redacted] *All'appuntamento fissato per le ore 10:00 (come da verbale) l'esecutato non era presente e quindi non si è potuto procedere alla visione dell'immobile, quindi insieme al Custode è stato fissato un altro accesso che è stato nuovamente notificato all'esecutato tramite posta raccomandata per il giorno 09/07/2013 alle ore 15:00. Il giorno 09/07/2013 alle ore 11:00 l'esecutato era presente in via Tuscia e quindi si è proceduto alla visione della proprietà immobiliare. L'immobile in oggetto della presente perizia, come si evince anche dall'atto di pignoramento, conforme ai dati catastali presenti in Visura allegata alla presente, è distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al:*

- *Foglio n°143, Particella n°481, Subalterno n°3, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 8, Rendita €888,31 d* [redacted] *ed ubicato in via Tuscia n°13;*

All'immobile sopracitato vi si accede per mezzo di una scalinata di accesso condominiale, il quale è illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:

Piano Secondo

- *Ingresso con disimpegno di mq 8,20;*
- *Soggiorno di mq 23,40;*
- *Cucina/Sala da Pranzo di mq 27,65*
- *Locale di Sgombero e Ripostiglio di mq 11,90*
- *Disimpegno(Ante-Bagno) di mq 3,60*
- *Bagno di mq 4,25*
- *Disimpegno (Corridoio)di mq 3,80*
- *Camera di mq 11.50;*
- *Guardaroba di mq 6,90*
- *Bagno di mq 7,55;*
- *Camera di mq 13,95*
- *Camera Matrimoniale di mq 15,50.*

  Al tutto si aggiungono n°2 balconi che complessivamente misurano mq 13,50.

L'immobile esternamente si presenta in un discreto stato di manutenzione, con piccoli distaccamenti di tinteggiatura dovuti all'azione atmosferica, come meglio si evince dalla documentazione fotografica allegata, con parti della facciata in Cortina alternata con tratti intonacati e tinteggiati. Internamente il bene si presenta in buono stato, con finestre e porte-finestre in legno e vetri doppi, mentre le porte interne e d'ingresso sono in legno ed in ottimo stato di conservazione. Come già detto,

l'immobile si presenta, internamente in un buono stato di conservazione, infatti le pareti sono intonacate e tinteggiate, anche se presentano delle macchie di infiltrazioni meteoriche nel locale di sgombero. I pavimenti sono in Parquet in quasi tutto l'appartamento, tranne che nella zona cucina, che presenta monocotture 10x10 per il pavimento di colore marrone e per le maioliche di colore bianco, mentre nei Bagni sono presenti monocotture 30x30 di colore Bianco-Grigiastro per il pavimento e rosa per il maiolicato. La Caldaia a gas metano è ubicata nel balcone accessibile dalla Zona Cucina-Sala da Pranzo.. Tale immobile su tutti i lati confina con l'area di pertinenza dell'edificio, ovvero la particella n°481, che a sua volta confina a Sud con la particella n°2039, a Nord con la particella n°480, ad Ovest con la particella n°1299 e ad Est con la particella n°483. Il bene oggetto della presente perizia è suddiviso come di seguito elencato:

Piano Secondo

- *Ingresso con disimpegno di mq 8,20;*
- *Soggiorno di mq 23,40;*
- *Cucina/Sala da Pranzo di mq 27,65*
- *Locale di Sgombero e Ripostiglio di mq 11,90*
- *Disimpegno(Ante-Bagno) di mq 3,60*
- *Bagno di mq 4,25*
- *Disimpegno (Corridoio)di mq 3,80*
- *Camera di mq 11.50;*
- *Guardaroba di mq 6,90*
- *Bagno di mq 7,55;*
- *Camera di mq 13,95*
- *Camera Matrimoniale di mq 15,50.*

Totale *mq. 138,20*

- *n°2 Balconi di mq complessivi 13,50*

Totale *mq. 13,50*

Quesito n°3:

Il Bene, come evidenziato nel sopralluogo e nelle verifiche effettuate, risulta conforme a ciò che è riportato nelle documentazioni catastali e ipocatastali. Inoltre i dati contenuti nei pignoramenti, nelle trascrizioni e negli atti, riportati al Quesito n°1, risultano conformi ai dati che attualmente l'immobile possiede, ovvero:

- *Foglio n°143, Particella n°481, Subalterno n°3, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 8, Rendita €888,31, ubicato in via Tuscia n°13 - Viterbo;*

Si precisa che il pignoramento trascritto i[redacted]u[redacted]di formalità è stato recentemente rettificato dal pignoramento trascritto [redacted]il n[redacted]i formalità per errata indicazione del foglio catastale (Errato: n°13 – Esatto: n°143). L'altra trascrizione, riportata nel quesito n°1 come le precedenti, risulta invece corretta e non ha subito alcuna rettifica.

Quesito n°4:

Non sono necessarie al momento variazioni catastali poiché l'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al Foglio n°143, Particella n°481, Subalterno n°3, Piano 2, Categoria A/2, Classe 2, Vani 8, Rendita €888,31 di Proprietà del [redacted]d ubicato in via Tuscia n°13 risulta avere la planimetria presente tra i documenti Catastali e che inoltre è stata aggiornata recentemente. L'immobile' a differenza della planimetria non risulta presente nella mappa catastale allegata. Per l'inserimento si necessita di un'istanza da presentare presso lo Sportello URP dell'Agenzia del Territorio.

Quesito n°5:

L'immobile, concepito per un utilizzo abitativo, risulta idoneo poiché all'interno ospita alcune abitazioni, come previsto nel Permesso di Costruire n°[redacted]del[redacted]

Quesito n°6:

Il Bene è stato realizzato nell'anno 1967, quindi con regolare concessione edilizia n°[redacted]del [redacted] e modificato con variante n°[redacted]del[redacted]il Permesso di Costruire suddetto. Recentemente è stata effettuata un'Attività Edilizia Libera, [redacted] con Prot. N.

[redacted]a sanatoria per la diversa distribuzione degli spazi interni, quindi non presenta Abusi edilizi che non siano stati sanati recentemente. Attualmente non risulta provvisto di Abitabilità, né agibilità.

Quesito n°7:

Il bene oggetto di pignoramento risulta frazionabile poiché presenta le caratteristiche per poter essere suddiviso in n°2 unità abitative, considerando che la metratura presente ne permette la creazione. Infatti l'attuale ingresso risulterebbe il punto di snodo comune ideale per la creazione di due unità abitative. Inoltre per ciò che concerne gli scarichi, la presenza di n°2 bagni e della cucina consentirebbe la creazione di nuovi ambienti a servizio. Per la realizzazione di tale frazionamento è necessaria una Denuncia d'Inizio Attività da presentare presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Viterbo e le successive variazioni catastali.
Al contrario di quanto appena detto si consiglia la vendita dell'immobile come unico lotto poiché per la realizzazione del frazionamento sopra riportato risultano necessarie lavorazioni di tipo edile per il riassetto generale della distribuzione interna, che richiederebbero spese di natura tecnica (Redazione di DIA e Variazioni Catastali) e spese di natura Edile per la creazione di n°2 unità distinte.

Quesito n°8:

L'immobile oggetto di pignoramento è stato pignorato al Sig[redacted]ale risulta proprietario dell'immobile sopra citato per la piena proprietà. Inoltre, come dichiarato al quesito precedente, l'immobile risulta frazionabile, anche se per l'esecuzione oggetto di pignoramento verrà venduto in unico lotto.

Quesito n°9:

Alla data del sopralluogo effettuato insieme al Custode, Dott.ssa Avv. Alfonsa Lamoratta, il bene distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al Foglio n°143, Particella n°481, Subalterno n°3, Piano 2,

di Proprietà del Sig [redacted] risultava occupato dal suddetto proprietario e rispettiva famiglia.

Quesito n°10:

Il bene non risulta occupato da coniuge separato o da ex coniugi delle esecutato.

Quesito n°11:

Il bene non è soggetto ad alcuni vincoli Storici, ornamentali , etc. di cui al quesito n°11. Per ciò che riguarda la parte condominiale le scale di accesso all'appartamento sono comuni come il giardino che circonda tale immobile, ubicato in Via Tuscia n°13.

Quesito n°12:

VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unita' immobiliare, si e' altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene. Le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili per un valore pari a € 2.300,00(Euro DUEMILATRECENTO/00) per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto dell'immobile nel suo insieme e per la sua destinazione.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'unità sopraindicata, nella sua interezza secondo il sottoscritto C.T.U. si può attribuire pari a:

Mq residenziali P1 = 138,20 mq. x €/mq 2.300,00/mq = € 317.860,00

1/3 Mq Balcone = 13,50 mq /3 = 4,50 mq

Calcolo valore Balcone = 4,50 mq x € 2.300,00 = € 10.350,00

Somma dei Valori = € 317.860,00+ € 10.350,00

VALORE DEL BENE EURO 328.210,00

Arrotondato ad € 328.000,00

diconsì:

(Euro TRECENTOVENTOTTOMILA/00)

A tale cifra va applicato l'abbattimento standard per il calcolo del valore base pari al 15%, dal quale si avrà:

Euro 328.000,00 – 15%= € 278.800,00

VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO:

€ 278.800,00

Viterbo, 27 Ottobre 2013

Geometra Matteo Riccioni