

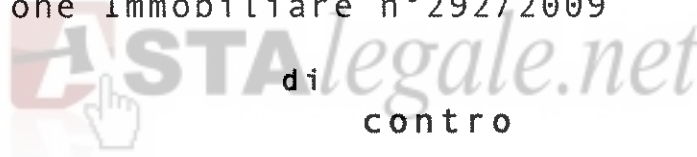
Geom. Mariano Chiara

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria Esecuzioni**  
**Immobiliari**

**P E R I Z I A   D I   C . T . U .**

Esecuzione Immobiliare n°292/2009

 di  
contro

Udienza: 19/04/2012

Giudice: Dott. ssa

Viterbo, 27 febbraio 2012

---

il C.T.U.  
Geom. Chiara Mariano

---

**Comune di Viterbo**

**Esecuzione Immobiliare n. 292/09**

/

**PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 22/11/2011, il giorno 01/12/2011 io sottoscritta C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe mi sono presentata per l'accettazione dell'incarico e dei quesiti di rito indicati a margine dei capoversi seguenti.

**PREMESSA:**

Lo scrivente comunicava all'esecutata (e alle parti) mediante raccomandata A.R. l'inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 09/01/2012; alla stessa comunicazione l'esecutata rispondeva tramite fax (pervenuto in data 07/01/2012), nel quale mi avvisava di essere impossibilitata a presiedere al sopralluogo fissato in quanto coincidente con il giorno già fissato per dover effettuare una visita medica della figlia. Nel suddetto fax erano inoltre indicati i recapiti telefonici della signora che, dopo aver provveduto a fissare un secondo sopralluogo per il giorno 20/01/2012 mediante raccomandata A.R. ho anche contattato per ulteriore conferma.

A tale data è avvenuto il sopralluogo a Latera, nell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il tutto è avvenuto in collaborazione con il Custode Giudiziario nominato dott. Marco Santoni per prendere i relativi accordi circa l'esecuzione del sopralluogo sui luoghi di causa.

**QUESITO N°1:**

*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, i 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);*

Esecuzione Immobiliare di /

Pagina 2 di 13

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione è completa e copre il ventennio dalla data del pignoramento, come attestato dal certificato ipotecario ventennale allegato alla documentazione del fascicolo fino al 22 febbraio 2010.

Nello stesso Certificato Notarile del Dottor \_\_\_\_\_ del 11/03/2010, gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono intestati nella proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione dei beni tra la Sig.ra \_\_\_\_\_ (esecutata) ed il marito \_\_\_\_\_

Da verifica della scrivente, a seguito dell'acquisizione della copia dell'Atto di compravendita, è emerso che la stipula dello stesso (avvenuta in data 08/04/2004 e trascritto il 13/04/2004 al n. 4175 di formalità) è stata oggetto di rettifica in data 06/10/2009 al n. 11469 di formalità, dove i Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rettificano la propria posizione dichiarando di trovarsi in regime di separazione dei beni nella quota di 1/2 ciascuno.

Da ulteriore riscontro ipotecario, è emersa un'ulteriore pendenza sull'immobile che consiste in Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena (SI) rep. 61 del 19/04/11 trascritto il 04/08/11 al n. 1788 di formalità **che grava però solo sulla quota di un 1/2 della quota del Signor \_\_\_\_\_ (coniuge dell'esecutata).**

Pertanto al fine della presente Esecuzione Immobiliare, riguardante la quota di 1/2 della Signora \_\_\_\_\_, l'immobile risulta avere i seguenti gravami:

- **Pignoramento** immobiliare a favore della snc \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (AR) rep. 411 del 12/10/09 **trascritto il 10/11/09 form. 12857** sui beni oggetto di esecuzione, di cui la presente

- **Costituzione Fondo Patrimoniale** con Rogito Notaio \_\_\_\_\_ rep. 24287/15918 del 11/11/2009 **trascritto il 12/11/09 form. 12956**

## **QUESITO N°2:**

**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 millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);*

### **DESCRIZIONE:**

Trattasi di un appartamento posto al piano terra, oltre che del garage sottostante di una palazzina siti nel Comune di Latera (Vt), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 15/A.

Nello specifico si tratta di un appartamento con garage di pertinenza oltre al giardino ad uso esclusivo inseriti in una palazzina di due piani, posta nella zona residenziale di Latera, nella tipologia piuttosto simile ai fabbricati limitrofi.

Per la determinazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione si sceglie la formazione di un **unico lotto**.

### **LOTTO UNICO:**

Si tratta di un immobile sito nel Comune di Latera, provincia di Viterbo, Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 15/A, composto da un appartamento ed il garage di pertinenza sottostante, di una palazzina costruita nei primi anni novanta, inserita nel contesto residenziale del paese, dalle caratteristiche simili alle abitazioni limitrofe.

Nello specifico, l'appartamento è posto al piano terra con antistante il giardino ad uso esclusivo (foto n. 1-2-3), diviso da un passaggio comune (n. 4), costituito da parte di marciapiede e da scale, che consente l'accesso all'immobile.

L'ingresso dell'abitazione avviene mediante il superamento di alcuni gradini che accedono al portico esterno, dotato di un piccolo manufatto per il ricovero della caldaia (foto n. 5), regolarmente realizzato (così come meglio indicato nel quesito delle regolarità urbanistica del fabbricato)

L'accesso nell'abitazione avviene direttamente nel soggiorno piuttosto spazioso (foto n. 6-7), solo delimitato da un muretto divisorio; esso è dotato di un camino angolare con vicino una grande porta finestra che permette l'accesso dal portico esterno. Subito sulla sinistra si trova la cucina, accessibile mediante un'apertura ad arco (foto n. 8-9). Le dimensioni sono decisamente abitabili, ed è anch'essa dotata di portafinestra per l'accesso al portico.

Sempre dal soggiorno, mediante un disimpegno aperto delimitato da un arco, si accede alla zona notte ed ai due bagni presenti. (foto n. 10)

Dietro al disimpegno si trova la porta d'accesso del bagno padronale (foto n. 11-12), piuttosto grande nelle dimensioni e con buone finiture, dotato di vasca idromassaggio angolare e lavelli doppi in muratura.

Vicino al bagno si trova la camera matrimoniale, con pareti tinteggiate a spugnato nella tonalità del rosa (foto n. 13), dotata di terrazzo ad uso esclusivo accessibile con portafinestra (foto n. 14).

Sempre dal disimpegno si accede alle altre due stanze, una più piccola (foto n. 15) e l'altra più grande, simile alla camera matrimoniale, con tinteggiatura spatolata e dotata anch'essa di balcone esclusivo (foto n. 16-17).

Adiacente a quest'ultima è presente l'altro bagno accessibile con porta scrigno in legno, di fronte al quale è presente la doccia ad angolo e nella lunga parete anteriore sono presenti anche qui i doppi lavelli in muratura. (foto n. 18-19)

Le caratteristiche interne dell'appartamento, come in precedenza già descritto, risultano essere piuttosto buone: è presente il pavimento in monocottura 40 x 40, pareti tinteggiate in diverse modalità (spatolate, spugnate ed in parte a cera), la cucina ha le pareti in parte tinteggiate ed in parte rivestite con maioliche 10 x 10, i bagni sono essere di buon livello.

Per quanto riguarda gli infissi sono in pvc e finestre con vetro camera, completi di persiane in alluminio marrone, le porte interne sono in legno massello.

L'impianto elettrico è conformato per quanto appare alla vista, l'impianto d'illuminazione è composto da punti luce tradizionali oltre a faretti da incasso, esiste impianto riscaldamento autonomo a gas metano di rete, oltre ad essere presente un impianto d'aria canalizzata.

Per quanto riguarda le caratteristiche esterne, nei due balconi e nel portico è presente pavimento in cotto, con un muretto e sovrastante ringhiere in ferro. Nel portico, inoltre, sono anche presenti due tende parasole. Il giardino antistante di pertinenza, composto da varie porzioni di terreno, non appare in buono stato manutenzione e non risulta essere ben delimitato dal passaggio comune limitrofo.

L'intera palazzina risulta non essere tinteggiata ma solo intonacata.

Il garage sottostante, accessibile anche nella parte retrostante mediante scale adiacenti al portico (foto n. 20-21), è composto da due ambienti comunicanti tra loro mediante una porta, oltre ad un bagno ed un ripostiglio/sottoscala. Il locale è piuttosto grande, è accessibile mediante porta in ferro a due ante motorizzata (foto n. 22-23), dotato anche di

una finestra con grate in ferro, pavimentato con piastrelle in monocottura 30 x 30, ed illuminato con lampade al neon.

Dal garage si accede al locale adiacente, attualmente destinato a deposito (foto n. 24), dotato di una finestra alta con grata in ferro ed è anch'esso pavimentato con piastrelle in monocottura.

Dallo stesso si accede al bagno (foto n. 25), sprovvisto di finestra e solo dotato di sanitari di base; adiacente allo stesso si trova il sottoscale (foto n. 26), anch'esso utilizzato come deposito, sprovvisto di intonaco e tinteggiatura.

### **QUESITO N°3:**

*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;*

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente i dati catastali dei beni sottoposti ad esecuzione, che pertanto si devono considerare efficacemente colpiti.

### **DATI CATASTALI:**

#### **Lotto unico:**

-Fabbricato di civile abitazione distinto al **fg. N. 8 di Latera** alla p.lla N. 806 sub. graffati N. 11-14-15-31 di cat. A/ 2 di 3° classe vani 7 R.C. Euro 578,43

Locale Garage distinto al **fg. N. 8 di Latera** alla p.lla N. 806 sub. N. 44 cat. C/6 di 4° classe consistenza Mq 80 R.C. Euro 82,63

### **QUESITO N°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 unita immobiliari non regolarmente accatastate;*

Operazione non necessaria, in quanto la divisione interna dell'appartamento e del garage sottostante risultano essere perfettamente conformi alle planimetrie catastale delle due

unità immobiliari, essendo le stesse piuttosto recenti. (Depositate presso l'Agenzia del Territorio il 04/02/2010 a seguito di variazioni interne apportate).

**QUESITO N°5:**

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

- Si tratta di un immobile residenziale posto in zona C di PRG, "Zona di espansione" - Zona PEEP

**QUESITO N°6:**

*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 della 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 dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;*

Al fine di poter verificare la reale conformità urbanistica del fabbricato in oggetto, la scrivente ha dovuto effettuare due sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latera, in quanto impossibilitata nel primo a prendere visione di parte delle Concessioni Edilizie del fabbricato in oggetto.

**Regolarità Urbanistica:**

- Il fabbricato fa parte di una costruzione di n. 12 alloggi in zona peep (n. 3 palazzine) di cui alla pratica iniziale n. 13 - Concessione Edilizia Nn. 13 del 30/04/1990 edificati con convenzione edilizia dalla "Società Cooperativa a.r.l. La Villa".
- Variante in corso d'opera per ampliamento del lotto (relativo all'area di pertinenza di una sola palazzina, *Lotto B*) pratica N. 130 – Concessione Edilizia N. 28 del 02/03/1994
- Richiesta proroga di un anno, pratica N. 131 - Concessione Edilizia N. 29 del 02/03/1994

Da parte dei Signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ :

- D.I.A. del 05/05/2004 del tecnico geometra \_\_\_\_\_, per la diversa distribuzione interna oltre alla realizzazione degli impianti per poter rendere abitabile l'immobile, la realizzazione di un piccolo manufatto nel portico e di un piccolo bagno nel locale garage al piano seminterrato.

Previo colloquio con l'ing. \_\_\_\_\_, (responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Latera) si può affermare che, per la suddetta pratica non è stata inoltrata la Comunicazione di Fine Lavori ed il Certificato di Collaudo Finale attestante la conformità delle opere al progetto presentato.

La DIA è comunque scaduta il 05/05/2007 essendo decorso il termine di tre anni così come previsto secondo la normativa di riferimento. (Testo Unico DPR 380/2001)

Esaminata la planimetria presente allegata alla suddetta richiesta, è presente una anomalia relativa al piano seminterrato, nel locale retrostante. Lo stesso, nel progetto allegato alla D.I.A., viene definito come locale ad uso magazzino di circa 18,00 mq. In esso viene richiesta la realizzazione di un bagno. La destinazione d'uso del locale è in realtà difformemente dichiarata in quanto, nelle planimetrie allegata al progetto originario dell'immobile (*Concessione Edilizia n. 13/90, riguardante la realizzazione di n. 3 palazzine*) e nello specifico il *Lotto B*, il suddetto locale è destinato ad intercapedine.

Esiste altra difformità rilevata nell'adiacenza del locale di cui sopra. E' presente un locale sottoscala reso utilizzabile mediante apertura di porta nell'intercapedine, in corrispondenza delle scale esterne.

Le stesse risultano in questa posizione in seguito alla Variante di cui alla Concessione Edilizia n. 28/94.

Il suddetto accessorio viene però correttamente riportato nella planimetria relativa all'accatastamento a firma del geometra \_\_\_\_\_.

Al fine di un regolare ripristino della destinazione d'uso dei locali, essi vanno ripristinati all'originaria destinazione (intercapedine e sottoscala non accessibile), mediante rimozione del wc e chiusura della porta del sottoscala.

Di lieve entità sono invece le difformità rilevate all'appartamento sovrastante, non perfettamente conformi alla planimetria della D.I.A. (Ben rappresentate invece nella denuncia di variazione catastale)

Le stesse consistono nella mancata realizzazione della porta nel disimpegno, al posto del quale è stata realizzata un'apertura ad arco, oltre alla realizzazione di un muretto in



adiacenza alla porta d'ingresso. La presenti differenze seppur non dichiarate (nella D.I.A), per la loro natura, non comportano comunque una difformità al fine della regolarità urbanistica e non producono effetti giuridicamente rilevanti.

#### **QUESITO N°7:**

*7) dire se e 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;*

Trattasi di beni indipendenti e comunicanti previo pertinenze esclusive, pertanto la scrivente ha ritenuto più opportuno procedere alla formazione di un unico lotto.

#### **QUESITO N°8:**

*7) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, 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 preveendo 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 940 n.1078;*

Gli immobili sono pignorati per la quota di **1/2 all'esecutata** ; la restante quota di 1/2 proprietà è intestata al marito che, (come in precedenza descritto) dichiarano di trovarsi in regime di separazione dei beni.

#### **Lotto UNICO:**

**In diritto di proprietà per 1/2 della proprietà della sig.ra** nata a Pitigliano (GR) il (esecutata) sugli immobili:

- **fg. N. 8 di Viterbo** alla p.lla N. 806 sub. graffati N. 11/14/15/31 di cat. A/2 di 3° classe vani 7 R.C. Euro 578,43

- **fg. N. 179 di Viterbo** alla p.lla N. 806 sub.N. 44 di cat. C/6 di 4° classe consistenza di Mq. 80,00 R.C. Euro 82,63

#### **QUESITO N°9:**

*9) accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in 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;*

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari (vedi verbale del custode). I titoli del possesso dell'immobile sono descritti nella relazione ipotecaria ventennale allegata all'esecuzione, e precisamente Atto di Compravendita formalità N. 4175 del 13/04/2004 (in seguito rettificato con la formalità N. 11469 del 06/10/2009 specificando che l'immobile è in quota di 1/2 ciascuno tra l'esecutata \_\_\_\_\_ ed il marito \_\_\_\_\_ ) Titolo originario precedente al Pignoramento Immobiliare del 12/10/09 trascritto il 10/11/09 form. 12857. Non risultano titoli di locazione registrati.

#### **QUESITO N°10:**

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

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione immobiliare.

#### **QUESITO N°11:**

*11) indicare l'esistenza sui 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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non esistono alcuno dei gravami sopra descritti sull'immobile.

#### **QUESITO N°12:**

**12) determinare il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione del criterio di stima o analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile o come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa**  
Esecuzione Immobiliare \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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);

## Valutazione:

L'appartamento ed il garage sottostante oggetto della presente esecuzione immobiliare sono attualmente utilizzati dai proprietari dell'immobile oltre che dalle figlie minorenni dei coniugi.

La valutazione dell'immobile viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di mercato dei beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie dei fabbricati e dei terreni ad essi adiacenti. I dati sono stati desunti da personale database e da informazioni reperite in loco presso professionisti abilitati. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità. I dati sono desunti da personale database e dal confronto con professionisti in zona, oltre che dall'esame dei valori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Il parametro di riferimento sarà la superficie utile, opportunamente conguagliata sia per gli accessori diretti che per quelli indiretti. Le misure sono scaturite sia dal rilievo che da planimetria catastale ed elaborati grafici prelevati presso l'ufficio tecnico. Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

### LOTTO UNICO

-Superficie utile <b>abitazione:</b>	
piano terra	mq 112,51
-superficie <b>terrazzi (n. 2)</b>	
piano terra	mq 9,12
<b>ragguagliata</b>	mq 2,74
-superficie <b>portico</b>	
piano terra	mq 24,80
<b>ragguagliata</b>	mq 9,87
Superficie utile garage:	
piano seminterrato	mq 76,20
<b>ragguagliata</b>	mq 30,48

**Superficie Di Calcolo** Mq 155,60

*Più probabile valore di mercato €/mq 1.150,00*

**Euro 178.940,00**

*Quota esecutato (1/2) € 89.470,00*

**PREZZO BASE D'ASTA € 89.000,00**

**QUESITO N°13:**

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

Vedi presente relazione.

**QUESITO N°14:**

*14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o 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 pervenire, presse di lui note di osservazione al proprio elaborato;*

**QUESITO N°15:**

*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 proprie incarico;*

**QUESITO N°16:**

*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;*

**QUESITO N°17:**

*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);*

Vedi allegato.

**QUESITO N°18:**

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

**Vedi allegati.**

**QUESITO N°19:**

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

Vedi allegato quadro sinottico.

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.*

**Viterbo, 27 febbraio 2012**

**il C.T.U.**

**Geom. Chiara Mariano**



Geom. Mariano Chiara

---

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria Esecuzioni**  
**Immobiliari**

**INTEGRAZIONE PERIZIA**  
**C.T.U.**

Procedura Immobiliare n°293/2012

Riunita alla 292/2009



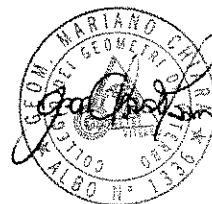
Udienza: 20/06/2013

Giudice: Dott. ssa

Viterbo, 05 aprile 2013

---

il C.T.U.  
Geom. Chiara Mariano



**INTEGRAZIONE PERIZIA TECNICA D'UFFICIO**

**Esecuzione Immobiliare n. 293/12 riunita alla n. 292/09**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PITIGLIANO**

**contro**

Integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio, richiesta dal Giudice delle Esecuzioni Dottorssa Clelia Testa Piccolomini, come supplemento d'incarico stabilito in sede di Udienza del 31/01/2013, alla sottoscritta geometra Chiara Mariano, iscritta al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo al n. 1336.

**SVOLGIMENTO DELLA CONSULENZA**

**Premessa**

A seguito dell'intervenuta procedura esecutiva n. 293/2012 (promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano contro i coniugi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, riunita alla procedura immobiliare n. 292/09 a carico \_\_\_\_\_) per la quale la sottoscritta ha già svolto la propria attività di CTU, si rende necessario eseguire la presente integrazione, al fine di integrare i quesiti posti dal G.E. nella nuova procedura. Tali quesiti si esplicano, essenzialmente, negli stessi già formulati nella precedente relazione peritale.

Alla luce di quanto sopra la sottoscritta, a seguito di accordi intercorsi con il Custode Giudiziario Dott. Marco Santoni, ha provveduto a contattare personalmente i soggetti esecutati, (come già avvenuto nella precedente attività) al fine di poter visionare le condizioni dell'immobile oggetto del compendio immobiliare. Il sopralluogo è avvenuto in data 03/04/2013 a seguito di due appuntamenti posticipati dal Signor \_\_\_\_\_, (rispettivamente il 18 marzo ed il 25 marzo), impossibilitato ad essere presente al sopralluogo.

### **QUESITO N°1:**

1) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.*

Esaminata la documentazione in atti, fino ad arrivare al pignoramento di cui l'esecuzione in oggetto, si è accertato che la documentazione è completa e copre il ventennio dalla data del pignoramento, come attestato dal certificato ipotecario ventennale allegato alla documentazione del fascicolo fino al 26 novembre 2012.

Come già esaminato nella precedente esecuzione, è stata verificata l'esatta intestazione della proprietà degli esecutati sugli immobili, risultando *in regime di separazione dei beni nella quota di 1/2 ciascuno*

**Oltre ai gravami già presenti nella precedente esecuzione (n. 292/09) promossa nei confronti della Signora sono presenti:**

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena rep. 61 del 19/04/11 trascritto il 04/08/11 form. n. 1788 (a carico *del Sig. per la sua quota parte di 1/2*)

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca di Credito Cooperativa di Pitigliano rep. 165 del 01/12/11 trascritto il 19/03/12 form. n. 373 (a carico *del Sig. per la sua quota parte di 1/2*)

-Pignoramento immobiliare a favore a favore della Banca di Credito Cooperativa di Pitigliano rep. 367 del 12/07/12 trascritto il 26/07/12 form. 8279. (*eseguito nei confronti del Sig e la Sig.ra per la quota personale di 1/2 ciascuno e così per l'intero*)

### **QUESITO N°2:**

**2)** *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno e caratteristiche.*

L'immobile è già stato dettagliatamente descritto nella precedente procedura esecutiva; attualmente risulta di fatto invariato rispetto l'accesso eseguito poco più di anno prima (20 gennaio 2012), se non per quel che riguarda la naturale obsolescenza dovuta alla normale conduzione degli immobili pignorati.



Attualmente gli stessi (appartamento e garage) risultano essere liberi, in quanto disabitati da circa un anno (come dichiarato dal \_\_\_\_\_).

Trattasi di un appartamento posto al piano terra con giardino di pertinenza, oltre che del garage sottostante di una palazzina siti nel Comune di Latera (Vt), Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 15/A.

L'appartamento è composto da un locale soggiorno pranzo con cucina adiacente, un disimpegno, due bagni, tre camere da letto, due balconi ed un portico.

Il garage è composto da due ambienti comunicanti, un bagno ed un ripostiglio/sottoscala. Lo stesso è doppiamente accessibile, sia dalle scale adiacenti il portico dell'appartamento sovrastante, che dall'accesso fronte strada con porta carrabile.

### **DATI CATASTALI**

-Fabbricato di civile abitazione distinto al **fg. N. 8 di Latera** alla p.lla N. 806 sub. graffiati N. 11-14-15-31 di cat. A/ 2 di 3° classe vani 7 R.C. Euro 578,43

Locale Garage distinto al **fg. N. 8 di Latera** alla p.lla N. 806 sub. N. 44 cat. C/6 di 4° classe consistenza Mq 80 R.C. Euro 82,63

#### **QUESITO N°3:**

*3) accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento.*

I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente i dati catastali dei beni sottoposti ad esecuzione. I dati catastali dell'appartamento sono relativi alle p.lle graffate 806/11-806/14-806/15, 806/31 e quelli del garage sono relativi alla p.lla 806/44.

#### **QUESITO N°4:**

*procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto*

Operazione ritenuta non necessaria in quanto, oltre ad essere invariata la divisione interna delle due unità immobiliari rispetto la precedente consulenza, è di fatto conforme alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

#### **QUESITO N°5 -6:**

5) indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, e la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.

Descrizione già dettagliatamente svolta nella precedente consulenza, per la quale la sottoscritta aveva eseguito più sopralluoghi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Latera.

- Trattasi di un immobile residenziale posto in zona C di PRG, "Zona di espansione" - Zona PEEP .
- Lo stesso, insieme ad altre due palazzine è stato realizzato in base alla Concessione Edilizia n. 13 del 30/04/1990 con convenzione edilizia dalla "Società Cooperativa a.r.l. La Villa".
- Successivamente so sottoposte a Varianti con Concessioni Edilizie n. 28 e n. 29 del 02/03/1994
- Da parte del Sig. \_\_\_\_\_ e la Signora \_\_\_\_\_, è stata eseguita una DIA n. 05 del 2004 per variazioni interne oltre alla creazione di un bagno nel garage ed un locale ripostiglio nel portico.

Come già segnalato nella precedente procedura, Esaminata, è presente una anomalia relativa al piano seminterrato, nel locale retrostante.

Lo stesso, nel progetto allegato alla D.I.A., viene definito come locale ad uso magazzino di circa 18,00 mq. In esso viene richiesta la realizzazione di un bagno. La destinazione d'uso del locale è in realtà difformemente dichiarata in quanto, nelle planimetrie allegate al progetto originario dell'immobile (*Concessione Edilizia n. 13/90, riguardante la realizzazione di n. 3 palazzine*) e nello specifico il *Lotto B*, il suddetto locale è destinato ad intercapedine.

Esiste altra difformità rilevata nell'adiacenza del locale di cui sopra. E' presente un locale sottoscala reso utilizzabile mediante apertura di porta nell'intercapedine, in corrispondenza delle scale esterne.

Le stesse risultano in questa posizione in seguito alla Variante di cui alla Concessione Edilizia n. 28/94.

Il suddetto accessorio viene però correttamente riportato nella planimetria relativa all'accatastamento a firma del geometra \_\_\_\_\_.

Al fine di un regolare ripristino della destinazione d'uso dei locali, essi vanno ripristinati all'originaria destinazione (intercapedine e sottoscala non accessibile), mediante rimozione del wc e chiusura della porta del sottoscala.

Di lieve entità sono invece le difformità rilevate all'appartamento sovrastante, non perfettamente conformi alla planimetria della D.I.A. (Ben rappresentate invece nella denuncia di variazione catastale)

**QUESITO N°7:**

*7) dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti.*

Resta invariata l'ipotesi della formazione di un unico lotto.

**QUESITO N°8:**

*8) Dire se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti*

Secondo l'attuale procedura esecutiva, gli immobili sono pignorati **per l'intero, per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno dei Signori** e (esecutati) in regime di separazione dei beni.

**Lotto UNICO:**

**In diritto di piena proprietà** relativamente alla quota di **1/2 della Signora** il **e 1/2 del Sig.**

- **fg. N. 8 di Viterbo** alla p.lla N. 806 sub. graffati N. 11/14/15/31 di cat. A/2 di 3° classe vani 7 R.C. Euro 578,43
- **fg. N. 179 di Viterbo** alla p.lla N. 806 sub.N. 44 di cat. C/6 di 4° classe consistenza di Mq. 80,00 R.C. Euro 82,63

**QUESITO N°9:**

*9) accertare se l'immobile è libero o occupato*

Come già descritto l'immobile è attualmente disabitato, lasciato dai proprietari da circa un anno. Restano invariati i titoli di possesso già descritti, Atto di Compravendita formalità n. 4175 del 13/04/2004.

**QUESITO N°10:**

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

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione immobiliare.

**QUESITO N°11:**

*11) indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;*

Già verificato nella precedente relazione, non esistono alcuno dei gravami sopra descritti sull'immobile.

**QUESITO N°12:**

*12) determinare il valore dell'immobile con espressa o compiuta indicazione del criterio di stima o analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile o come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione o 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,*

**Valutazione:**

L'appartamento ed il garage sottostante oggetto della presente esecuzione immobiliare sono attualmente liberi ed inutilizzati dai proprietari dell'immobile.

La valutazione dell'immobile viene eseguita per comparazione, prendendo in esame recenti valori di mercato dei beni simili, opportunamente adattati allo scopo, tenendo presente le particolarità proprie dei fabbricati e dei terreni ad essi adiacenti. I dati sono stati desunti da personale database e da informazioni reperite in loco presso professionisti abilitati. Verranno poi operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità.

I dati sono desunti da personale database e dal confronto con professionisti in zona, oltre che dall'esame dei valori del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Ovviamente, tenuto conto della particolare situazione attuale del mercato immobiliare, verranno poste in essere tutte le prudenzialità opportune.

### LOTTO UNICO

-Superficie utile <b>abitazione:</b>	
piano terra	mq 112,51
-superficie <b>terrazzi (n. 2)</b>	
piano terra	mq 9,12
<b>ragguagliata</b>	mq 2,74
-superficie <b>portico</b>	
piano terra	mq 24,80
<b>ragguagliata</b>	mq 9,87
Superficie utile garage:	
piano seminterrato	mq 76,20
<b>ragguagliata</b>	mq 30,48

**Superficie Di Calcolo** Mq 155,60

Più probabile valore di mercato €/mq 950,00 = **Euro 147.820,00**

**PREZZO BASE D'ASTA € 147.000,00**

#### QUESITO N°14:

*14) inviare, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, copia del proprio elaborato alle parti ;*

Relativamente al nuovo sopralluogo effettuato

#### QUESITO N°15:

*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;*

#### QUESITO N°16:

*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;*

#### QUESITO N°17:

*17) allegare alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato.*

Relativamente al nuovo sopralluogo effettuato.

**QUESITO N°18:**

*18) allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione e della licenza edilizia o degli eventuali atti di sanatoria..*

Si allega visura catastale attuale (invariata). Viene allegata parte della documentazione urbanistica ritenuta necessaria alla presente relazione. L'intero fascicolo è stato già allegato al precedente elaborato peritale.

**QUESITO N°19:;**

Vedi allegato quadro sinottico.

*Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.*

ASTAlegale.net

**Viterbo, 05 aprile 2013**

**il C.T.U.**

**Geom. Chiara Mariano**

