

TRIBUNALE DI VITERBO –

Esecuzione Immobiliare n°188/2019 - promossa da xxxxxxxcontro xxxxxx xxxxx e xxxxxx

Consulenza Tecnica d'ufficio per l'udienza del 14.05.2020

QUADRO SINOTTICO

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per 1/2 ciascuno immobile ubicato in Bomarzo(VT), Via Pontone Lucia, n.25.

Il lotto è costituito da un unico immobile contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di Bomarzo al foglio 21, particella 399, sub.14, 7 vani, categoria A/2, rendita 578,43 euro con una superficie utile di circa 124 metri quadri.

Esso è posto al piano seminterrato di una palazzina di due piani fuori terra, in zona urbana di completamento, i locali erano stati adibito a studio dentistico, esso deriva catastalmente dall'unione e fusione di tre immobili distinti.

La distribuzione interna degli spazi è composta da ingresso, n.3 servizi igienici e n. 6 stanze polifunzionali.

L'immobile è stato realizzato con n.2 concessioni del 1983 e del 1989 e con un permesso di costruire in sanatoria, di cui non si trova però la documentazione.

La difformità urbanistica riscontrata è di un locale di superficie pari a 6 metriquadri non conforme al progetto approvato oltre a piccole modiche agli infissi, l'abuso è sanabile.

Inoltre il cambiamento di uso di garage e laboratorio è conforme catastalmente ma non lo è urbanisticamente, quindi ad oggi necessita di una variazione catastale di come era all'origine.

Valore di mercato determinato del lotto : 74.400 Euro.

La spesa complessiva per la sanatoria e variazione catastale risulta pari a 3.000 Euro.

Il valore da considerare a base d'asta quindi sarà pari al valore di mercato decurtato dalle spese previste,

ovvero : $74.400 - 3.000 = \underline{\underline{71.400 \text{ Euro}}}$

il C.T.U. Ing. Carlo Alberto Boccolini

Punto n. 1

Innanzitutto il sottoscritto CTU ha verificato prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione, allegata agli atti, relativa alla relazione notarile del 13/09/2019 a cura del dott. Alberto Parisio, notaio in Bologna, di cui ex art. 567, 2° comma c.p.c., altresì ha verificato la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento nonché quella relativa ai diritti appartenenti al debitore sui beni sottoposti ad esecuzione.

Punto n.2

L'immobile pignorato è distinto catastalmente alla sezione fabbricati al foglio 21 del Comune di Bomarzo, p.lla 399 e subalterno n.14, via Pontone Lucia, n.25, piano seminterrato, categoria A2, classe 2, vani 7, superficie catastale 160 mq, R.C.E. 578,43.

Risulta così distinto per variazione del 26/01/2007 protocollo n. VT 0011621 in atti dal 26/01/2007 cambio di destinazione d'uso e fusione n. 1452.1/2007 del mappale 399 subalterni 3, 4 e 5 tali per costituzione del 17/01/1989 n.39V/89.

Le visure catastali storiche dell'immobile oggetto di esecuzione e di quelli da cui esso deriva sono rimesse in allegato, all. n. 2.

Punto n.3

Dalla consultazione dei registri immobiliari si è potuto stabilire che l'immobile pignorato è pervenuto agli esecutati, per la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà, in forza dell'atto di compravendita a rogito notaio Conso Michele di Roma del 20 aprile 2007, rep. n. 37719/6385, trascritto a Viterbo il 3 maggio 2007 all'articolo Reg. part. 5465, Reg. gen. 7820, da potere di xxxxxx nato a Nepi il xx/xx/xxx.

In detto atto i signori xxxxxx xxxxx e xxxxx, dichiarano di acquisire l'immobile sopra indicato, rispettivamente in regime di separazione dei beni e come bene personale, a tal proposito si rimanda al punto 6.

L'atto è rimesso in allegato, all. n. 3.

A sua volta al sig. xxxxxxx, la piena proprietà del predetto immobile nella sua precedente e diversa consistenza ed identificazione catastale era pervenuto in virtù dei seguenti atti:

- Atto di acquisto a ministero Notaio Orzi Luigi del 04/10/1996, Rep. 58001, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 11160, Reg. Gen. 13755 del 05/10/1996.
L'atto ultraventennale è rimesso in allegato, all. n. 4.
- Atto di permuta a ministero Notaio Luciano D'Alessandro del 18/12/1986, Rep. 60968/3869, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 121, Reg. Gen. 136 del 05/01/1987.
L'atto ultraventennale è rimesso in allegato, all. n. 5.
- Atto di acquisto a ministero Notaio Furio Giardino Di Montefiascone del 11/03/1977, Rep. 129/54, trascritto a Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 6601, Reg. Gen. 7880 del 11/03/1977.

Tale atto è relativo all'acquisto del terreno da parte del sig. xxxxx in cui avrebbe realizzato in prima persona il fabbricato in oggetto.

Punto n.4

ELENCO FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dal controllo effettuato relativamente alle formalità pregiudizievoli gravanti sopra l'immobile in oggetto il C.T.U. ha potuto verificare che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

Nel ventennio gli immobili sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI:

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9498, Reg. Gen. 12323 del 29/08/2019 a favore xxxxxxxx, con sede in Bologna – p.iva 03678981204

contro

xxxxxxx , nato a xxxxxx xxxxxx, C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxx , nata a xxxxxx il xxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Unep del tribunale di Viterbo del 17/07/2019 Rep. 1196.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.14.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9535, Reg. Gen. 12599 del 11/10/2013 a favore xxxxxxxx, con sede in Bologna – p.iva xxxxxxxx

contro

xxxxxxx , nato a xxxxxxxx, C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxx , nata a xxxxxx il xxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Ufficiali Giudiziari del tribunale di Viterbo del 29/07/2013 Rep. 798.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.14.

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio di Viterbo- Servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo Reg. Part. 9531, Reg. Gen. 12592 del 11/10/2013 a favore xxxxxx, con sede in Bologna – p.iva xxxxxxxxxx

contro

xxxxxxx, nato a xxxxxxxxxx, C.fis. xxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: atto di pignoramento Ufficiali Giudiziari del tribunale di Viterbo del 29/07/2013 Rep. 798.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.14.

In calce a detto atto risulta il seguente annotamento:

- a) Annotazione trascrizione portante annullamento per errata acquisizione conservatore del 28/10/2013 Rep.475 Reg. part. 1897 Reg. gen. 13364 del 29/10/2013.

ISCRIZIONI

Ipoteca legale iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo – servizio di Pubblicità immobiliare di Viterbo all’articolo Reg. Part. 4211, Reg. Gen. 21427 del 23/12/2019, per la somma di Euro 34.751,42 a garanzia di capitale di Euro 17.375,71, a favore: xxxxxx, con sede a Pescara, P.iva xxxxxx, che elegge a domicilio in xxxxxxxxxxxxxxxx contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

xxxxxxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: Atto amministrativo xxxxxxxxxxxx del 09/12/2009 rep. 34478.

Grava: la quota di ½ di piena proprietà dell’unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.14.

Ipoteca volontaria iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo – servizio di Pubblicità immobiliare di Viterbo all’articolo Reg. Part. 1448, Reg. Gen. 7821 del 03/05/2007, per la somma di Euro 380.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 190.000,00, durata 25 anni

a favore: xxxxxxxxxxxxxxxxx, con sede in Bologna, p.iva 03719580379

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxxxx, titolare della quota di ½.

Titolo: contratto di mutuo fondiario del notaio Conso Michele del 20/04/2007, rep. 37720/6386.

Grava: la piena proprietà dell’unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.14.

Ipoteca giudiziale iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo – servizio di Pubblicità immobiliare di Viterbo all’articolo Reg. Part. 3444, Reg. Gen. 20677 del 11/12/2004, per la somma di Euro 235.014,88 a garanzia di capitale di Euro 235.014,88, a favore: xxxxx locazione macchinari industriali s.p.a., con sede a xxxxxx, P.iva xxxxxxxx, che elegge a domicilio in xxxxxxxxx, xxxxxxxxx presso avv. xxxxx

contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

C.fis. xxxxxxxxxxxx, titolare della piena proprietà.

Titolo: Decreto Ingiuntivo del tribunale di Milano del 03/11/2004 rep. 36173.

Grava: fra l’altro la piena proprietà dell’unità immobiliare Foglio 21, p.la 399, sub.5.

Le formalità pregiudizievoli aggiornate si rimettono in allegato, all. n. 6.

Punto n. 5

In allegato, all. n. 7, si rimette la mappa censuaria, gli elaborati di piano del 1989 e del 2008, la planimetria catastale e gli elaborati progettuali.

Punto n. 6

Gli esecutati rispetto al loro stato di regime patrimoniale con il coniuge si trovano nella seguente situazione:

xx in regime di comunione di beni;

xx in regime di comunione dei beni.

Alla data di acquisto avvenuta nel 2007 quindi xxxxxx risultava nubile mentre xxxxxxxx era sposato in comunione dei beni, da evidenziare che su l’atto invece lo stesso ha dichiarato il regime di separazione dei beni.

Da segnalare inoltre che in fase di richiesta del certificato di matrimonio il sottoscritto è venuto a conoscenza in modo informale che il sig. xxxxxxxx è deceduto in data xx/xx/xxxx.

In allegato, all. n. 9, si rimette il certificato di matrimonio di entrambi gli esecutati.