

Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

## TRIBUNALE DI VITERBO

### Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

#### Esecuzione civile n. 4/2017

Promosso da

Mercurio Mortgage Finance s.r.l.  
c/

---

#### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'Udienza del 7 giugno 2018

del Giudice Dott. Antonino Geraci



**Premesso:**

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n. 4/17, promossa Mercurio Mortgage Finance s.r.l.
  - che il giudice ha nominato il sottoscritto Mario VIOLANTI, Architetto con studio professionale in Vetralla, via Pontone 9, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta
  - che nell'udienza del 20 luglio 2017, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:
- 1) **verifichi**, 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) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
  - 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
  - 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
  - 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
  - 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la



Mario Violanti - A r c h i t e t t o  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMRA71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

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;

- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** 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;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;



Mario Violanti - A r c h i t e t t o  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, 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; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** 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, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica 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, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- 15) **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono. indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento. i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40. comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380. specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) **verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo. livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi. ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli•
- 17) **indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione. le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto. le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione)



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (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 alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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



Mario Violanti - A r c h i t e t t o  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

- al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima. ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli 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 le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:** 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se 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 ;
- 26) **indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;**
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, 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 ed 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 presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**



- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso 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. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** 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) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene;
  - b. la visura catastale attuale;



Mario Violanti - A r c h i t e t t o  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- f. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
- g. copia atto di provenienza;
- h. quadro sinottico triplice copia;
- i. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Lo scrivente CTU dichiarava di accettare l'incarico;

Il giudice concedeva termine al CTU per riferire con relazione scritta, rinviando per il proseguimento all'udienza del 07 giugno 2018.

**Che verificata la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. e verificata la rispondenza tra i dati catastali e i dati indicati nell'atto di pignoramento, il sottoscritto ha proseguito nell'incarico affidatogli;**

Che in data 31 ottobre 2017 ore 9.00 il sottoscritto C.T.U. dava inizio alle operazioni peritali presso i luoghi della esecutata

In tale occasione il sottoscritto ha eseguito rilievo metrico e fotografico dello immobile siti in Viterbo (VT) ovvero:

- abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita di Euro 454,48;



Che in data 31 ottobre 2017 ore 9.00 il sottoscritto e il custode si sono recati presso l'unità immobiliare sita rispettivamente in Via Postumia n. 1, ove il C.T.U. ha potuto eseguire i rilievi necessari.

Che in data 10 aprile 2018 e 7 maggio 2018 il sottoscritto ha eseguito le necessarie verifiche catastali presso gli uffici del Catasto di Viterbo.

Che in data 8 maggio 2018 il sottoscritto ha eseguito le necessarie verifiche urbanistiche presso gli uffici del Comune di Viterbo.

Che successivamente ha eseguito ulteriori accertamenti necessari.

### **1) Completezza documentazione.**

Dopo aver effettuato le necessarie verifiche sul carteggio mediante l'esame della documentazione in atti, non risulta conforme come da art. 567, 2° comma c.p.c..

### **2) Conformità immobile ai dati del pignoramento.**

A seguito delle necessarie verifiche effettuate presso gli uffici del Catasto di Viterbo, si riscontra la conformità e la rispondenza con i dati presenti sull'atto di pignoramento come di seguito riportato.

#### Beni oggetto di pignoramento ed individuazione catastale:

- Abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita di Euro 454,48;

Non è conforme a quanto indicato nell'estratto planimetrico.

La rimanenza del balcone presente in planimetria risulta non realizzato, in quanto, la veranda oggetto di condono conclude a filo fabbricato.



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

Si fa presente che l'androne condominiale presenta una difformità dallo stato dalla planimetria di impianto. Risulta infatti sporgente rispetto alla linea del fabbricato di circa 60 cm.

### **3) Titolo di provenienza antecedente il ventennio precedente alla trascrizione.**

Si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, come riscontrabile dalla documentazione allegata acquisita presso gli Uffici preposti.

Titolo proveniente dalla conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo.

#### **Immobile 1 ( Appartamento )**

- Il suddetto immobile risulta pervenuto ai debitori per atto di compravendita a rogito Notaio Faletti Raffaella del 11.11.10 rep.9368/6408 da [redacted];
- Il suddetto bene risulta pervenuto a [redacted] per atto di compravendita a Rogito Notaio Faletti Raffaella del 10.05.2010 rep.9077/6175 da [redacted];
- il suddetto bene risulta pervenuto a [redacted] per acquisizione di ½ della piena proprietà a rogito Notaio Faletti Raffaella del 22.11.2006 rep. 6785/4262 da [redacted];
- Il suddetto bene risulta pervenuto a [redacted] e [redacted] per atto di Compravendita a Rogito Notaio Orzi del 21/09/1990 Rep. 38011 da [redacted];

### **4) Trascrizioni pregiudizievoli.**



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

- Verbale di pignoramento immobili num. part.399 (num.gen.489) del 16.01.2017  
atto giudiziario Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 27.12.2016  
rep.2168 contro \_\_\_\_\_ a favore di Mercurio Mortgage Finance S.r.l. con  
sede in Milano

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo  
num.part.1382 (num.gen.6479) del 29.04.2008 con atto notarile pubblico notaio  
Giordano Furio (Montefiascone) del 23.04.2008 rep.99287/17055

#### **5) Acquisizione mappe censuarie e certificati di destinazione urbanistica.**

Sono state effettuate le ricerche presso gli organi competenti per l'ottenimento e la verifica delle mappe censuarie (estratti di mappe catastali) per la corretta identificazione dei beni come riscontrabile dalla documentazione allegata.

#### **6) Verifica dati di residenza, atto di matrimonio.**

Previa verifica presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo si è potuto costatare che la signora \_\_\_\_\_ ha sostituito il cognome con l'attuale \_\_\_\_\_ ivi residente in via Postumia n.1, Viterbo (VT); risulta a nome della stessa un certificato di matrimonio del 2 marzo 2017 dove risulta coniugata con il Sig. \_\_\_\_\_

#### **7) Situazione dell'immobile al momento del sopralluogo.**

Dai sopralluoghi eseguiti, su tutti i beni oggetto della procedura di pignoramento, con annessi rilievi metrici e fotografici (allegati) il sottoscritto è in grado di descriverne consistenza e caratteristiche:



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

- abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita di Euro 454,48;

La proprietà dell'esecutata e confina su due lati con altri appartamenti, facenti parte di un'unica struttura edilizia composta da più edifici, e ha l'ingresso su Postumia.

L'accesso all'abitazione è possibile tramite una scala sita all'interno di un androne che porta all'alloggio ubicato al primo piano e distribuito su un livello.

L'immobile risulta così suddiviso: un piccolo ingresso da cui si accede a destra verso il soggiorno-pranzo, di fronte si accede in cucina, a sinistra si trova un disimpegno dal quale si accede a due camere e al bagno. Dalla cucina e dalla sala pranzo si accede ad una veranda oggetto di istanza di concessione edilizia in sanatoria che affaccia su un balconcino ad uso esclusivo.

La facciata richiama i classici elementi architettonici tipici dell'edilizia popolare essendo un fabbricato edificato dall'IACP.

Le finiture esterne sono di tipo semplice.

La proprietà immobiliare è composta da una struttura in elevazione in c.a., il solaio è in latero-cemento, le superfici interne sono intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono realizzati in grés monocottura, anche i rivestimenti dei bagni sono maiolicati con ceramica monocottura.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc e dotati di tapparelle autonome.

L'appartamento è rifinito con materiali di tipo commerciale, pavimento in grés, con pareti tinteggiate con tinta semi lavabile da interni;

L'illuminazione è garantita da luce naturale e gli ambienti presentano aperture finestrate.

L'altezza interna, tra i solai e il soffitto rispettano la minima prevista dalla normativa igienico-sanitaria.



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

Relativamente, alle dotazioni impiantistiche l'abitazione è servita dall'acquedotto e dalla rete fognaria comunale e possiede un impianto di riscaldamento autonomo tramite una caldaia posizionato nella zona cucina.

L'impianto elettrico risulta conforme.

L'unità immobiliare si sviluppa come appresso:

Piano primo

Soggiorno mq. 12,50

Camera mq. 16,40

Camera mq. 11,65

Camera mq. 16,50

Cucina mq. 4,50

Bagno mq. 4,00

Ingresso mq. 8,80

Area totale mq. 74,35

### **8) Conformità tra stato di fatto e dati del pignoramento.**

Si conferma la congruità dello stato di fatto ai dati di pignoramento.

### **9) Conformità catastale.**

- abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita di Euro 454,48;

Non è conforme a quanto indicato nell'estratto planimetrico.



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

### **10) Verifica identificativo catastale.**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

### **11) Verifica consistenza originaria del bene.**

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

### **12) Variazioni e/o aggiornamenti catastali.**

E' necessario eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto risulta ampliata la volumetria dell'immobile sulla rimanenza del balcone ponendo, la veranda oggetto di condono, a conclusione del filo fabbricato.

### **13) Destinazione urbanistica.**

Abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5.

Destinazione: abitazione di tipo civile.

### **14) Conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.**

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT):



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

L'abitazione di tipo civile sita in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5, rendita di Euro 454,48;

risulta conforme alla pratica di Condono Edilizio prot. 2486/86. Detta procedura urbanistica risulta conclusa positivamente presso l'ufficio Condono Edilizio del Comune di Viterbo. Agli atti risulta ritirabile la concessione edilizia in sanatoria previa consegna dei documenti richiesti da parte del Condono Edilizio così ripartiti:

- Elaborati tecnici, illustranti l'opera abusiva
- Stralcio del piano regolatore vigente
- Documentazione fotografica attestante lo stato dei lavori
- Certificazione di accatastamento

Come visionabile dagli allegati.

L'immobile non è provvisto del certificato di agibilità urbanistica.

### **15) verifica dell'eventuale presentazione di istanze di condono**

Previa verifica presso gli uffici tecnici del Comune di Viterbo si è riscontrata la presenza di un Condono Edilizio prot. 2486/86 con la quale si regolarizzava la regolarizzazione di un ampliamento dell'immobile con la chiusura di un balcone.

### **16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo.**

Il bene risulta non gravato ne da censo, ne da affrancazione.

### **17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione

**18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti**

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

**19) Gli immobili sono pignorati pro-quota.**

Il singolo lotto non è divisibile in natura.

**20) Situazione dell'immobile al momento del sopralluogo.**

LOTTO 1

L'unità immobiliare (abitazione di tipo civile) in Viterbo (VT) Via Postumia n. 1, piano T, censita in catasto fabbricati al foglio 144, particella 240, subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, vani 5,5.

Risulta occupato dall'esecutato.

**21) Bene occupato non dal debitore.**

Il bene risulta occupato dal debitore.

**22) Provvedimento di assegnazione.**

Non sono presenti provvedimenti di assegnazione.



### **23) Vincoli su bene.**

Sul bene grava il vincolo paesistico; sul bene non esistono di vincoli o oneri di natura condominiale.

### **24) Valutazione del bene.**

#### LOTTO 1

La superficie dell'appartamento è stata resa omogenea attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi:

- superficie interna netta dell'immobile mq. 74,35 x 1,00 = mq. 74,35

**TOTALE Superficie della unità immobiliare mq. 74,35**

E' valutabile in € 1100,00 al metro quadrato, e pertanto preso atto che la superficie resa omogenea è di mq. 74,35, l'unità immobiliare è stimata in

**€ 81.785,00** (€ ottantunomilasettecentoottantacinque/00, valore arrotondato)

### **25) Criterio di stima**

Per la valutazione del valore dei lotti si è fatto riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari presenti nelle tabelle dell'Agenzia delle Entrate e da una analisi dei prezzi effettuata sul territorio.



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMR71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

## **26) collocamento del bene sul mercato.**

Vista la prospicenza del bene al centro storico del Comune di appartenenza e la relativa facilità di raggiungimento della stazione ferroviaria Roma-Viterbo e della fermata degli autobus, oltre, alla presenza di servizi di erogazione di beni di prima necessità e dell'ufficio Postale; il bene può essere inquadrato in una situazione di edilizia popolare.

## **27) contratto di locazione**

Non vi sono in atto contratti di locazione.

Il C.T.U. ritiene con la presente relazione che si compone di numero 20 pagine oltre le foto e gli allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento. La presente viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa.



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMRA71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

Allegati:

- Verbale di accesso
- Planimetria catastale lotto 1
- Estratto di mappa
- Visura storica lotto 1
- Ispezione ipotecaria
- Nota di trascrizione – ventennio
- Nota di trascrizione – ultraventennale
- Domanda di Condono Edilizio prot. 2486/86
- Estratto dell'atto di matrimonio
- Certificato di residenza
- Pianta lotti stato di fatto
- numero 6 fotografie dei beni pignorati.

Viterbo, 16 maggio 2018

Il Consulente tecnico d'ufficio – Architetto Mario Violanti



Mario Violanti - Architetto  
Via pontone 9, Vetralla (VT) - C.F. VLNMRA71L29H501W  
P. Iva: 02030390567 - Cell 349.7737726 - E-mail: arch.violanti@gmail.com

## QUADRO SINOTTICO

### TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 4/17

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA

### LOTTO 1

- **Diritto di proprietà pari a 1/1** – a carico dell'esecutata \_\_\_\_\_, su  
unità immobiliare urbana ad uso abitativo, ubicata nel Comune di Viterbo (VT), Via Postumia  
n. 1, piano T, composta da:

n. 7 vani adibiti ad uso abitativo e servizi igienici, per una superficie totale utile calpestabile  
di mq. 74,00;

Unità immobiliare censita al N.C.E.U. al Foglio 144 particella 240, subalterno 2;

(categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5,5) Urbanisticamente conforme previo ritiro  
dell'atto della Concessione in Sanatoria.

L'immobile non è provvisto del certificato di agibilità urbanistica.

Prezzo base d'asta € 81.785,00

