

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 302/2016

Promossa da:

ITALFONDIARIO S.P.A.

(Domiciliato presso avv.to Dott. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 29/03/2018

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 22.06.2017 il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con recapito a Nepi, in via Tortolini 16, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla " [REDACTED]

[REDACTED]; attualmente in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione n°. 302/2016 già esecuzione immobiliare 354/2010 IN QUANTO IL PRECEDENTE PIGNORAMENTO PROMOSSO ERA STATO EFFETTUATO SU DATI CATASTALI ERRONEI IN QUANTO IN DATA 14.SETT.2007 PROT.10275.1 È

STATA EFFETTUATA UNA VARIAZIONE CATASTALE CHE HA ACCORPATO LE 2 UNITÀ IMMOBILIARI INIZIALI IN UN UNICO NUOVO SUBALTERNO),

invitandomi ad aggiornare la perizia già depositata con i nuovi quesiti quali:

- 1) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) effettui visure catastali aggiornate.
- 3) consulti i pubblici registri immobiliari dell'agenzia del Territorio (già agenzia delle Entrate)
- 4) predisponga sulla base dei documenti in atti elenco delle trascrizioni
- 5) acquisisca ove non depositati le mappe censuarie identificative ed il certificato di destinazione urbanistica
- 6) Consulti i registri dello stato civile /o il registro delle imprese atto di matrimonio/visura camerale.
- 7) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 8) Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene a quanto riportato nel pignoramento.
- 9) Descriva la corrispondenza tra la descrizione del cespide contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dai dati catastali.
- 10) segnali se l'identificativo catastale includa anche porzioni aliene/comuni o comunque non pignorate....
- 11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria.
- 12) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 13) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 14) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.

- 15) Verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono.....
- 16) Verificare se i beni pignorati siano gravati da censo, uso civico, livello e relativi canoni di affrancazione
- 17) indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione le spese straordinarie già deliberate le spese condominiali non pagate nell'ultimo biennio
- 18) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.
- 19) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 20) Accertare se l'immobile è libero o occupato.
- 21) Ove l'immobile sia occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie o del nucleo familiare.....
- 22) accertare se l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 23) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 24) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.
- 25) indichi il criterio di stima utilizzato e le fonti utilizzate
- 26) segnali in caso di contratto di locazione la eventuale inadeguatezza del canone di locazione.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico di aggiornamento, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dai creditori, a seguito di invito del custode nominato AVV. Lamoratta Alfonsina che mi comunica (contestualmente alle parti interessate) che il giorno 31 Luglio 2017 alle ore 9:30 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 31 del mese di luglio dell'anno 2017, alle ore 9.30 circa il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Sutri (VT), presso l'immobile pignorato e all'appuntamento fissato si è presentato [REDACTED], ed il custode AVV. Lamoratta Alfonsina così che è stato possibile procedere alla ispezione del bene pignorato da poter proseguire le operazioni peritali in merito alle indagini di mercato, le conformità urbanistiche e quant' altro necessario per poter relazionale quanto segue. SONO PRESENTI AGGIORNAMENTI SU RICHIESTA CHIARIMENTI DA PARTE DEL CUSTODE INSERITI IN MAIUSCOLO SOTTOLINEATO

Quesito 1

Acquisita ed esaminata la doc. di cui all'art 567 coma 2 del C.p.c. (relazione notarile) non si evidenziano nella stessa ALCUNE incompletezze .

-PAESE DI NASCITA [REDACTED] ANZICHE' [REDACTED]

-ALCUNI PASSAGGI NON CITATI QUALI :

-DENUNCIA DI SUCCESSIONE n. [REDACTED]

-ASSEGNAZIONE alloggio - [REDACTED]

Quesito 2

Nell' atto di pignoramento VENGONO citati i seguenti immobili

-APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO DI VANI CATASTALI 4,5 CONFINANTE CON : SCALE COMUNI, DETTA VIA, PIAZZA BAMBERG, SALVO ALTRI CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SUTRI FOGLIO 10 P.LLA 624 SUB 17 (IN ORIGINE CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 10, CON IL MAPPALE 624 SUB 11, CAT. A4 CL.2 VANI 4,5 R.C 302,13)

-LOCALE AD USO MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE DI MQ 14, CONFINANTE CON : PIAZZA BAMBERG, [REDACTED] CORTILE CONDOMINALE CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SUTRI FOGLIO 10 P.LLA 624 SUB 17 (IN ORIGINE CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL

FOGLIO 10, CON IL MAPPALE 624 SUB 2, CAT. C.2 CL.2 MQ 14 R.C. 42,66)
CON LA VARIAZIONE CATASTALE 10275.1 DEL 14 SETT.2007 LE 2 UNITA'
IMMOBILIARI SOPRA INDICATE SONO OGGI QUINDI RICOMPRESSE NELL
UNICO SUBALTERNO COSI' DI SEGUITO CENSITO :COMUNE DI SUTRI Foglio
 10 p.lla 624 sub 17 DI CAT. A/4 CLASSE 2 CONSISTENZA 5 VANI, IN VIA
 CLEMENTE II N° 7 PIANO 2-T. ad oggi risultante coerente a quanto riportato in
 catasto e correttamente identificati nel pignoramento E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE DELLO STESSO PRESSO LA CONSERVATORIA .

Quesito 3-4

Si dispone l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro dalla data di
 pignoramento al ventennio antecedente sui beni pignorato

TRASCRIZIONI A FAVORE

-COMPRAVENDITA mediante atto [REDACTED] repertorio [REDACTED]
 del [REDACTED]
ACQUISTO DAI SIG.RI [REDACTED] E [REDACTED] PER LA
QUOTA DI [REDACTED] E [REDACTED]
 [REDACTED]
CONTRADDISTINTO DAI SUB 11 E 2 DELLA PARTICELLA NEL COMUNE DI
SUTRI NUMERO 624 DEL FOGLIO 10

Trascrizione del [REDACTED] eg. Particolar [REDACTED] eg. Gener [REDACTED]

-RETTIFICA trascrizione di COMPRAVENDITA [REDACTED]
 mediante atto GIARDINO FUR [REDACTED]
ATTO DI RETTIFICA A SEGUITO DI VARIAZIONE CATASTALE DEL [REDACTED]
[REDACTED] SUBALTERNI 11 E 2 DELLA PARTICELLA NEL
COMUNE DI SUTRI NUMERO 624 DEL FOGLIO 10 HANNO GENERATO UN
UNICO IMMOBILE DISTINTO CON IL SUB. 17 DELLA MEDESIMA PARTICELLA.

Trascrizione di [REDACTED] Particolare [REDACTED] eg. Gener [REDACTED]

-DENUNCIA DI SUCCESSIONE n [REDACTED]

IN MORTE DELLA SIG. [REDACTED]

DOVE TRASFERISCE LA QUOTA DI [REDACTED]

E [REDACTED]

PER L' IMMOBILE CONTRADDISTINTO DAI SUB 11 E 2 DELLA
PARTICELLA NEL COMUNE DI SUTRI NUMERO 624 DEL FOGLIO 10

Trascrizione [REDACTED]

-DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED]

IN MORTE DI [REDACTED]

DOVE TRASFERISCE LA QUOTA DI [REDACTED]

IN QUOTA [REDACTED]

L' IMMOBILE CONTRADDISTINTO DAI SUB 11 E 2 DELLA
PARTICELLA NEL COMUNE DI SUTRI NUMERO 624 DEL FOGLIO 10

-COMPRAVENDITA mediante atto [REDACTED]

LO STATO ITALIANO [REDACTED] TRASFERISCE L' IMMOBILE CONTRADDISTINTO
DAI SUB 11 E 2 DELLA PARTICELLA NEL COMUNE DI SUTRI NUMERO 624 DEL
FOGLIO 10 AI SIGNORI [REDACTED]

-DENUNCIA DI SUCCESSIONE [REDACTED]

Dove venivano inseriti i diritti di credito [REDACTED] per

-ASSEGNAZIONE alloggio - [REDACTED]

Registrato a Viterbo [REDACTED]

al sig. [REDACTED] l'appartamento in oggetto.

Si Fa presente che questi ultimi 2 passaggi se pur dichiarati come registrati presso la conservatoria di Viterbo non risulta la loro trascrizione.

(CIRCOSTANZA VERIFICATA ANCHE A SEGUITO DI VISURA CARTACEA

[REDACTED] PRESSO LA CONSERVATORIA DI

COMPETENZA). Oltre che presso [REDACTED] di Competenza la ricerca del verbale di

assegnazione risulta irreperibile (E PRESENTE IL FASCICOLO CHE SI E'

RIPORTATO IN COPIA MA PRIVO DEL VERBALE STESSO).NON RISULTANO

COME EVIDENZIATO ANCHE NELLA RELAZIONE NOTARILE TRASCRITTE LE

ACCETTAZIONI TACITE DELL'EREDITA' [REDACTED]

TRASCRIZIONI CONTRO

- PIGNORAMENTO promosso [REDACTED]

E

PER LA QUOTA DI 1/2

CISCUNO PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub

11 e sub 2 Mediante UFFICIALE GIUDIZIARIO reperto [REDACTED]

- PIGNORAMENTO promosso [REDACTED]

CONTRO [REDACTED] E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2
CISCUNO PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub
17 Mediante Ufficiale Giudiziario [REDACTED]

- PIGNORAMENTO promosso da [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2
CISCUNO PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub
17 A RETTIFICA per subentro variazione catastale di accorpamento

ISCRIZIONI CONTRO

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto
GIARDINO FURIO [REDACTED]
CONTRO [REDACTED] E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2
CISCUNO PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub
11 e sub 2

-Rettifica iscrizione n° [REDACTED]

garanzia concessione di Mutuo mediante atto GIARDINO FURIO REP.

CONTRO [REDACTED] E [REDACTED] PER LA QUOTA DI 1/2
CISCUNO PER L'IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub
17

[illegible]

La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento ad eccezione DELLA COPIA DEL VERBALE DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI CHE RISULTA (COME GIA RIPORTATO) IRREPERIBILE

(Allegato 1 - Titoli di proprietà - visura catastale storica - titolo ventennio- Elenco trascrizioni ipotecarie, documentazione di assegnazione [REDACTED])

ALLEGATO 6 -ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE AGGIORNATO SU PARTICELLE ORIGINALI E VISURE IPOTECARIE [REDACTED]

Quesito 5

ALLEGATO 2. mappe censuarie e planimetria catastale. (ESTRATTI DA ME SU MIA PERIZIA IN ATTI PER LA ESECUZIONE IMMOBILIARE 354/2010 PER LA QUALE SI E' RICHIESTO IL PRESENTE AGGIORNAMENTO)

ALLEGATO 6 ESTRATTI MAPPALI E PLANIMETRICI AGGIORNATI.

Quesito 6

DA INFORMAZIONI PRESSO L'ANAGRAFE DEL COMUNE DI [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ALLEGATO 3 estratti dello stato civile-residenza eseguiti.

ALLEGATO 6 [REDACTED]

[REDACTED]

Quesito 7

Il bene oggetto della presente stima, è un appartamento con annesso locale magazzino facente parte di un complesso edilizio plurifamigliare a palazzina, sito in via Clemente II al civico 7 del Comune di Sutri posto all'interno del centro urbano della città , l' appartamento è così distinto :

- abitazione su di un unico livello, al piano secondo confinante con vano scala comune, piazza bemberg e via Clemente II

- Locale magazzino al piano terra confinante per più lati con altri magazzini a pari livello e Piazza Bamberg;

l'appartamento è così composto: zona ingresso, salottino di soggiorno, cucina abitabile, uno piccolo spazio che disimpegna il servizio igienico e due camere di cui una matrimoniale e ambiente magazzino di pertinenza posto al piano terra con accesso mediante area esterna condominiale.

L'appartamento inserito in un più ampio complesso a palazzina plurifamiliare (ristrutturato esteriormente di recente) su più piani ubicato in via Clemente II al civico 7 all'interno del centro urbano del comune di Sutri (VT), la struttura portante è in muratura di pietra locale mentre gli orizzontamenti sono in latero cemento, le tamponature interne del presente appartamento sono realizzate in muratura leggera in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

All'appartamento si accede tramite la scala condominiale con un portoncino d'ingresso con accesso su via Clemente II al civico 7. L'unità immobiliare abitativa, distinta su di un unico piano (il secondo) copre una superficie totale di circa mq 67 calpestabili (pari a mq 87,00 lordi/commerciali), e dispone di un terrazzino (ad accesso dalla cucina) di mq 4,30 oltre ad un magazzino al piano terra di circa mq 12,80 utili.

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica per tutti gli ambienti, il bagno e la cucina sono entrambi rivestiti verticalmente in piastrelle ceramica; gli infissi interni ed esterni in legno con quest'ultime protette da persiane avvolgibili; le pareti interne sono tinteggiate con tinta lavabile anche arricchite con piccoli motivi orientali gradevoli a vista.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico termico e idrico sanitario funzionante, con altezza media intorno a 2,70 metri con esclusione di alcuni ponti dove recenti sovra-pavimentazioni hanno abbassato l'altezza utile a ml

2,60/2,65. Il magazzino al piano terra risulta al suo interno tinteggiato con portone d'ingresso il legno da manutentare.

L'immobile risulta privo di certificato di agibilità dei locali.

Nel presente fabbricato sono comprese le ragioni condominiali che per legge e consuetudine spettano a tutti i condomini pari a:

Tabella A 139,67 millesimi

Tabella B 120,55 millesimi

ALLEGATO 4-doc. fotografica

Quesito 8

Il nuovo pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED] contro i signori [REDACTED] e [REDACTED] per il bene censito come di seguito.

-APPARTAMENTO POSTO AL PIANO SECONDO DI VANI CATASTALI 4,5 CONFINANTE CON : SCALE COMUNI, DETTA VIA, PIAZZA BAMBERG, SALVO ALTRI CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SUTRI FOGGIO 10 P.LLA 624 SUB 17 (IN ORIGINE CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 10, CON IL MAPPALE 624 SUB 11, CAT. A4 CL.2 VANI 4,5 R.C 302,13)

-LOCALE AD USO MAGAZZINO POSTO AL PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE DI MQ 14, CONFINANTE CON : PIAZZA BAMBERG, [REDACTED] CORTILE CONDOMINALE CENSITO NEL N.C.E.U. DEL COMUNE DI SUTRI FOGLIO 10 P.LLA 624 SUB 17 (IN ORIGINE CENSITO AL N.C.E.U. DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 10, CON IL MAPPALE 624 SUB 2, CAT. C.2 CL.2 MQ 14 R.C. 42,66) CON LA VARIAZIONE CATASTALE [REDACTED] DEL 14 SETT.2007 LE 2 UNITA' IMMOBILIARI SOPRA INDICATE SONO OGGI QUINDI RICOMPRESE NELL'UNICO SUBALTERNO COSI' DI SEGUITO CENSITO :COMUNE DI SUTRI Foglio 10 p.la 624 sub 17 DI CAT. A/4 CLASSE 2 CONSISTENZA 5 VANI, IN VIA CLEMENTE II N° 7 PIANO 2-T.

Si Fa presente che i dati CONTENUTI NEL PIGNORAMENTO sopra esposti identificano ad oggi il bene oggetto di pignoramento COSI' COME E' CORRETTAMENTE RIPORTATO NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Quesito 9

l' immobile come ad oggi censito coincide con quanto riportato nei titoli di provenienza anche in rettifica) atto GIARDINO FURIO repertorio [REDACTED]

[REDACTED] e rettifica atto GIARDINO FURIO REP. [REDACTED]

[REDACTED] COINCIDENTE CON LA PLANIMETRIA CASTASTALE ATTUALE IN ATTI AL N.C.E.U.

Quesito 10

Nessuna segnalazione

Quesito 11

Nessuna segnalazione

Quesito 12

Non si procede al aggiornamento della planimetria catastale in quanto conforme allo stato dei luoghi.

LA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI RIPORTA L'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO IN CUI SI TROVA.(LE IRREGOLARITA' NON SONO CATASTALI MA DI DIFFORMITA' EDILIZIO/ABILITATIVE)

Quesito 13

La destinazione d'uso dell'immobile è abitativo + deposito, ricade nelle previsioni di PRG vigente approvato con D.G.R. 2596 del 03.05.1983 come zona B completamento Urbano

Quesito 14

Non è stato possibile ottenere ulteriori informazioni circa i titoli abilitativi del fabbricato oltre alle dichiarazioni riportate negli atti notarili di provenienza in

merito all'edificazione dello stesso in data antecedente 1 settembre 1967(COLLOCAZIONE TEMPORALE CHE LEGITTIMA L'INTERO FABBRICATO AI SENSI DELLA LEGGE PONTE N°765/1967) in quanto lo stesso ufficio tecnico del comune di Sutri, a seguito di mia richiesta sulla vecchia perizia, con nota n° 2941 del 22/03/2012, da una prima ricerca non ha trovato alcun dato sugli eventuali titoli abilitativi rilasciati sul fabbricato.(riservandosi comunque di un'ulteriore tentativo di ricerca)LA NUOVA RICERCA SEMPRE PRESSO IL COMUNE SI E' RITENUTA INFRUTTUOSA IN QUANTO L'UFFICIO TECNICO SENZA IL NUMERO DI AUTORIZZAZIONE/ANNO DI REALIZZAZIONE NON E' STATO IN GRADO DI PRODURRE ALCUNA DOC. ABILITATIVA;COSI CHE LA MIA RICERCA E' PROSEGUITA ALL [REDACTED] è presente solo in stralcio (senza riferimenti abilitativi) una planimetria del progetto redatto dall' ente assegnatario dove si evince che SULLA UNITA' IMMOBILIARE IN QUESTIONE AL PIANO SECONDO siano stati realizzati lavori non autorizzati quali:

-rimozione tramezzo della zona soggiorno pertanto per la sua regolarizzazione PLANIMETRICA COMUNALE si necessita di :

pratica edilizia C.I.L.A. a sanatoria + RICHIESTA AGIBILITA' per un ammontare di spese tecniche di € 1.000,00 iva compresa + versamento a titolo di oblazione pari ad € 1.000,00.

NON E' NECESSARIO REDIGERE VARIAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA PLAMIMETRIA IN ATTI CATASTALI RIPORTA LA SITUAZIONE CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI.

Allegato 5 (note comune e stralcio progetto)

Quesito 15

-Non risulta nessuna istanza di sanatoria presso il Comune di Sutri.

quesito 16

NON VI SONO INSOLUTI DA PARTE DEL DEBITORE ESECUTATO, LE SPESE

FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE AMMONTANO NEL 2018 AD € 143,01
PER DETTA UNITA' IMMOBILIARE.

SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE € 40,00 DA RIPARTIRSI TRA
CONDOMINI.

quesito 17

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 18

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di raggruppare i beni oggetto del pignoramento in un unico lotto indicato come **LOTTO UNICO** e costituito dal bene sopra riportati così come identificato.

Diritti dell'intero 1/1 della proprietà degli esecutati (per ad 1/2 ciascuno) sull'unità immobiliare urbana ad uso abitativo ubicata in Sutri (Vt), via Clemente II al civico 7, piano terra/secondo comprendente appartamento al piano secondo composto da ingresso, Soggiorno, cucina con balconcino, bagno, disimpegno, cameretta e camera matrimoniale, per una superficie utile di mq 67,00 oltre un terrazzino a servizio della cucina di mq 4,30 e magazzino di pertinenza al Piano Terra" della superficie utile di mq 12,80

Il tutto censito al NCEU del Comune di SUTRI (VT) al foglio 10 particella 624 sub 17, (cat A4, classe 2, vani 5 , R C. euro 335,70) DERIVANTE DALLA FUSIONE DEGLI IMMOBILI NEL COMUNE DI SUTRI AL foglio 10 p.lla 624 sub 11 e sub 2

Quesito 19

l'immobile è stato pignorato per intero 1/1 (pari ad ½ ciascuno degli esecutati).

quesito 20

L'immobile ad oggi risulta occupato da uno dei debitori esecutati per le proprie

esigenze familiari.

NON RISULTANO PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE CONTRATTI DI LOCAZIONE/CESSIONE REGISTRATI PER DETTO IMMOBILE.

quesito 21

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO

quesito 22

-NESSUNA SEGNALAZIONE IN MERITO-

DA RICERCA PRESSO IL TRIBUNALE COMPETENTE PER TERRITORIO NON RISULTA NESSUNA ISTANZA/SEPARAZIONE IN CORSO,

NON RISULTANO PRESSO LA CONSERVATORIA COMPETENTE PER TERRITORIO EVENTUALI TRASCIZIONI DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE.

quesito 23

L'intera area del centro urbano così come il bene oggetto della presente risulta vincolato nel PTP in quanto ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico ricadente nelle previsioni di PTPR adottato come paesaggio degli insediamenti urbani. VINCOLO DEL TIPO PAESAGGISTICO CHE NON INCIDE SULLA VENDIBILITA' DEL LOTTO

quesito 24

Il LOTTO UNICO oggetto della valutazione risulta in breve composto da:

- un appartamento avente una superficie utile di mq 67.39 suddivisa nel modo di seguito riportato:

ingresso	mq 3,08
soggiorno/saletta	mq 16,35
cucina	mq 13,50
camera da letto	mq 12,96
disimpegno	mq 2,70
bagno	mq 4,08

camera da letto matrimoniale	mq 14,00
	=====

superficie utile totale	mq 66,67
--------------------------------	-----------------

1) balcone	<u>mq 4,30</u>
------------	----------------

corrispondente ad una superficie commerciale lorda di:

appartamento	= 87,00 mq
--------------	------------

balconi utile(conteggiato al 33%)	<u>(4,30/3) = 1,43 mq</u>
-----------------------------------	---------------------------

Magazzino utile (mq 12,80)	(12,8 /3) = 4,26 mq
----------------------------	---------------------

superficie commerciale	92,69 mq
-------------------------------	-----------------

<<<<<<<<<<

quesito 25

Calcolata la consistenza dell'intero compendio pignorato si procede a determinare il valore di mercato degli stessi.

Nel caso che si sta esaminando occorre stabilire il prezzo dell'immobile per una sua futura vendita. Pertanto il criterio ritenuto più idoneo allo scopo è quello del *più probabile valore di mercato* ottenuto mediante un *procedimento di stima per confronto diretto*, (processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione). Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro usato nel caso specifico (stima di un fabbricato) è la superficie commerciale (comprensiva di mura); Indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari della zona quali casa.it (che richiama alcune proposte in vendita di Altre agenzie immobiliari quali tecnorete..etc) oltre che consultato l'osservatorio del mercato immobiliare riferito all'ultimo semestre pubblicato, (O.M.I) e la banca dati della

camera del commercio di Viterbo hanno consentito di risalire per beni analoghi ai seguenti prezzi unitari che oscillano tra:

ABITATIVO valori ricompresi tra le € 950 e le € 1.600,00 per mq di superficie, ritengo che allo stato in cui verte l'immobile comunque funzionale all'uso preposto ma comunque datato, di posizione centrale il più probabile valore di mercato da attribuire sia un valore medio di € 1.180,00 per mq di superficie commerciale (compresa di mura perimetrali).

applicando i su riportati prezzi alle superfici in oggetto si ha:

Appartamento mq 92,69 x 1.180,00 euro/mq = 109.374,20 Euro

per un totale arrotondato a 109.375,00 Euro

Tenuto conto di quanto sopra esposto si può affermare che il valore dell'immobile (ABITAZIONE ED ANNESSO MAGAZZINO) è di: 109.375,00 Euro da cui detrarre la somma di € 2.000,00 per costi di regolarizzazione (DELLA DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'APPARTAMENTO) e si avrà che il prezzo a base d'asta dell'immobile è € **107.375,00** (euro centosettemilatrecentosettantacinque/00)

quesito 26

Data la destinazione d'uso dell'immobile e la sua ubicazione non vi sono altre possibili collocazioni del mercato se non quella abitativa di residenza.

quesito 27

nessuna segnalazione in merito.

=====

Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, e con note integrative scritte in maiuscolo, corsivo, sottolineato, di aver svolto l'incarico

ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

Allegati

- 1-Atti originari compra-vendita - visura catastale
- 2-Estratto di mappa, e planimetria catastale.
- 3- Estratti stato civile.
- 4- Documentazione fotografica
- 5- Copia documentazione ABILITATIVA
- 6- allegati integrativi a richiesta chiarimenti del custode.

Nepi li 25 GENNAIO 2018

Agg. Nepi li 12. Marzo 2018

il C.T.U.

Geometra Nardocci Fabrizio

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione esecuzioni immobiliari

Proc. Es. R.G. 354/2010

1
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
VITERBO, 2 AGO. 2012
IL CANCELLIERE
(Firma CANCELLIERE)

[REDACTED]
[REDACTED]
(Domiciliato presso avv.to [REDACTED])

contro
[REDACTED]
[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Per l'udienza del giorno 08/03/2012 (rimandata per proroga autorizzata)

A) Premessa

Con ordinanza pronunciata in data 06 Ottobre 2011 il G. E. del Tribunale Civile di Viterbo, nominava me, sottoscritto Geometra Nardocci Fabrizio, con studio a Nepi, in via Giovanni XXIII 18, ed iscritto all'Albo degli Geometri di Viterbo e provincia con il numero n. 1254, come consulente tecnico d'ufficio nella causa promossa dalla [REDACTED]

[REDACTED], elettivamente domiciliata presso lo studio di [REDACTED]

[REDACTED] n°

[REDACTED] in corso presso il suddetto Tribunale (esecuzione n°. 354/2010), invitandomi a comparire all'udienza del

08 Marzo 2011, per il giuramento di rito e il conferimento del mandato relativo ai seguenti quesiti:

- 1) Verificare la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.
- 2) Descrivere previo accesso l'immobile pignorato.
- 3) Accertare la conformità del tra la descrizione del bene attuale a quanto riportato nel pignoramento.
- 4) Procedere ove necessario ad eseguire necessarie variazioni catastali.
- 5) Indicare l'utilizzazione prevista dallo S.U. vigente
- 6) Indicare la conformità/non conformità dell'immobile in base ai permessi rilasciati dall'amministrazione comunale competente, e eventuale rilascio del certificato di agibilità.
- 7) Indicare se è possibile vendere i beni pignorati in più lotti.
- 8) Indicare se il bene pignorato è solo pro/quota se esso sia divisibile in natura.
- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato
- 10) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato acquisire il provvedimento di assegnazione
- 11) Indicare l'esistenza sul bene pignorato di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri/vincoli condominiali, rilevare l'esistenza di vincoli demaniali.
- 12) Determinare il Valore dell'immobile con indicazione del criterio di stima.

B) Svolgimento delle operazioni peritali:

Ricevuto ed accettato l'incarico, controllata la completezza della documentazione ipocatastale fornita dai creditori, su invito del custode nominato Avv. Alfonsina Lamoratta con nota scritta mi comunica(contestualmente alle parti interessate) che il giorno 15 Novembre 2011 alle ore 10:00 avranno inizio le ispezioni presso l'immobile pignorato.

Il giorno 15 del mese di Novembre dell'anno 2011, alle ore 10:00 il sottoscritto Geom. Nardocci Fabrizio, si è recato nel Comune di Sutri (VT), in Via Clemente II n° 7. All'appuntamento fissato si è presentata l'avvocato Alfonsina Lamoratta accompagnata da propria Collaboratrice ed accompagnati dalla [REDACTED] possibile procedere all'ispezione del bene pignorato e valutarne la propria consistenza.

Quesito 1

Acquisita la doc. di cui all'art 567 coma 2 del C.p.c. si predispone l'elenco delle trascrizioni al ventennio antecedente la data di pignoramento quali:

RICERCA REALIZZATA SUL IMMOBILE NEL COMUNE DI SUTRI FOGLIO 10 MAPPALE 624 SUB 17 - E SULLE SUE ORIGINALI PARTICELLE SUB 2- E SUB 11 DEL MAPPALE 624.

A FAVORE

-COMPRAVENDITA mediante atto [REDACTED] Repertori [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED]

-RETTIFICA trascrizione di COMPRAVENDITA [REDACTED]

mediante atto GIARDINO FURIO [REDACTED]

Trascrizione del [REDACTED]

CONTRO

-IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo Atto [REDACTED]
[REDACTED]

-Rettifica iscrizione n° [REDACTED]
 garanzia concessione di Mutuo mediante atto GIARDINO FURIO REP.
 [REDACTED]
 [REDACTED]

- PIGNORAMENTO promosso da [REDACTED]
 (gravante sul bene in oggetto(foglio 10 p.la 624 sub 11 e sub 2) Mediante
 UFFICIALE GIUDIZIARI [REDACTED]
 [REDACTED]

La documentazione ipocatastale allegata alla presente relazione peritale copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento.

(Allegato 1 -Atto originario compra-vendita. Elenco trascrizioni ipotecarie- visura storica catastale- relazione notarile)

Quesito 2

Il bene oggetto della presente stima, è un appartamento facente parte di un complesso edilizio plurifamigliare a palazzina, sito in via Clemente II al civico 7 del Comune di Sutri posto all'interno del centro urbano della città, l' appartamento è così distinto :

- abitazione su di un unico livello, al piano secondo, con accesso comune dal piano terra mediante scala condominiale;

l'appartamento è così composto: zona ingresso, salottino di soggiorno, cucina abitabile,uno piccolo spazio che disimpegna il servizio igienico e due camere di cui una matrimoniale;oltre ad un ambiente magazzino posto al piano terra con accesso mediante area esterna condominiale, il tutto attualmente di consistenza catastale di vani 5, censita al NCEU del comune

di Sutri foglio 10 particella 624, sub 17 (derivante dalla fusione dei seguenti subalterni 2 - e subalterni 11 dello stesso mappale 624 del foglio 10 oggetto di pignoramento) categoria A4 cl. 2 consistenza 5 vani ;

(vedasi allegato 2 -estr. di Mappa- visura cat.le-planimetria cat.le).

L'appartamento inserito in un più ampio complesso a palazzina plurifamiliare (ristrutturato esteriormente di recente) su più piani ubicato in via Clemente II al civico 7 all' interno del centro urbano del comune di Sutri (VT) è stato costruito in data antecedente al 1967, la struttura portante è in muratura di pietra locale mentre gli orizzontamenti sono il latero cemento, le tamponature interne del presente appartamento sono realizzate in muratura leggera in laterizio forato intonacate e tinteggiate.

All' appartamento si accede tramite la scala condominiale con un portoncino d'ingresso con accesso su via Clemente II al civico 7.

L'unità immobiliare abitativa, distinta su di un unico piano (il secondo) copre una superficie totale di circa mq 67 calpestabili (pari a mq 87,00 lordi/commerciali), e dispone di un terrazzino (ad accesso dalla cucina) di mq 4,30 oltre ad un magazzino al piano terra di circa mq 12,80 utili .

Dal punto di vista planimetrico/distributivo, l'unità immobiliare di vani catastali 5, è così suddiviso: appartamento al piano secondo con accesso mediante scala condominiale, presenta un piccolo ingresso dotato di finestra che disimpegna il soggiorno(con caminetto) dalla porta di accesso, una cucina abitabile e ben areata ed annesso balconcino con affaccio lungo il prospetto Nord, un piccolo corridoio che disimpegna la zona giorno dalla zona Notte composta da bagno completo di servizi, e due camere di cui una matrimoniale; oltre ad un locale magazzino/ripostiglio posto al piano terra con accesso sul prospetto Nord di mq 12,80 circa

I pavimenti dell'appartamento sono in piastrelle di ceramica per tutti gli ambienti, il bagno e la cucina sono entrambi rivestiti verticalmente in piastrelle ceramica; gli infissi interni ed esterni in legno con quest' ultime protette da persiane avvolgibili; le pareti interne sono tinteggiate con tinta lavabile anche arricchite con piccoli motivi orientali gradevoli a vista.

L'appartamento è provvisto di impianto elettrico termico e idrico sanitario funzionante, con altezza media intorno a 2,70 metri con esclusione di alcuni ponti dove recenti sovrappavimentazioni hanno abbassato l'altezza utile a ml 2,60/2,65.

Il magazzino al piano terra risulta al suo interno tinteggiato con portone d'ingresso il legno da manutentare.

Nel presente fabbricato sono comprese le ragioni condominiali che per legge e consuetudine spettano a tutti i condomini pari a:

Tabella A 139,67 millesimi

Tabella B 120,55 millesimi

Ad oggi l'unità immobiliare verte in uno buon stato di conservazione/manutenzione.

(Allegato 3- Documentazione fotografica interno ed esterno).

Risposta al quesito 3

Il pignoramento immobiliare promosso dalla [REDACTED] contro I Sig.Ri [REDACTED] relativo alla procedura in oggetto, interessa i beni sopra descritti distinti come segue:

- Appartamento posto al piano secondo di vani catastali 4,5 confinante con scala comune, detta via , piazza Bamberg, salvo altri, censito nel NCEU del comune di Sutri al foglio 10 mappale 624 sub 11 cat. A/4 cl.2 vani 4,5.

- Locale ad uso magazzino posto al piano terra della superficie di mq 14 confinante con piazza Bamberg, [REDACTED] cortile condominiale è censito al NCEU del comune di Sutri al foglio 10 mappale 624 sub 2 cat. C/2 cl 2 mq 14.

Si Fa presente che i dati di pignoramento sopra esposti identificavano il bene oggetto di pignoramento ma su tali immobili è subentrata una variazione catastale che ha accorpato le due unità immobiliari sopra elencate in un unico subalterno così ad oggi censito:

Comune di Sutri Foglio 10 p.lla 624 Subalterno 17 di cat. A/4 classe 2 consistenza 5 vani ,via Clemente II n° 7 piano 2-T.

Si precisa inoltre che la variazione [REDACTED] del 14 sett [REDACTED] relativa alla fusione dei due subalterni NON è stata recepita nell'iscrizione ipotecaria e nella trascrizione del pignoramento.

Risposta al quesito 4

La planimetria catastale risulta conforme allo stato dei luoghi.

Risposta al quesito 5

L'immobile ricade nelle previsioni di PRG vigente approvato con D.G.R. 2596 del 03.05.1983 come zona B completamento Urbano

Risposta al quesito 6

Non è stato possibile ottenere ulteriori informazioni circa i titoli abilitativi del fabbricato oltre alle dichiarazioni riportate negli atti notarili di provenienza in merito all'edificazione dello stesso in data antecedente 1 settembre 1967 in quanto lo stesso ufficio tecnico del comune di Sutri, a seguito di mia richiesta, con nota n° 2841 del 22 marzo 2012 ,da una prima ricerca non ha trovato alcun dato sugli eventuali titoli abilitativi rilasciati sul fabbricato.(riservandosi comunque di un'ulteriore tentativo di ricerca).

Allegato 4 nota Comune di Sutri

Risposta al quesito 7

Da quanto precedentemente esposto e dall'analisi delle carte appare evidente l'opportunità di raggruppare i beni oggetto del pignoramento in un unico lotto indicato come **LOTTO 1** e costituito dal bene sopra riportati così come identificato.

Risposta al quesito 8

Il bene è stato pignorato per la sua totalità.

Risposta al quesito 9-10

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e famiglia.

Risposta al quesito 11

L'intera area del centro urbano così come il bene oggetto della presente risulta vincolato nel PTP in quanto ricadente nella fascia di rispetto del corso d'acqua pubblico ricadente nelle previsioni di PTPR adottato come paesaggio degli insediamenti urbani

Risposta al quesito 12

Il lotto oggetto della valutazione risulta in breve composto da:

un appartamento avente una superficie utile di mq 67,39 suddivisa nel modo di seguito riportato:

ingresso	mq 3,08
soggiorno/saletta	mq 16,35
cucina	mq 13,50
camera da letto	mq 12,96
disimpegno	mq 2,70
bagno	mq 4,08
camera da letto matrimoniale	mq 14,00

superficie utile totale

=====

mq 66,67

1) balcone

mq 4,30

corrispondente ad una superficie commerciale lorda di:

appartamento

= 87,00 mq

balconi utile (conteggiato al 33%)

(4,30/3) = 1,43 mq

Magazzino utile (mq 12,80)

(12,8 / 3) = 4,26 mq

superficie commerciale**92,69 mq**

Descritta la consistenza dell'immobile si procede a determinare il valore di mercato dello stesso.

Nel caso che si sta esaminando occorre stabilire il prezzo dell'immobile per una sua futura vendita.

Pertanto il criterio ritenuto più idoneo allo scopo è quello del *più probabile valore di mercato* ottenuto mediante un *procedimento di stima per confronto diretto*, (processo estimativo di tipo sintetico di più ampia applicazione).

Tale procedimento si fonda sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di caratteristiche simili assumendo come termine di confronto un parametro tecnico o economico, la cui grandezza sia direttamente proporzionale al valore dei beni.

Il parametro usato nel caso specifico (stima di un fabbricato) è la superficie.

Indagini condotte mediante la consultazione di giornali locali specializzati e brochure pubblicitarie editate dalle agenzie immobiliari della zona, hanno consentito di risalire per beni analoghi ai seguenti prezzi unitari che oscillano tra le € 1.400,00 e le € 1.800,00

appartamento di Categoria A/4, :

1.600,00 Euro/mq

applicando i su riportati prezzi alle superfici in oggetto si ha:

Appartamento mq 92,69 x 1.600,00 euro/mq = 148.304,00 Euro

per un totale di

148.304,00 Euro

Tenuto conto di quanto sopra esposto si può affermare che il prezzo base d'asta dell'immobile è di:

arrotondati euro 148.000,00 (diconsi euro centoquarantotto/00)

E) Conclusioni

Il C.T.U ritiene, con la presente relazione e con i relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto. Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la cancelleria unitamente agli allegati.

F) Allegati

1. titolo di prop.- elenco trascrizioni ipotecarie- Storica catastale
2. Estratto di mappa e planimetrie catastali Visure catastali attuali
3. Documentazione fotografica interno esterno
4. Copia documentazione comunale.

Nepi li marzo 2012

IL C.T.U.
Geometra Nardocci Fabrizio

