

TRIBUNALE di VITERBO

**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Civile n.° 6/2013**

promossa da

UNICREDIT S.p.A.
(Avv. Filippo Tornabuoni presso Avv.to Carlo A. Pesaresi)

contro

XXX XXXXXXX

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Udienza del 25 settembre 2014

G.E. Dott.ssa Clelia TESTA PICCOLOMINI

PREMESSO

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n.° 6/2013 R.G., promossa da UNICREDIT S.p.A., con sede legale in Roma, Via A. Specchi n.° 16 (Avv. Filippo Tornabuoni con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. Carlo A. Pesaresi, in Viterbo Corso Italia n.° 15) contro XXX XXXXXXX, residente in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° X;
 - Che il G.E. Dott.ssa Clelia TESTA PICCOLOMINI ha confermato la nomina del sottoscritto Sandro Eleuteri, geometra, con studio tecnico in Viterbo, Via G. Vismara n.° 41, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta.
 - Che nell'Udienza del 23 gennaio 2014, ricevutone il giuramento di rito ai sensi dell'art. 161 disp. Att. C.p.c., gli ha affidato i seguenti quesiti:
1. **Verificare** prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante, quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. n.° 30 del D.P.R. 06.06.2001 n.° 380, dando prova, in caso di rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta, acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).
 2. **Descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (netta calpestabile) espressa in mq. confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).
 3. **Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali, 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 in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio immobiliare pignorato.
 4. **Procedere** ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.
 5. **Indicare**, l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.
 6. **Indicare**, la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione

realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e di dire se l'illecito, sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto dagli artt. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n.° 38 e 40 comma 6° della Legge 28 febbraio 1985 n.° 47.

7. **Dire**, se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del G. E.) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa, i tipi debitamente approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale.
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 (ove necessario all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940 n.° 1078.
9. **Accertare**, se l'immobile è libero o occupato, acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento, verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro, degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di Pubblica Sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.° 59 convertito in Legge 18 maggio 1978, n.° 191, qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.
10. **Acquisire**, ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.
11. **Indicare**, l'esistenza sui beni pignorati, di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, accertare l'esistenza di vincoli od 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.
12. **Determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima ed analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione ed 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come fosse nuda proprietà).
13. **Riferire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione, redatta fornendo compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti.
14. **Inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al

debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso d lui, note di osservazione al proprio elaborato.

15. **Intervenire** all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.
16. **Depositare** almeno 10 giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica, su apposito cd rom, redatto con programmi compatibili con Microsoft Word. (oltre 1 copia uso ufficio)
17. **Allegare** alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna, dell'intero compendio pignorato, estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi).
18. **Allegare** alla relazione, la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso, contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.
19. **Segnalare** tempestivamente al Custode (o se non nominato, al G.E.) ogni ostacolo all'accesso.
20. **Provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il C.T.U. unitamente al Custode Giudiziario nominato, Dott. Migliorati Roberto, il quale convocava la parte al fine di effettuare la ricognizione e la identificazione dei beni sottoposti ad espropriazione forzata.

Lo scrivente ed il Custode Giudiziario, dopo aver preso atto della reperibilità del debitore esecutato, in data 07.03.2014, effettuavano l'accesso all'immobile oggetto dell'esecuzione, durante il quale venivano espletate tutte le operazioni tecniche di sopralluogo.

Il sottoscritto C.T.U. continuava la propria attività anche in altra data, con altri accessi presso l'amministrazione comunale di Corchiano e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio (catasto dei fabbricati – Conservatoria dei Registri Immobiliari), per poter acquisire tutti gli elementi utili per l'esatta identificazione del bene.

Sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e degli accertamenti presso i competenti uffici, dei certificati contenuti nel fascicolo d'ufficio, lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio, è in grado di riferire al G.U. relativamente ai quesiti postigli ed adempiere così agli obblighi conseguenti all'incarico ex art. 569 c.p.c.

ELENCO DEI BENI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dal verbale di pignoramento, si evince che sono stati posti ad espropriazione forzata i seguenti immobili:

- **ESECUZIONE IMMOBILIARE n.° 6/2013 R.G.**

Atto giudiziario di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Conservatoria dei Registri Immobiliari in data 14.02.2013 reg. gen. n.° 1985, reg. part. n.° 1497, verbale di pignoramento immobili, richiedente Avv. Filippo Tornabuoni, a favore del creditore procedente, UniCredit S.p.A., con sede in Roma Via A. Specchi n.° 16, elettivamente domiciliata in Viterbo, Corso Italia n.° 15, presso lo studio dell'Avv.to Carlo Alfonso Pesaresi, contro XXX XXXXXXXX nata a XXXXX il XX.XX.XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, residente in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° X.

gravante sul bene appresso indicato :

Diritti di proprietà pari a 1/1 bene personale

Appartamento in piccolo condominio sito in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° 5 piano secondo, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Viterbo Sezione Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 438 sub. 5 cat. A/2 cl. 1^ vani 5.

VERIFICHE PRELIMINARI

Controllo dell'attuale identificazione catastale, corrispondenza con l'atto di pignoramento e riscontro della provenienza dei beni.

Tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente, di quelli reperiti in via preliminare presso i competenti uffici, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità dei beni pignorati, ai dati censuari (rilevati dalla certificazioni catastali aggiornate) ed ai diritti appartenenti al debitore (dedotti dall'atto di provenienza con il quale è divenuto proprietario).

CRITERIO DI STIMA

Gli elementi che intervengono e che saranno presi in considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti:

Caratteristiche estrinseche:

sono state considerate:

per il fabbricato, l'ubicazione dell'immobile, posto in zona residenziale a circa ml. 500 dal centro storico di Corchiano (VT) ma al centro del paese "nuovo" a circa ml. 150 dalla piazza principale, nel contesto di fabbricati in gran parte composti da medi condomini; gli elementi distintivi della zona, le normative urbanistiche ed il contesto di mercato. Inoltre, la tipologia del fabbricato.

Caratteristiche intrinseche:

per l'appartamento ed il locale magazzino, le finiture delle unità immobiliari, la distribuzione planimetrica dei vani, la loro ampiezza e luminosità, la consistenza, la vetustà, il grado di manutenzione e conservazione.

La valutazione si è basata quindi sul concetto d'attualità, criterio che è fondato sull'estrapolazione dei valori e dei dati riferiti alle sole condizioni conosciute e percepibili al momento della stima.

Il metodo con cui nel caso specifico si è eseguita la stima è quello nell'applicare ai parametri **VANO UTILE/METRO QUADRO**, un valore unitario determinato attraverso ponderati raffronti di tipo "comparativo", partendo da prezzi base noti (in considerazione del particolare momento di recessione) che si risolve nella comparazione razionale con immobili dei quali ben si conoscono tutti gli elementi e tutte le circostanze che determinano il più probabile valore di mercato del bene in esame, rispetto ad altri aventi caratteristiche simili.

Entrando nel merito, si evidenzia per il fabbricato, che la zona in questione, sul mercato immobiliare è mediamente appetibile in considerazione comunque del fatto che attualmente, le

movimentazioni e la richiesta di immobili è pressoché statica ed in generale diminuita del 25% circa, considerata, la ubicazione rispetto alle principali vie di comunicazione ed al movimento turistico o stanziale.

FORMAZIONE DEI LOTTI O QUOTE

I metodi basilari utilizzati per la ripartizione in lotti, della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito. La natura degli immobili ha reso fattibile in questo caso la creazione di un solo lotto, che qui di seguito viene descritto e determinati in rapporto al suo aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle qualità specifiche.

In considerazione di quanto sopra, per le peculiari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio pignorato, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima degli immobili pignorati, formandone **lotto unico**.

LOTTO UNICO

Appartamento in piccolo condominio in Corchiano (VT), Via E. Toti n.° 5 (sull'atto notarile di provenienza erroneamente riportato al n.° 2) piano Secondo, int. 4 di vani catastali 5, confinante con vano scala, appartamento int. 3 e affacci sull'area condominiale per tre lati, salvo se altri; con annesso locale ad uso magazzino al piano terreno della superficie di mq. 15.50, confinante con area di corte su due lati, Via E. Toti, proprietà XXXXXXXXXXXXX, salvo se altri.

Censito all'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati, del Comune di Corchiano (VT) alla ditta:

XXX XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1 bene personale

n.°	foglio	part	sub	z.c.	cat	cl	consistenza	sup. cat.	rendita
1	13	438	5		A/2	1^	5 vani		€ 258,23

DESCRIZIONE

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è posto in zona residenziale al centro del paese "nuovo" di Corchiano ed a circa ml. 500 dal centro storico, è un immobile ubicato lungo Via E. Toti con ingresso al vano scala direttamente dalla via stessa, costituisce un piccolo condominio formato da sei appartamenti, distribuiti su tre piani oltre il piano terra ad uso locali magazzino.

A detto fabbricato, si giunge percorrendo per circa 100 ml. Viale Vittorio sino all'incrocio sulla destra con Via E. Toti, percorsi circa ml. 50 della stessa, si giunge al civico 5, corrispondente al portone d'ingresso dello stabile oggetto della presente.

L'intero fabbricato, la cui costruzione ad opera della "Società Coop. Agricola Rinnovamento di Corchiano" risale ad epoca anteriore al 1.09.1967, si presenta con forme architettoniche, proporzioni e soluzioni tecniche, essenziali e tipiche dell'architettura del periodo di edificazione, con finiture, materiali e tecniche costruttive di medio livello.

Attualmente l'edificio, risulta in discreto stato di manutenzione e conservazione, nonostante non sia stato oggetto, in tempi recenti, di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

L'unità immobiliare si sviluppa tutta al piano secondo, il portoncino d'ingresso è posto alla sommità della rampa di scale condominiale, che dalla pubblica via, serve i vari piani del palazzo. Attraverso detto portoncino, si accede al vano ingresso/corridoio della superficie di circa mq. 5.50 che disimpegna a destra ed a sinistra, la zona giorno formata rispettivamente dal vano cucina di

circa mq. 10.00 e dal vano soggiorno di mq. 17.00 circa, proseguendo lungo il corridoio si giunge alla zona notte, formata da due camere da letto rispettivamente di circa mq. 16.00 e circa mq. 14.00; in fondo a detto corridoio si sviluppa un servizio igienico di mq. 3.50 circa.

Il vano cucina e la sala, sono corredati da un ampio balcone a livello, con affaccio su Via E. Toti.

Nel dettaglio ed in considerazione del tipo di costruzione, l'immobile risulta distribuito in modo schematico e privo di una separazione tra zona giorno e zona notte che eluda realmente l'introspezione tra vari ambienti, inoltre lo stesso è corredato di elementi di finitura di modesta qualità, quali:

1. I pavimenti sono composti da elementi in graniglia di marmo risalenti all'epoca della costruzione.
2. Gli infissi esterni, sono datati anch'essi risalenti alla costruzione originaria, risultano essere in cattivo stato di manutenzione e di conservazione, sono di ferro verniciato, corredati da vetro singolo, con elementi oscuranti formati da tapparelle in plastica.
3. Le porte interne sono di legno tamburato e verniciato, di qualità commerciale, non sono mai stati oggetto di manutenzione, alcuni elementi risultano danneggiati.
4. La finitura delle pareti è costituita per alcuni ambienti da tinteggiatura in pessimo stato di conservazione e manutenzione, per altri da carta da parati.
5. Il vano cucina ed il servizio igienico, sono corredati da rivestimenti ceramici di modesta qualità con forme e sfumature cromatiche omogenee.

Per quanto concerne la dotazione degli impianti tecnologici dell'unità immobiliare, la stessa è provvista di impianto termico, con elementi radianti costituiti da superfici in alluminio ad alto rendimento termico, alimentati da impianto autonomo a gas metano, la rubinetteria e la dotazione delle apparecchiature igienico – sanitarie è completa e di qualità ordinaria.

Tutti gli impianti sono stati realizzati con materiali e metodologie di assemblaggio risalenti all'epoca della costruzione in conformità sufficiente con le normative vigenti.

La naturale illuminazione e ricambio d'aria, sono assicurati da finestre aventi idonee dimensioni, con affacci verso Via E. Fermi e sull'area condominiale.

In buona sostanza si può sicuramente affermare che l'immobile, fatte le dovute considerazioni, è di tipo civile, in linea con gli attuali standard minimi abitativi, ma necessita di opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il locale annesso posto al piano terra, ha accesso direttamente dalla pubblica via, è di forma rettangolare regolare e sviluppa una superficie di mq. 15.50 con altezza interna netta di ml. 3.00, allo stato attuale è privo di accesso carrabile, per cui l'utilizzo non può che essere quello di magazzino. L'illuminazione naturale ed il ricambio d'aria, avvengono esclusivamente attraverso la porta d'ingresso, in quanto privo di altre finestrate, lo stato di manutenzione e conservazione risulta essere normale.

La superficie dell'unità immobiliare risulta essere così computata:

Superficie residenziale netta	mq. 67.95
Superficie balconi	mq. 11.04
Locale magazzino al piano terra	mq. 15.50

PROVENIENZA

La consistenza dell'unità immobiliare indicata con i lotto unico relativamente ai dati catastali, pervenne all'attuale proprietario, per atto pubblico di Compravendita del 23.01.2006 in atti dal 08.02.2006 repertorio n.° 94398 raccolta n.° 14832 rogante Dott. Furio Giardino notaio in

Montefiascone, trascritto a Viterbo il 07.02.2006 reg. gen. n.° 2245, reg. part. n.° 1476, registrato a Viterbo il 02.02.2006 al n.° 926/IT.

La ditta esecutata, XXX XXXXXXXX, è titolare dei diritti di piena proprietà pari a 1/1; i diritti reali sono stati costituiti in forza dell'atto pubblico di Compravendita in precedenza indicato, ove si evince che l'immobile compravenduto risulta essere bene personale.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sulla base dei documenti in atti (vedi relazione notarile storico ipotecaria) e visure ipotecarie, lo scrivente C.T.U. riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento), che gravano sugli immobili oggetto di espropriazione forzata:

- A. Trascrizione contro reg. gen. n.° 1985, reg. part. n.° 1497 del 14.02.2013 pignoramento immobiliare a favore di UniCredit S.p.A., con sede in Roma Via A. Specchi n.° 16, in forza di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo del 25.01.2013 rep. n.° 6, gravante sul bene appresso indicato:

Diritti di proprietà pari a 1/1 bene personale Appartamento in medio condominio sito in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° 5 piano secondo, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Viterbo Sezione Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 438 sub. 5 cat. A/2 cl. 1[^] vani 5.

- B. Iscrizione contro reg. gen. n.° 2247, reg. part. n.° 384 del 07.02.2006 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo durata anni 30, a favore di Banca di Roma S.p.A. con sede in Roma domicilio ipotecario eletto in Roma Viale Tupini n.° 180, per un capitale di €. 115.000,00 somma iscritta €. 230.000,00, gravante sul bene appresso indicato:

Diritti di proprietà pari a 1/1 bene personale Appartamento in medio condominio sito in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° 5 piano secondo, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Viterbo Sezione Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 438 sub. 5 cat. A/2 cl. 1[^] vani 5.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

A norma del Diritto di Famiglia Legge n.° 151 del 19.05.1975 e art. 159 e seguenti del Codice Civile, la sig.ra XXX XXXXXXXX al momento dell'acquisizione dell'immobile, così come dichiarato in sede di atto di Compravendita del 23.01.2006, era **nubile**.

SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione d'uso, concessioni edilizie, difformità

La documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo e le conseguenti verifiche compiute negli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale di Corchiano, hanno permesso di accertare che il fabbricato del quale è parte integrante l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato edificato in epoca anteriore al 01.09.1967 e che successivamente non sono state eseguite sulla porzione oggetto di esecuzione immobiliare, opere abusive rientranti nella previsione sanzionatoria delle disposizioni di cui alla Legge 28.02.1985 n. 47 e D.P.R. 06.06.2001 n. 380.

Per maggiore intelligenza, la commissione edilizia con seduta del 21.04.1980 verbale n.° 2, ha autorizzato la copertura del lastrico solare con tetto inclinato, detto intervento non riguarda l'appartamento oggetto della presente

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Al momento dell'accesso, eseguito in data 07 marzo 2014, l'appartamento al piano secondo era occupato dal nucleo familiare della sig.ra XXX XXXXXXXX, formato oltre alla stessa, dal marito XXXXXXX XXXXXXX XXX, dal figlio XXXXXXX XXXX XXXXXXX e dalla figlia XXXXXXX XXXXXXXXXXX, completamente arredato, in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Il locale posto al piano seminterrato adibito ad uso magazzino, era occupato e saturo di suppellettili varie, di proprietà dell'esecutata.

VALUTAZIONE

A seguito delle misurazioni dirette, si è ottenuta la seguente valutazione:

LOTTO UNICO

Superficie netta dell'appartamento al piano secondo	=	mq.	67.95
Superficie del balcone	mq. 11.04 x 25%	=	mq. 2.76
Superficie netta del locale magazzino al piano terra	mq. 15.50 x 50%	=	mq. 7.75
<hr/>			
Totale	=	mq.	78.46

L'immobile è stato valutato in **€. 1.150,00** (€. Millecentocinquanta/00) al metro quadrato

Tutto quanto sopra premesso, il valore totale del compendio pignorato, composto da:

Appartamento in piccolo condominio sito in Corchiano (VT) Via E. Toti n.° 5 piano secondo, con annesso locale ad uso magazzino posto al piano terra, censito all'Agenzia del Territorio, Ufficio di Viterbo Sezione Catasto Fabbricati al foglio 13 particella 438 sub. 5 categoria A/2 classe 1[^] vani 5.

è il seguente:

LOTTO UNICO

Appartamento al piano secondo mq. 78.46 x €. 1.150,00/mq. = €. 90.229,00
In cifra tonda **€. 90.000,00 (novantamila/00)**

Ritengo, con la presente relazione, di avere adempiuto l'incarico affidatomi, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Viterbo 01 aprile 2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geometra Sandro Eleuteri

Allegati:

Documentazione fotografica.
Visure catastali unità immobiliare
Estratto di mappa unità immobiliare
Planimetria catastale dell'unità immobiliare
Ispezione ipotecaria. (Post pignoramento)
Atto di Provenienza
Estratto di matrimonio
Certificato di Residenza e Stato di famiglia



Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio
Servizi Catastali

Data: 21/02/2014 - Ora: 08:06:13
Visura n.: VT00E1208 Pag: 1

Fine

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 21/02/2014

Dati della richiesta		Comune di CORCHILANO (Codice: C988)					
Provincia di VITERBO							
Catasto Fabbricati		Foglio: 13 Particella: 438 Sub: 5					
Unità immobiliare							
DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO		DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	Rendita
1	Urbana	13	438	5	M2	5 vani	Euro 258,23 L. 500,000
Indirizzo		VIA ENRICO TOTI piano: 2.		Portata		Mod. S8	
Note		59/02/1993					
INTESTATO				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	
N. 1		[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]	
DATI DERIVANTI DA				DIRITTI E ONERI REALI			
ISTRUMENTO CATUO PUBBLICO del 23/01/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 1477 1/2008 in atti dal 08/02/2008 Repertorio n. 54198 Regione: GIARDINO FURO				01 Proprietà per Uti			
Sede: MONTEFASCONE Registrazione: COMPRAVENDITA							
Unità immobiliari n. 1		Ricevuta n. 5381		Tributi erariali: Euro 1,00			
Visura ordinaria		Richiedente: ELEUTERI					

3 Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



N=46700

E=-8200

I Particella: 438

Comune: CORCHIANO
Foglio: 13
Richiedente: ELEUTERI

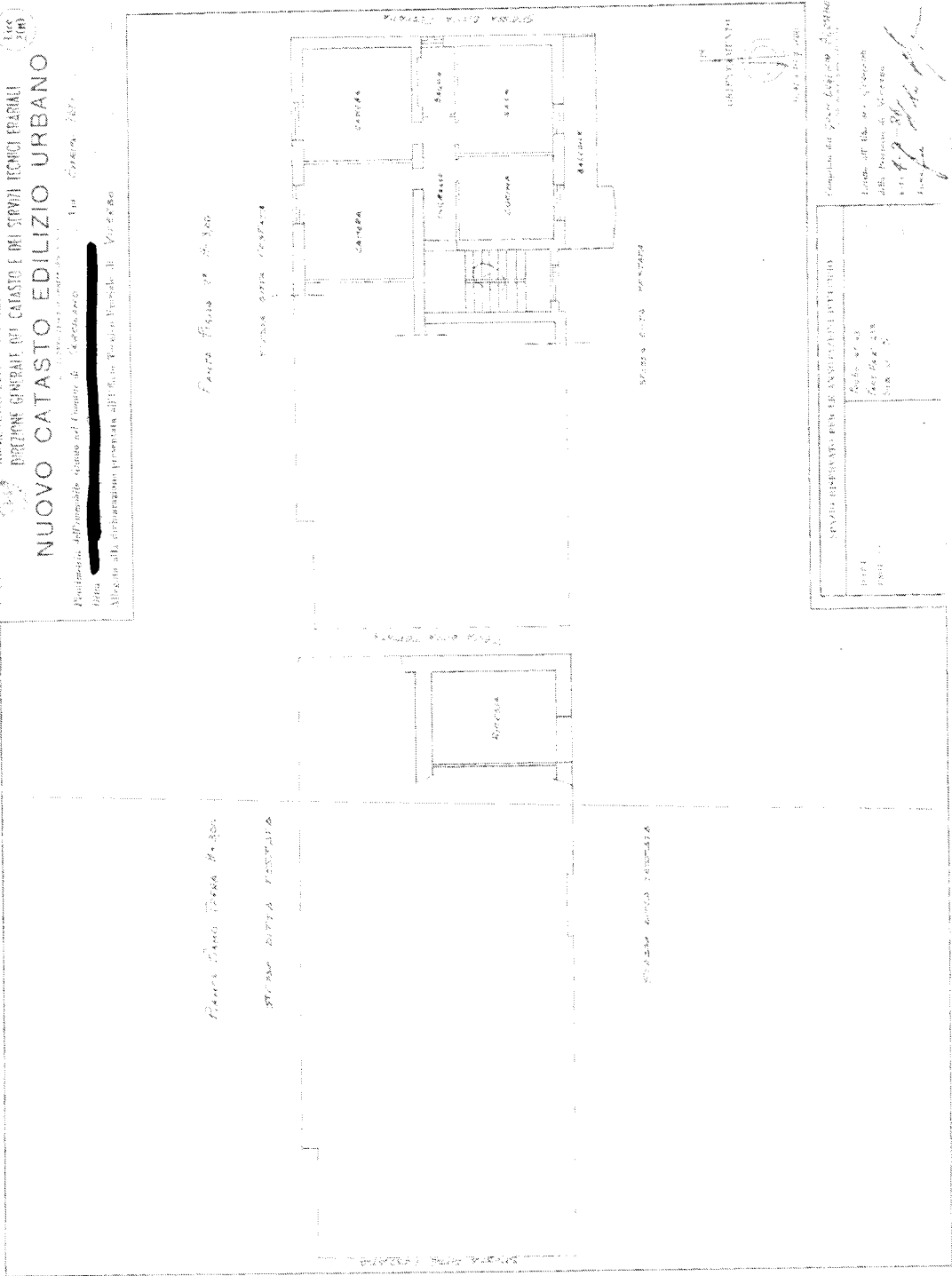
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

21-Feb-2014 8:07
Prot. n. VT0021209/2014

Ministero delle Finanze
 Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Fiscali
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO



Profilo del fabbricato (anno di completamento) di **Verdoso**
 in **Verdoso**
 Mappa alla pertinenza prospiciente all'Edificio Urbanistico di **Verdoso**



Planimetria catastale dell'immobile (fuori scala)