

studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare Post Legge 80: n° di Ruolo generale 202/2017

CREDITORE SIG.RA FIORE MELACRINIS ANTONELLA (persona fisica) / DEBITORE

G. E. DOTT. ANTONINO GERACI .

Accettazione Incarico

A seguito del provvedimento emesso dal G.E. DOTT. Antonino Geraci del 06/12/2017, veniva nominato il sottoscritto C.T.U. Geom. Evandro Stefanoni nato a Montefiascone il 06/07/1963 C.F. STF VDR 63L06 F4990 residente in via Grilli 37 con Studio Tecnico sito in Montefiascone via della Rocca 11, recapito telefonico 0761/820147, per la redazione della Perizia di Consulenza Tecnica d'Ufficio al fine di determinare una congrua e proporzionale stima del compendio pignorato nell'espropriazione immobiliare di cui sopra .

Il sottoscritto C.T.U. nell'udienza del 11/01/2018 accettava l'incarico.

1.Premessa.

La SIG.RA FIORE MELACRINIS ANTONELLA CF. FRM NNL 65P60 M082S , DIFESA dall' **Avv. ALEXIA PAOLOCCI** con il provvedimento esecutivo immobiliare RGE n° 202/2017, intende procedere alla esecuzione forzata per l'espropriazione dei beni ubicati nel Comune di VITERBO in DONIZETTI 6 costituiti da un appartamento di civile abitazione al PIANO TERZO con SOFFITTA al PIANO QUARTO (stessa unità immobiliare) ed un GARAGE al PIANO SEMINTERRATO , i seguente beni sono distinti presso l'Agenzia Delle Entrate Direzione provinciale di Viterbo Ufficio Provinciale -Territorio di Viterbo Servizi Catastali ai seguenti identificativi :

- Foglio 195 Particella 532 Sub 21 Zona Censuaria 1 Cat. A/2 Cl. 2 piano 3° e 4° Cons. 6 vani Rendita € 666.23 Proprietà 1000/1000.

- Foglio 195 Particella 532 Sub 3 Zona Censuaria 1 Cat. C/6 Cl. 4 piano S1 Cons. 29 mq Rendita € 91.67 Proprietà 1000/1000.

IMPORTO DEL PRECETTO € 5.239,28 (cinquemiladuecentotrentanove/28)

DATA CONSEGNA DEL PIGNORAMENTO 08/06/2017.



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

I sopra descritti beni sono intestati a: _____, nata a _____
il _____ C.F. _____, ivi residente in via Donizetti n° 6
(_____).

in virtù dell'atto di compravendita del 11/05/1994 repertorio n° 4630 raccolta n° 1648, registrato a Viterbo il 30/05/1994, Rogante: NOTAIO GIORGIO IMPARATO del distretto di Viterbo.

Ed in virtù ATTO CESSIONI DI DIRITTI IN ESECUZIONE DI ACCORDI PATRIMONIALI CONTENUTI NEL PROCEDIMENTO DI SEPARAZIONE del 12/07/2005 repertorio n° 46076, raccolta n° 16924 registrato a Viterbo il 21/07/2005, Rogante: NOTAIO GIORGIO IMPARATO del distretto di Viterbo.

Il giorno 30/10/2014 con repertorio n° 603 raccolta n° 405, registrato a Viterbo in data 11/11/2014 è stato stipulato un ATTO DI DESTINAZIONE NEGOZIABILE DEI BENI ART. 2645-ter C.C., Rogante: NOTAIO ANTONIO PAPPALARDO del distretto di Viterbo e Rieti.

(DEBITRICE) con questo atto destina per un tempo pari a 50 anni e quindi fino al 31 ottobre 2064 ad un associazione denominata " ASSOCIAZIONE CULTURALE ITINERANDO ", I FRUTTI ED OGNI UTILITA' ECONOMICA che i cespiti eseguiti siano in grado di produrre .

Articolo 2645 ter Codice civile

(R.D. 16 marzo 1942, n.262)

Trascrizione di atti di destinazione per la realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche

Dispositivo dell'art. 2645 ter Codice civile

Gli atti in forma pubblica con cui beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri sono destinati, per un periodo non superiore a novanta anni o per la durata della vita della persona fisica beneficiaria, alla realizzazione di interessi meritevoli di tutela riferibili a persone con disabilità, a pubbliche amministrazioni, o ad altri enti o persone fisiche ai sensi dell'articolo, secondo comma, possono essere trascritti al fine di rendere opponibile ai terzi il vincolo di destinazione; per la realizzazione di tali interessi può agire, oltre al conferente, qualsiasi interessato anche durante la vita del conferente stesso. I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo.

Art. 2915 codice civile: Atti che limitano la disponibilità dei beni pignorati

Dispositivo dell'art. 2915 Codice civile

Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti che importano vincoli di indisponibilità, se non sono stati trascritti prima del pignoramento, quando hanno per oggetto beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri ,e, negli altri casi, se non hanno data certa anteriore al pignoramento .

Non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione , se sono trascritti successivamente al pignoramento .

SITUAZIONE DEGLI INTESTATARI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

- fino al 30/01/1991 con sede in Viterbo
- fino al 24/12/1992 Sig.ra , quota proprietà 1/1
- fino al 11/05/1994 Sig.ri , quota proprietà 4/6,
quota proprietà 1/6 ciascuno
- fino al 12/07/2005 Sig.ri , quota proprietà 1/2
ciascuno
- ad oggi Sig.ra , quota proprietà 1000/1000



2. Accertamenti Ipotecarie

Il sottoscritto C.T.U. provvedeva ad eseguire gli accertamenti preliminari, provvedendo a controllare e verificare la situazione ipocatastale nell'arco dei vent'anni antecedenti la data di presentazione del pignoramento del 08/06/2017 dei beni :

- TRASCRIZIONE del 12/02/1991 Registro Particolare 687, Registro Generale 2896, Pubblico Ufficiale Dominici Giuseppe , Repertorio 19672 del 30/01/1991 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 20/04/1994 Registro Particolare 687, Registro Generale 5422, Pubblico Ufficiale imparato Giorgio , Repertorio 4425 del 15/04/1994 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO .

Documenti correlati :

a) Annotazione n° 1318 del 13/10/1994 (erogazione a saldo

b) Comunicazione n° 2466 del 24/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/06/2009

Cancellazione totale eseguita in data 25/11/2009

- TRASCRIZIONE del 08/06/1994 Registro Particolare 5856, Registro Generale 7701, Pubblico ufficiale imparato Giorgio , Repertorio 4630 del 11/05/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- TRASCRIZIONE del 22/07/2005 Registro Particolare 9005, Registro Generale 14139, Pubblico Ufficiale imparato Giorgio Repertorio 46076/16924 del 12/07/2005 ATTO TRA VIVI - CESSINE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO .

- TRASCRIZIONE del 22/04/2011 Registro Particolare 4270, Registro Generale 6588, Pubblico ufficiale Annibaldi Luigi , Repertorio 69391/40168 del 13/04/2011 ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE .

- TRASCRIZIONE del 19/07/2011 Registro Particolare 8216, Registro Generale 12111, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario , Repertorio 561 del 05/07/2011 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI .

- TRASCRIZIONE del 12/11/2014 Registro Particolare 11085, Registro Generale 13824, Pubblico ufficiale Pappalardo Antonio , Repertorio 603/465 del 30/10/2014 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE .



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

- TRASCRIZIONE del 23/06/2017 Registro Particolare 6398, Registro Generale 8668, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Repertorio 968 del 08/06/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3. Inizio delle Operazioni

Il sottoscritto C.T.U. in data 28/02/2018 alle ore 11.45 , previa comunicazione con il custode AVV. ANTONELLO CECCHINI , che a sua volta ha avvisato le parti, si è recato presso il compendio pignorato in VITERBO via Donizzetti n. 6 . In detta occasione erano presenti oltre il sottoscritto C.T.U. , il custode giudiziario Avv. Antonello Cecchini la proprietaria ed il suo legale Avv.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere abitato da

Il C.T.U. completava alle 12.45 ,redatto un verbale che viene allegato alla presente perizia di consulenza con la firma di tutti gli intervenuti , si riserva il diritto di altri sopralluoghi .

Il sottoscritto CTU previa comunicazione alle parti in data 13/03/2018 alle ore 12.15 si è recato presso il compendio oggetto di pignoramento per il secondo sopralluogo, in presenza della sig. ra e del suo legale Avv. ed alle 12.33 chiudeva le operazioni riservandosi il diritto ad un ulteriore sopralluogo .

Il C.T.U. in data 13/ 03 2018 Data la grave malattia della debitrice che impediva l'accesso ai beni eseguiti richiedeva una proroga di il trenta giorni accolta dal GIUDICE DOTT. Antonino Gerace in data 15/03/2018 e rinviava l'udienza al 11/06/2018.

Il C.T.U. in data 21/ 05/ 2018 per gravi motivi familiari e per motivi tecnici richiedeva una ulteriore proroga ma data la vicinanza all'udienza non veniva accettata dal GIUDICE DOT. Antonino Gerace in data 22/05/2018.



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

Il C.T.U. in data 11/06/2018 si è recato all'udienza , risposto alle domande del Giudice , il quale concedeva ulteriori 90 giorni e fissava l'udienza in data 21/02/2019 .

4. Accertamento tecnico dei cespiti eseguiti con Accertamento Catastale

Terminato il controllo preliminare della documentazione ipocatastale, e letto l'atto di pignoramento con riferimento ai beni sottoposti ad esecuzione immobiliare, il C.T.U., sulla base della documentazione richiesta ed accertata presso i competenti uffici, ha

ufficializzato che il cespite oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicato in Comune di VITERBO via Donizzetti n° 6 piano 3 e 4 APARTAMENTO , confinante con la cassa delle scale , distacchi , area condominiale corridoio di manovra e piano seminterrato il GARAGE .

Accerta l'ubicazione dello stesso, come da visure attuali e storiche che risultano essere regolari.

5. Regolarità urbanistica delle unità immobiliari eseguite.

Il C.T.U. ha inoltre provveduto alla verifica della regolarità urbanistica del bene sottoposto a pignoramento, recandosi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di VITERBO . L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia N° 2169 del 10/05/1989 e successiva variante pratica edilizia 161/1989.

Occorre tuttavia ricordare che a seguito del sopralluogo si riscontrano incongruenze tra il rilevato , l'autorizzato e la planimetria catastale depositata in catasto.

Nell'appartamento al terzo piano si trova un ABUSO EDILIZIO che consiste nella chiusura con infissi in alluminio e vetro di un balcone porticato per mq 7.80 e mc 22.62.

Attualmente non esistono CONDONI EDILIZI o SANATORIE tali da permettere la regolarizzazione dello stesso , per cui per rendere CONFORME il bene :

Foglio 195 Particella 532 Sub 21 Zona Censuaria I Cat. A/2 Cl. 2 piano 3° e 4° Cons. 6 vani Rendita € 666.23 , bisogna ripristinare l'immobile come in origine e



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

cioè togliere gli infissi in alluminio e vetro serviti per chiudere il balcone porticato ora esistente .

6. Descrizione dei beni pignorati.

Il compendio pignorato è composto da due unità immobiliari:

- APPARTAMENTO CON SOFFITTA -Foglio 195 Particella 532 Sub 21 Zona Censuaria I Cat. A/2 Cl. 2 piano 3° e 4° Cons. 6 vani Rendita € 666.23 Proprietà 1000/1000.

- GARAGE - Foglio 195 Particella 532 Sub 3 Zona Censuaria I Cat. C/6 Cl. 4 piano S1 Cons. 29 mq Rendita € 91.67 Proprietà 1000/1000.

Facente parte di un edificio di quattro piani ubicato in una zona residenziale di VITERBO tale unità immobiliare risulta avere un stato di manutenzione BUONO . L'edificio è costruito in telaio in c.a e tamponatura in muratura il tetto a falde. L'immobile risale al 1989 . Data l'ubicazione, il bene pignorato risulta essere ben collegato a tutti i servizi ed uffici pubblici .

Passando alla descrizione dei beni eseguiti è possibile riferire quanto segue:

L'appartamento è sito al piano terzo , è servito da scale ed ascensore , un portone di ingresso in legno ci fa accedere ad un **soggiorno** poi mediante un corridoio si entra in una zona **cucina** entrambi gli ambienti sono serviti da un ampio terrazzo, il corridoio serve per accedere alle **due camere da letto** una di queste porta ad un terrazzo - veranda chiusa con alluminio e vetro ed ai due **bagni** , terrazzo - veranda chiusa con alluminio e vetro

L'altezza del piano è di ml. 2.90. Fuori dall'appartamento ma facente parte della stessa unità immobiliare una rampa di scale porta al piano quarto dove abbiamo una **soffitta - ripostiglio** avente due altezze la più bassa ml . 090 la più alta ml. 2.50

L'appartamento completo anche di mobilio , di un impianto elettrico a norma e con impianto termico autonomo, buoni anche gli infissi e le porte interne. PERTANTO lo stato di manutenzione risulta essere BUONO .

Al piano seminterrato troviamo un **garage** con ingresso indipendente sia all'esterno dell'edificio che all'interno , completo di luce ed acqua con una buona



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

pavimentazione ed infissi in ottimo stato con altezza utile di ml. 2.40 il tutto in Buono stato di manutenzione .

Si riportano di seguito le superfici utili residenziali per ciascun vano dell'appartamento:

APPARTAMENTO PIANO TERZO CON SOFFITTA RIPOSTIGLIO AL QUARTO PIANO .

Soggiorno	mq	18.80
Cucina	mq	13.26
Camera	mq	19.47
Bagno	mq	7.03
Camera	mq	13.68
WC	mq	4.68
Camera	mq	17.00
Disimpegno	mq	5.76

TOTALE	mq	99.68 di superficie utile
Terrazzo	mq	15.20
Balcone	mq	11.44
Soffitta-rip.	mq	45.60

GARAGE AL PIANO SEMINTERRATO

Garage	mq	24.80
--------	----	-------

TOTALE	mq	24.80 di superficie utile
--------	----	---------------------------

7. Valutazione dei beni pignorati.

In considerazione di quanto sopra esposto dallo scrivente , il C.T.U. presi come termini di paragone i prezzi attuali di mercato di immobili compravenduti nelle zone, nell'ultimo periodo , aventi caratteristiche simili a quelle da stimare , considerata l'ubicazione, lo stato di manutenzione , le caratteristiche tecniche ed urbanistiche , considerato altresì tutti i fattori che possono influenzare il valore estimativo , fatte le



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

dovute considerazioni tecnico-pratico sentite agenzie immobiliari del posto e tecnici operanti nel territorio di VITERBO, ritiene che il valore attuale in comune commercio del cespite esecutato ed oggetto di causa sia il valore al mq .

prezzo unitario di mercato in comune commercio per appartamento
1.700,00 €/mq e 250,00 €/mq per terrazzo + balcone + soffitta rip.

mq 99.68 x € 1.700,00 = € 169.456,00

terrazzo + balcone + soffitta rip. mq 72.24 x € 250,00 = € 18.060,00

**TOTALE COMPENDIO PIGNORATO unità immobiliare foglio 195
particella 532 sub 21 piano terzo e quarto è di € 187.516,00
(centottantasettemilacinquecentosedici / 00).**

prezzo unitario di mercato in comune commercio per garage 900,00
€/mq

mq 24.80 x € 900,00 = € 22.320 ,00

**TOTALE COMPENDIO PIGNORATO unità immobiliare foglio 195
particella 532 sub 3 piano seminterrato è di € 22.320 , 00
(ventiduemilatrecentoventi / 00).**

Pertanto il valore in comune commercio del compendio pignorato sito in VITERBO VIA DONIZETTI n° 6 , composto da (A) un appartamento per civile abitazione piano terzo e quarto e da (B) un garage al piano seminterrato contraddistinto presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Viterbo al foglio 195 particella 532 sub 21 (A) e foglio 195 particella 532 sub 3 (B) :

(A) € 187.516,00 (centosettantaquattromilaottocentoquattro / 400).

(B) € 22.320,00 (diciannovemilaottocentoquaranta / 00).

8 . Formazione dei lotti



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11.

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

Il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno procedere alla formazione di DUE LOTTI SEPARATI, in quanto vista l'ubicazione dei beni questi possono essere compravenduti ciascuno per proprio conto :

PRIMO LOTTO unità immobiliare A (appartamento con soffitta)
SECONDO LOTTO unità immobiliare B (garage)

9 . Quota spettante al debitore esecutato.

Essendo l' immobile oggetto della seguente esecuzione immobiliare di proprietà dell'esecutato per 1000/1000 la quota spettante risulta in essere l'intero patrimonio stimato .

10. Esistenza di diritti e/o pretese nei beni pignorati.

Dagli atti riportati nella presente relazione di consulenza tecnica, non risultano in essere diritti di proprietà altrui se non per L'Atto di destinazione negoziabile dei beni.

Con questo atto la debitrice destina per un tempo pari a 50 anni e quindi fino al 31 ottobre 2064 ad un associazione denominata " ASSOCIAZIONE CULTURALE ITINERANDO ", I FRUTTI ED OGNI UTILITA' ECONOMICA che i cespiti esecutati siano in grado di produrre .

11. Conclusioni.

Il C.T.U. si rende disponibile a fornire la consulenza necessaria per gli atti successivi per il trasferimento del bene

Tanto si onora riferire ad evasione del ricevuto incarico.



studio tecnico geom. Evandro Stefanoni 01027 Montefiascone VT via della rocca 11

tel. 0761825840-Pec evandro.stefanoni@geopec.it

- Quadro sinottico lotto A e B

Allegati alla presente relazione tecnica :

- incarico da CTU
- Verbali di accesso ai luoghi
- Visure attuale Catastali
- Visure Storiche Catastali
- Estratto di mappa
- planimetrie Catastali
- Planimetria con indicato abuso edilizio
- Ispezione ipotecaria;
- Documentazione fotografica (appartamento , Abuso , garage)
- Copia dell'istanze di proroghe
- Atto di acquisto
- Atto cessioni di diritti in esecuzione di accordi patrimoniali contenuti nel procedimento di separazione
- Atto di destinazione negoziabile dei beni
- Osservazioni Avv. (legale parte debitrice)
- Risposta ctu all'osservazione
- Quadro sinottico lotto A e B

VITERBO li 11/08/2018

IL C.T.U
Geom. Evandro Stefanoni



