

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. / fax 0761-352770 cell. 380/1404354 e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

Partita IVA 01858860560 Codice Fiscale MRN CHR 83S67 M082S

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA DI C.T.U.

Esecuzione Immobiliare

Procedura n°266/2016

BANCA SVILUPPO TUSCIA SPA

Contro



Udienza: 11/01/2018

Giudice: Dott. Geraci Antonino

Viterbo, 28 novembre 2017

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano



TRIBUNALE DI VITERBO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 266/2016

Perizia Tecnica della sottoscritta CTU geometra Chiara Mariano iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Viterbo al n° 1336 con studio in Viterbo Largo San Bernardino da Siena n° 34, relativamente alla Procedura Esecutiva Immobiliare n° 266/2016 promosse da:

BANCA SVILUPPO TUSCIA SPA

Viale Francesco Baracca n° 73
C.F. 02078470560

CONTRO

██████████ nato a Viterbo il 14/03/1964 C.F. ██████████

PREMESSA

Come da incarico del G.E., notificatomi in data 10 febbraio 2017, il giorno 09 marzo 2017 io sottoscritta C.T.U. nominato per l'esecuzione in epigrafe mi sono presentata presso il Tribunale di Viterbo - Sezione Esecuzione Immobiliare per l'accettazione dell'incarico nel quale veniva nominato come Custode Giudiziario il Notaio Biancamaria Ciambella

Appresi i quesiti di rito, vengono di seguito indicati a margine dei capoversi seguenti

QUESITO N°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

Esaminando la documentazione in atti, fino ad arrivare ai pignoramenti di cui l'esecuzione, si è accertato che la documentazione il ventennio dalla data del 07 ottobre 2016, come attestato dal certificato notarile allegato a cura del Notaio Emanuele Bassino, può considerarsi corretta



QUESITO N°2:

effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Il compendio immobiliare riguarda un appartamento posto al piano primo e secondo sito nel Comune di Viterbo, Frazione San Martino al Cimino, Via Lombardia n° 9 correttamente descritto nel pignoramento rep. 9346/16 “**immobile in Viterbo censito al Catasto fabbricati al Foglio 252 p.IIa 452 sub 13 cat. A/3 e posto auto censito al Catasto Fabbricati al Foglio 252 p.IIa 450 sub. 6 cat. C/6**”

Nello specifico:

- **Appartamento posto al piano primo e secondo** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 252 p.IIa 452 sub. 13 (ex Fg. 231 p.IIa 452 sub. 13) di Categoria A/3 classe 3 vani 7, rendita Euro 433,82
- **Posto Auto posto al piano seminterrato** Censito all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 252 p.IIa 450 sub. 6 (ex Fg. 231 p.IIa 450 sub. 6) di Categoria C/6 classe 2 consistenza 13 mq rendita euro 15,44

QUESITO N°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 ne 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;

Analizzati gli atti riportati nel certificato notarile, ed in seguito verificati mediante la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento del 12/09/2016, sul compendio immobiliare esistono le seguenti formalità di seguito illustrate.

- L'immobile è pervenuto al Sig. ██████████ nato a Viterbo il 14/03/1964 (**debitore**) e ██████████ nata a Roma 12/02/1965 congiuntamente per l'intero mediante Atto di Compravendita dai coniugi ██████████ (Leonessa, 09/08/49) e ██████████ (Leonessa, 26/01/40) in comunione dei beni, a rogito del Notaio Dominici Giuseppe il 14/03/2007 rep. 74498 trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 26/03/2007 con formalità di registro particolare n° 3903 (**Atto di provenienza acquisito in copia**)



- A coniugi [REDACTED] (sopra generalizzata) e [REDACTED] (sopra generalizzato) gli immobili sono pervenuti mediante Atto di compravendita dai fratelli [REDACTED] [REDACTED] (San Martino al Cimino di Viterbo, 07/04/42) e [REDACTED] (San Martino al Cimino di Viterbo, 08/01/36) a rogito del Notaio Annibaldi Luigi il 22/05/1982 rep. 6821 trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo l'11/06/1982 con formalità di registro particolare n° 6180. Atto successivamente rettificato sempre a rogito del Notaio Annibaldi Luigi il 09/03/2007 rep. 63547 trascritto presso l'Ufficio della Pubblicità Immobiliare del Territorio di Viterbo il 23/03/2007 con formalità di registro particolare n° 3737. **(Atti di provenienza ante ventennio acquisiti in copia)**
- Ai fratelli [REDACTED] (sopra generalizzato) e [REDACTED] (sopra generalizzato) i terreni sui quali hanno edificato lo stabile in cui insiste l'immobile oggetto della presente procedura da data precedente il ventennio.

➤ **VARIAZIONI CATASTALI APPARTAMENTO**

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie. (Presenti annotazioni di stadio: la costituzione deriva dalla soppressione della particella ceu del Foglio 231 p.lla 452 sub. 13 per allineamento mappe)
Immobile censito al Foglio 252 p.lla 452 sub 13 cat. A/3 cl. 3 cons. 7 vani rendita euro 433,82 sito a Viterbo, Via Lombardia piano primo e secondo
- in base a VARIAZIONE dal 24/08/2012 protocollo VT0123067 per BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE n° 11383.1/2012)
(Presenti annotazioni di stadio: la costituzione deriva dalla soppressione della particella ceu del Foglio 231 p.lla 452 sub. 13 per allineamento mappe)
Immobile censito al Foglio 252 p.lla 452 sub 13 cat. A/3 cl. 3 cons. 7 vani rendita euro 433,82 sito a Viterbo, Via Lombardia piano primo e secondo
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1994 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 452 sub 13 cat. A/3 cl. 3 cons. 7 vani rendita euro 433,82 sito a Viterbo, Via Lombardia piano primo e secondo
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 452 sub 13 cat. A/3 cl. 3 cons. 7 vani rendita Lire 875.000 sito a Viterbo, Via Lombardia piano primo e secondo
- in base a VARIAZIONE dal 13/01/1982 in atti dal 06/08/91 CLS (n. 328.1/1982)
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 452 sub 13 cat. A/3 cl. 3 cons. 7 vani rendita Lire 980 sito a Viterbo, Via Lombardia piano primo e secondo



➤ POSTO AUTO - GARAGE

- in base a VARIAZIONE dal 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati di superficie.
Immobile censito al Foglio 252 p.lla 450 sub 6 cat. C/6 cl. 2 cons. 13 mq rendita euro 15,44 sito a Viterbo, Via Lombardia piano seminterrato
- in base a VARIAZIONE dal 05/11/2014 protocollo VT0114965 per BONIFICA DI IDENTIFICATIVO CATASTALE n° 46126.1/2014)
Immobile censito al Foglio 252 p.lla 450 sub 6 cat. C/6 cl. 2 cons. 13 mq rendita euro 15,44 sito a Viterbo, Via Lombardia piano seminterrato
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1994 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 450 sub 6 cat. C/6 cl. 2 cons. 13 mq rendita euro 15,44 - L. 29,900 sito a Viterbo, Via Lombardia piano seminterrato
- in base a VARIAZIONE dal 01/01/1992 per VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 450 sub 6 cat. C/6 cl. 2 cons. 13 mq rendita L. 31.200 sito a Viterbo, Via Lombardia piano seminterrato
- in base a VARIAZIONE dal 13/01/1982 in atti dal 06/08/91 CLS (n. 313.1/1982)
Immobile censito al Foglio 231 p.lla 450 sub 6 cat. C/6 cl. 2 cons. 13 mq rendita L. 31 sito a Viterbo, Via Lombardia piano seminterrato

QUESITO N°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)

- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Volontaria** a garanzia di finanziamento per concessione a garanzia di mutuo per Rogito del Notaio Dominici Giuseppe rep. 83944 del 07/11/2014 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 12/11/2014 formalità n. 1463 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione, gravante solo sull'appartamento censito con i precedenti identificativi catastali Fg. 231 p.lla 452 sub. 13 ora Fg. 252 p.lla 452 sub. 13, posta a carico del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno
- **Pignoramento immobiliare** a favore della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione con sede a Ronciglione, Via Roma n° 83, emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 20/06/2016 rep. 1083 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 01/07/2016 formalità n. 7042 gravante solo sull'appartamento censito con i precedenti identificativi catastali Fg. 231 p.lla 452 sub. 13 ora Fg. 252 p.lla 452 sub. 13, posta a carico del Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

Per lo stesso è attualmente presente ulteriore procedura esecutiva n° 201/16



- **Iscrizione relativa ad Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo a favore della Banca Sviluppo Tuscia S.p.A. con sede a Viterbo, Viale Francesco Baracca n° 73, emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 22/12/2015 rep. 1333 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 26/04/2016 formalità n. 744 gravante sull'appartamento censito al Fg. 252 p.IIa 452 sub. 13 ex Fg. 231 p.IIa 452 sub. 13 ed il garage censito al Fg. 252 p.IIa 450 sub. 6 eh Fg. 231 p.IIa 450 sub. 6 posto a carico del Sig. Forieri Domenico
- **Pignoramento immobiliare** a favore della Banca Sviluppo Tuscia S.p.A. con sede a Viterbo, Viale Francesco Baracca n° 73, emesso dall'Ufficiale Giudiziale di Viterbo il 05/09/2016 rep. 1491 trascritto all'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio il 12/09/2016 formalità n.9346 gravante sull'appartamento censito al Fg. 252 p.IIa 452 sub. 13 ex Fg. 231 p.IIa 452 sub. 13 ed il garage censito al Fg. 252 p.IIa 450 sub. 6 e Fg. 231 p.IIa 450 sub. 6 **posto a carico del Sig. [REDACTED] oggetto della presente procedura**

QUESITO N°5:

acquisisca, 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. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta comunicazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

La tipologia del cespite oggetto di esecuzione immobiliare viene esonerati dalla richiesta di mappe censuarie con relativo certificati di destinazione urbanistica, essendo un'abitazione con garage.

QUESITO N°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 visura camerale (nel caso in cui esecutato sia un imprenditore);

L'esecuzione immobiliare in oggetto è posta a carico del Sig. [REDACTED] nato a Viterbo il 14/03/1964 C.F. [REDACTED], il quale secondo il certificato di residenza allegato, è residente in Viterbo, Frazione San Martino al Cimino, in Via Lombardia n° 9, mentre per quanto riguarda lo stato civile, come da risultanze dell'Estratto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Viterbo in data 20/11/2017 lo stesso risulta essere coniugato dal 23/04/1989 con la comunione dei beni con la Signora [REDACTED] nata a Roma il 12/02/1965

QUESITO N°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 parte comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);



Le operazioni per il reperimento dell'esecutato sono state svolte dal Custode Giudiziario nominato Notaio Biancamaria Ciambella, coadiuvata dalla Asnoviri, che aveva provveduto a fissare il primo sopralluogo per il giorno 23 maggio 2017, ma che a tale data è stato impossibile eseguire l'accesso.

Successivamente è stato disposto il secondo sopralluogo per il giorno 9 ottobre 2017, data in cui è stato possibile eseguire l'accesso all'immobile esecutato.

L'immobile è sito Comune di Viterbo, Frazione San Martino al Cimino, in Via Lombardia n° 9, inserito in un contesto residenziale posto in prossimità dell'ingresso della frazione.

Nello specifico l'immobile è inserito in un fabbricato posto su diversi piani, sfalzati rispetto la quota della strada antistante. L'epoca di costruzione risale ai primi anni '80, sul quale sono presenti vari fenomeni di deterioramento degli intonaci e tinteggiature.

L'immobile si trova al primo piano, accessibile dopo il superamento delle scale condominiali, previo un piccolo disimpegno esterno esclusivo. Confina con l'appartamento precedente di proprietà del Sig. ████████, salvo altri e scale condominiali.

L'ingresso avviene sul soggiorno, dotato di un balcone ed un camino in pietra. Dallo stesso ci si collega al resto dell'appartamento, con il corridoio antistante che conduce alla cucina, il bagno e tre camere da letto, due delle quali con un balcone comune.

Sempre dal soggiorno si accede al piano secondo-sottotetto, dalle scale in legno presenti. E presente un unico vano unico, recentemente restaurato, dotato di un piccolo bagno ad uso esclusivo ed un balcone. Dal pianerottolo delle scale ci si collega ad un balcone esterno, con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottotetto.

La superficie utile complessiva dell'appartamento è di 105,00 mq oltre i balconi esterni di mq 30,00.

L'appartamento nel complesso appare in mediocri condizioni; le finiture presenti sono nella maggior parte, risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato, eccetto il bagno del piano primo ed il locale studio al piano secondo – sottotetto, recentemente restaurati.

Sono presenti tutti gli impianti tecnologici, idrico, elettrico e di riscaldamento e di riscaldamento con caldaia a gas metano posta nel locale d'ingresso.

Per quanto riguarda il locale garage – posto auto, si trova in una costruzione autonoma ma adiacente il fabbricato in cui insiste l'appartamento. Si compone di una serie di posti auto (n° 9) dotati di porta basculante, utilizzato come deposito.

Le pareti sono solamente intonacate, eccetto il solaio, ed il pavimento è al grezzo per una superficie di mq 13,00.

In entrambi gli immobili sono presenti delle difformità urbanistiche, meglio indicate nel relativo quesito (n° 14)



QUESITO N°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 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;

I dati contenuti nei pignoramenti identificano correttamente il bene sottoposto ad esecuzione, indicandone correttamente gli identificativi catastali.

DATI CATASTALI:

- **Appartamento posto al piano primo e secondo** censito al Foglio 252 p.IIa 452 sub. 13 di cat. A/3 classe 3 consistenza 7 vani rendita Euro 433,82
- **Posto Auto al piano seminterrato** censito al Foglio 252 p.IIa 450 sub. 6 di cat. C/6 classe 2 consistenza 13 mq rendita Euro 15,44

QUESITO N°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 l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree alienate, 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 di esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

La descrizione del cespite risulta essere corrispondente tra planimetria catastale ed il titolo di provenienza ma non conformi alla documentazione urbanistica in atti, ma non riguardano porzioni aliene agli immobili oggetto della presente.

QUESITO N°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;

Gli identificativi catastali dei compendi immobiliari non colpiscono parti comuni, ma solo ed univocamente il fabbricato oggetto di valutazione.



QUESITO N°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;

L'immobile ha mantenuto la stessa consistenza dalla propria costituzione avvenuta in data 13/01/1982

QUESITO N°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;

L'attuale planimetria catastale dell'appartamento, depositata presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio il 13/01/1982 protocollo T338253 risulta conforme allo stato dei luoghi. Per quanto riguarda il locale definito "posto macchina" è di fatto un garage, e non risulta conforme alla planimetria catastale depositata sempre il 13/01/1982 protocollo T338253.

QUESITO N°13:

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'area ricade all'interno del vigente Piano Regolatore Generale, in zona B – zona , sottozona B 4 "Saturazione e Sostituzione Edilizia delle frazioni"

Ricadente all'interno della zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico, art. 142 del Dlgs 42/04.

QUESITO N°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;

Secondo quanto emerso dall'accertamento tecnico presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, la costruzione del fabbricato contenente l'appartamento posto al piano primo e secondo è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n° 114/78 rilasciata il 19/06/1979 per il quale è inoltre presente il certificato di abitabilità del 22/06/1981

Nello stesso immobile sono presenti però difformità riscontrabili tra la documentazione urbanistica (di cui alla concessione edilizia sopra riportata) con lo stato dei luoghi, conformi alla planimetria catastale conforme (depositata il 13/01/1982)



Nello specifico, oltre alla difforme distribuzione degli spazi interni, sono stati diversamente realizzati i balconi di pertinenza delle abitazioni, ed irregolarmente ricavati due locali nel sottotetto del piano secondo – sottotetto.

Gli stessi si riferiscono al bagno comunicante al locale studio, ed il locale ripostiglio ricavato esternamente sul balcone, con la tamponatura laterale del tetto.

Questi si configurano come ampliamenti di superficie, sia residenziale che non residenziale, non risultando sanabile ad oggi con gli attuali strumenti edilizi (CILA, SCIA, Permesso di Costruire). Il tutto confermato dall'ing. Maurizio Stella, Capo Servizio dell'ufficio tecnico, settore Edilizia residenziale pubblica

Pertanto, si prevede il ripristino degli stessi, computandone di seguito il costo per la messa in pristino pari ad Euro 691,40, oltre alla regolarizzazione dell'avvenuta modifica della distribuzione interna, difformemente da quanto autorizzato, mediante una pratica di CILA a sanatoria, con il corrispettivo di una sanzione pecuniaria paria ad euro 1.000,00 oltre diritti di segreteria di euro 20,00 ed onorari tecnici computati ad euro 1.500,00, comprensivo della variazione catastale per un totale di Euro 2.520,00

MESSA IN PRISTINO DIFFORMITA' PIANO SECONDO – SOTTOTETTO			
I prezzi applicati secondo quanto riportato nel prezziario della Regione Lazio del 2012			
Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi , compresi intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche elettriche, telefoniche) escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile	Tot. Mq Mq 20,00	€/Mq 9,30	€ 186,00
Demolizione di rivestimenti di pareti compresa la demolizione della sottostante malta di allettamento, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:	Tot. Mq Mq 15,00	€/Mq 6,20	€ 93,00
Demolizione di pavimento , compreso il sottofondo dello spessore fino a 5 cm, posto in opera a mezzo di malta o colla, calo in basso e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio del cantiere, escluso il trasporto e rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: cotto o gres	Tot. Mq Mq 3,60	Mq Mq 9,81	€ 35,32
Rimozione reti di distribuzione e terminali (apparecchi sanitari) dell'impianto idrico sanitario compreso smontaggio rubinetterie, chiusura derivazioni con tappi filettati, eventuale calo in basso, avvicinamento al luogo di deposito provvisorio <i>-vaso igienico e cassetta di scarico</i> <i>- lavabo</i> <i>- bidet</i> <i>Incidenza per 3 apparecchi</i>		-28,41€ -18,08 € -18,08 € 10,33 € (x 3)	€ 95,56
Risarcimento di intonaco lesionato su pareti e compresi la preventiva rimozione della parte lesionata, la pulizia ed il lavaggio del fondo, la ricarica e l'esecuzione dell'intonaco esistente e quanto occorra per dare l'opera finita a regola d'arte	Tot. Mq Mq 8,00	€/Mq 30,03	€ 240,24
Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici interne	Tot. Mq Mq 8,00	€/Mq 5,16	€ 41,28
TOTALE			€ 691,40



Per quanto riguarda il locale definito posto macchina sia nella documentazione catastale che nel pignoramento, trattasi nella realtà di un garage, posto in continuità con altri garage limitrofi, totalmente chiuso ai lati, e nella copertura, con porta basculante per l'accesso.

La costruzione dello stesso manufatto in cui sono inseriti, non è presente nell'elaborato progettuale di cui alla concessione edilizia n°114/78, dove sulla stessa area, era prevista una zona destinata a parcheggi.

Tale difformità fu notata anche dal tecnico incaricato alla vigilanza edilizia del Comune di Viterbo (geom. Ghigi, con il Vigile Marzi), il quale con nota prot. n° 2122 del 24/07/1981 ne faceva notare l'irregolarità rispetto al progetto approvato.

Gli stessi sono stati poi accatastati il 13/01/1982 come posti macchina in muratura, e compravenduti dai precedenti proprietari il 22/05/1982.

Dall'accertamento tecnico è emerso che, per lo stesso manufatto non è stata riscontrata alcuna domanda di sanatoria per regolarizzarne l'abuso. E' invece presente un'altra pratica ancora non rilasciata (n° 3990), relativa ad una domanda di Condonò Edilizio rif. Legge 47/85, presentata dai [REDACTED] (costruttori del fabbricato) che richiedevano la sanatoria per solo due locali ancora di loro proprietà, escludendo gli altri immobili limitrofi (compreso l'immobile oggetto della presente). Alla luce di ciò, tale costruzione deve ritenersi difforme urbanisticamente, per la quale non è attuabile né una sanatoria (essendo ricadente in zona sottoposta a vincolo paesaggistico DLgs 42/04) e neanche l'eventuale ripristino, connesso comunque all'intera struttura, pertanto non divisibile dal resto.

Pertanto, la scrivente ritiene l'impossibilità di procedere alla vendita dello stesso

Si specifica infine, che per la suddetta opera la sottoscritta ha provveduto a segnalare alle autorità competenti in materia l'abuso riscontrato, relativo all'inosservanza dei dispositivi in materia edilizia regolati dal Testo unico DPR 380/01.

Per una più chiara quantificazione dei costi, si redige l'apposita tabella illustrativa.

TOTALE ONERI DA DETRARRE AI FINI DELLA VALUTAZIONE:	
OBLAZIONE DA CORRISPONDERE ALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI TUSCANIA PER LE DIFFORMITA' PREVIO PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA (CILA)	Euro 1.000,00
DIRITTI DI SEGRETERIA:	EURO 20,00
ONORARI TECNICI PER PROGETTO E VARIAZIONE CATASTALE :	EURO 1.500,00
COSTO PER LA MESSA IN PRISTINO DELLE DIFFORMITA'	EURO 691,40
TOTALE :	EURO 3.211,40



QUESITO N°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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Non sono presenti pratiche di condono edilizio per l'immobile oggetto della presente procedura.

QUESITO N°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;

Gli immobili non risultano essere gravati da usi civici o altri gravami.

QUESITO N°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;

Secondo quanto emerso, nello stabile è presente l'Amministratore di condominio [REDACTED] [REDACTED] la quale mi ha fornito gli importi relativi alle rate ordinarie dell'immobile pari ad euro 35,40 Euro/Mensili, non saldate dal debitore dal 2016, maturando un debito totale pari ad Euro 4.395,86 oltre alle spese legali pari ad euro 966,22 per aver affidato all'Avv. [REDACTED], la relativa pratica legale, per un totale di Euro 5.362,08

QUESITO N°18:

dire se e possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati da l'Ufficio Tecnico Erariale;

Per la natura del bene oggetto della presente esecuzione, è necessario mantenere un UNICO LOTTO.



QUESITO N°19:

7) **Dica** se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; 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. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 n.1078;

L'immobile risulta essere pignorato per le procedure oggetto della presente per la quota pari **1/1 a carico del Sig. [REDACTED] in regime di comunione legale**

Lotto Unico :

Per la quota pari ad 1/1 in regime di comunione legale a carico di [REDACTED] nato a Viterbo il 14/03/1964 C.F. [REDACTED] con la Sig.ra [REDACTED] nata a Roma il 12/02/1965 C.F. [REDACTED]

QUESITO N°20:

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante in 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 L. 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;

L'immobile al momento dell'accesso risultava essere occupato dalla famiglia del Sig. [REDACTED] (Debitore) ma a seguito di colloquio con il CTU della procedura esecutiva n° 201/16, è emerso che esiste un contratto di Locazione a favore del Sig. [REDACTED] (Frosinone, 27/11/1962), per anni otto dalla data del 05/11/2014 regolarmente trascritto all'agenzia delle entrate il 05/11/2014 rep. 6112.

QUESITO N°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 e, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa;

L'immobile è occupato dai debitori e dalla propria famiglia come abitazione principale, così come dichiarato dallo stesso, ma essendo anche presente il predetto contratto di Locazione a favore del Sig. Scaccia, per un canone annuo convenuto in euro 3.600,00, corrispondente ad un canone mensile pari ad euro 300,00. Tale importo non può considerarsi congruo all'immobile in oggetto, applicando il valore fornito dalla Banca dati Omi per le valutazioni immobiliari pari ad Euro 4,10 mq



(superficie netta). Pertanto, si può considerare un valore locativo mensile dell'immobile pari ad Euro 450,00

QUESITO N°22:

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire 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 registro ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Come già descritto, l'immobile non risulta essere occupato da ex coniuge del debitore.

QUESITO N°23:

indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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 al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Non esistono alcuni dei gravami sopra descritti sugli immobili, già descritto l'importo relativo agli oneri di natura condominiale (quesito n 17)

QUESITO N°24:

determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

Alla luce di quanto sopra descritto, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ogni altro fattore influente la stima, comprendendo gli oneri previsti per la regolarizzazione urbanistica relativamente, procedendo al calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile (il tutto conforme a quanto riportato dal DPR 138/98 all. C e la Norma UNI 10750) prevedendo la somma delle seguenti superfici così ragguagliate:

- 100% Superficie coperta calpestabile
- 30 % Balconi e terrazzi scoperti



FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE			
Ambienti	Superficie Commerciale Mq	Coeff. di Omogeneizzazione %	Sup. Commerciale Mq
Piano Primo- Secondo Superficie regolare*	114,00	100 %	114,00
BALCONI fino a 25 mq poi 10% Balconi e terrazze comunicanti)	30,00	30% - 10%	(7,5 + 0,5) 8,00
Totale Superficie Commerciale			122,00

Più probabile valore di mercato : 1.000,00 Euro/Mq

VALORE STIMATO:

Superficie Mq 122,00 x Euro/Mq 1.000,00 = 122.000,00 Euro

A detto valore immobiliare andranno poi detratti come in precedenza descritto gli oneri di carattere urbanistico al fine della regolarizzazione delle irregolarità riscontrate oltre all'aggiornamento della scheda catastale e gli onorari tecnici del caso, il tutto come in precedenza stimato per un importo pari ad **Euro 3.211,40**

Pertanto il valore finale del bene oggetto di stima privo di costi di sanatoria:

Euro 122.000,00 - Euro 3.211,40 = **Euro 118.788,86 (Valore finale del bene)**

Valore Fabbricato ad uso abitativo arrotondato Euro 118.800,00

QUESITO N°25:

indichi espressamente del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 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

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, la scrivente ha tenuto conto dei seguenti valori:



- banca dati OMI (*osservatorio quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio*) che per il primo semestre del 2017 fornisce valori per immobili di tipologie di – abitazioni civili con stato conservativo “ Normale” da un minimo di 800,00 Euro/Mq ad un Massimo di 1.200,00 Euro/Mq.
- Consultazione verbale con tecnico redattore della relazione di CTU per la procedura n° 201/16 relativa alla stesso immobile oggetto della presente procedura, valutandolo per Euro/Mq 1.100,00

Tali raffronti opportunamente ponderati hanno permesso di individuare il più corretto valore da assegnare per la valutazione, espresso secondo la natura degli stessi in *metro quadro commerciale* pari ad Euro/Mq 1.000,00

QUESITO N°26:

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;

Già valutato al quesito n° 21

QUESITO N°27:

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, nel termine di giorni 120 dal giuramento.

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E.

La scrivente in merito al termine previsto, chiarisce che la stessa secondo le disponibilità riscontrate dal reperimento dei documenti necessari al fine della stesura della presente consulenza.

QUESITO N°28:

invii a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione o la ricezione dei documenti informatici o teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato almeno **trenta** 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 di osservazione al proprio elaborato;



Una copie del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alla parti il termine di quindici giorni dall'udienza prevista per il giorno 11 gennaio 2018 per far pervenire alla scrivente CTU eventuali osservazioni.

QUESITO N°29:

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. fissata per il per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. 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;

L'elaborato peritale sarà depositato dalla scrivente CTU secondo le disposizioni fornite dal quesito in oggetto.

QUESITO N°30:

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

La scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno 11 gennaio 2018 al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO N°31:

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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), 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.

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47/2008)

QUESITO N°32:

alleggi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali parti comuni compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e 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 dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

QUESITO N°33:

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

Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO N°34:

allegghi alla relazione:

- a. planimetria del bene
- b. visura catastale attuale
- c. 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. visura ipotecaria aggiornata
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico in triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all'incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti

Viterbo, 28 novembre 2017

in fede
il ctu
geometra Chiara Mariano

18

