

## TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 209/13

TOMARELLI SILVANA + 1 C/

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Clelia TESTA PICCOLOMINI

### RELAZIONE DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Ugo Pacifici**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n. 244 con sede nel Comune di Acquapendente (VT) in Via Cantorrivo n. 23 nominato C.T.U. nella Esecuzione Immobiliare in epigrafe promossa dalla signora -----in proprio e nell'allora qualità di Amministratore Unico della Società-----, entrambi residenti nel; contro -----fra loro in regime di comunione dei beni, entrambi residenti in -----rende noto a chi di dovere in espletamento all'incarico ricevuto, quanto di seguito riportato.

### **PREMESSA**

In data 12/02/2013 veniva notificato ai signori -----atto di precetto intimante il pagamento della somma complessiva di-----.

A seguito della richiesta del Creditori Procedenti, con atto di pignoramento immobiliare depositato alla Cancelleria del Tribunale di Viterbo in data 14/05/2013 veniva sottoposta a pignoramento l'intera piena proprietà dei debitori eseguiti sui beni immobili di cui appresso, per i quali si fornisce la descrizione :

- 1) Immobile intestato a -----in comproprietà al 50 % ciascuno con la-----  
-----: "Abitazione di tipo popolare sita al piano terra in Bassano

*Romano (VT), Via Roma n. 248, contraddistinto al Catasto al foglio 7, particella 1072/3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 €;*

- 2) Immobile intestato a -----in comproprietà al 50 % ciascuno con-----  
--, in regime di comunione dei beni “*Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 268, contraddistinto al Catasto al foglio n. 7, particella 1072/5, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita 178,18 €;*
- 3) Immobile intestato a -----limitatamente per la quota-parte di 1/3, i restanti 2/3 risultano di proprietà in parti uguali ai -----: “*Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 116, contraddistinto al foglio n. 7, particella 797/2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 €.*

#### **INCARICO-QUESITI**

Il Giudice dell'Esecuzione nella causa in oggetto, all'udienza del 15/05/2014 ha nominato il sottoscritto Architetto Ugo Pacifici che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c., prestando il giuramento di rito in data 19/06/2014.

Con l'occasione è stata fornita la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale, dopo attenta analisi viene ritenuta completa ed esaustiva.

L'incarico conferito prevedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

**1) verificati**, 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. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultasse 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 (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.).

**3) Accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentendo la sua univoca identificazione; b) se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio 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 dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistica-edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.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 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 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 (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, 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;

**9) accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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;

**10)** ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

**11) indicare**, l'esistenza su 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;

**12) determinare**, il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e 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 e 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, non opponibile alla procedure se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una 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 precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note 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 **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata 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 World;

**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 giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

**20) provvedere,** a redigere, su apposito foglio a parte ed 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.

### **ACCESSI-OPERAZIONI PERITALI**

Accessi - Il C.T.U. esaminato il fascicolo dell'Ufficio e la documentazione ipocatastale, verificato che la stessa copre i venti anni antecedenti la data del pignoramento, verificata altresì la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., - così come espressamente richiesto dal Giudice dell'Esecuzione – stabiliva di effettuare un sopralluogo agli immobili pignorati per il giorno 3 ottobre 2014 alle ore 10.00 e ne dava avviso per iscritto sia al debitore esecutato -----che al Custode Giudiziario Avv. Arieti Stefania.

Il giorno suddetto il C.T.U. si è recato in Bassano Romano (VT) in Via Roma n. 248, presso la residenza del -----insieme all'Avv. Stefania Arieti ed ha effettuato il sopralluogo ai beni pignorati, precisamente agli immobili identificati ai civici 248 e 268 di Via Roma, posizionati uno sotto all'altro, rispettivamente al piano terra ed al piano primo che, nonostante gli atti di pignoramento e la documentazione catastale in atti (visure e planimetrie) li configurano come due immobili distinti e

separati, nella realtà dei fatti **questi attualmente risultano uniti insieme in un unico appartamento**, dove risiedono appunto ---.

Inoltre, dal sopralluogo è emerso che il sito di tale alloggio corrisponde a quello identificato nei documenti catastali allegati; tuttavia va rilevata l'anomalia in uno dei due numeri civici nelle due porte contigue dello stesso alloggio (vedi foto n. 1), precisamente il n. 268 riportato nei documenti catastali è in realtà il n. 250.

Pertanto, di seguito nella presente relazione con l'identificazione del numero civico 268 (250) viene rappresentato tale bene.

Questa difformità, di mera importanza fa rientrare l'immobile nella definizione del punto b) del terzo quesito posto dal Giudice, ossia che *"I dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene"*.

Il terzo appartamento, quello sito in Via Roma n. 116, non è stato possibile visionarlo in tale data **perché al momento del sopralluogo non era più di proprietà----**, in quanto venduto in data 7 giugno 2013,.

Alla data del sopralluogo è stato individuato dall'esterno l'appartamento, trovandosi non distante dall'altro, senza poter

accedere allo stesso perché la proprietaria non era presente in casa alla data della prima ispezione.

La dichiarazione dell'avvenuta vendita è stata rilasciata anche verbalmente dal -----e riportata in calce al verbale di sopralluogo redatto dall'Avv. Arieti, presente al sopralluogo (allegato A) e firmato anche dal sottoscritto.

Per cui. La prima ispezione è rimasta inevasa a causa dell'irreperibilità della proprietaria, la seconda convocazione inviata per lettera raccomandata, è stata riconsegnata indietro al sottoscritto in data

18/11/2014 dopo quasi un mese di giacenza all'Ufficio Postale di Bassano Romano; ogni tentativo di recapito della lettera è risultato vano.

Di tale situazione è stato reso edotto il Custode Cautelare con nota inviata a mezzo posta elettronica (p.e.c.) del 05/11/2014, (allegato B) che, data la circostanza ha suggerito allo scrivente di chiedere istanza di proroga ai termini di scadenza della Perizia CTU, limitatamente al terzo immobile quello di Via Roma n. 116, soltanto per prendere visione dello stesso e valutarne il valore.

Mentre tutte le altre risposte ai quesiti posti, riferite a questo immobile si trovano nella presente relazione, **che come tale è da intendersi non completa per cause di forza maggiore, da integrare con il consenso dell'Ecc.mo Giudice in un momento successivo.**

B) Operazioni peritali Per quanto riguarda l'immobile composto dagli appartamenti fusi insieme di cui ai civici n. 248 e 268 (250), il C.T.U. ha preliminarmente proceduto alla definizione ed ai rilievi dell'immobile pignorato, rappresentandolo per i motivi sopraesposti in **un unico lotto**, (**Lotto n. 1**) rilevando l'inopportunità in termini di convenienza

economica di ridividerlo in due unità, nonostante risulti possibile in termini costruttivi.

Sulla base di ciò la descrizione del cespite in questione viene appresso riportata:

- Abitazione in Comune di Bassano Romano (VT) Via Roma n. 248 che include per quanto sopra descritto anche l'immobile al n. civico 268 (250), si distribuisce su due piani : piano terra (rialzato) e piano primo.

A seguito della presentazione della pratica di aggiornamento catastale eseguito di recente dal sottoscritto, (vedere planimetria catastale

allegato G), l'appartamento pignorato ha assunto definitivamente i seguenti dati catastali : **foglio n. 7, particella 1072, subalterno 7.**

Il piano inferiore, che originariamente comprendeva l'unità immobiliare identificata al n. civico 248 distinta al Catasto al foglio 7, particella 1072/5, attualmente include i vani della zona giorno : ingresso, cucina/tinello, soggiorno, ripostiglio, w.c. e veranda ricavati con la tamponatura del balcone (Vedere foto n. 3-4); il piano superiore, che originariamente comprendeva l'unità immobiliare identificata al n. civico 268 (250) distinta al Catasto al foglio 7, particella 1072/3, è collegato con una scala interna rettilinea originariamente appartenente esclusivamente allo stesso cespite, dove ora sono ubicati i vani della zona notte : due camere, un vano bagno ed un vano ripostiglio con affaccio, impropriamente utilizzato come cameretta da letto.

Il sottoscritto ha redatto due piante che rappresentano i due piani dell'abitazione, su ogni piano è riportata la superficie di questo, scaturita dalle misurazioni prese in loco e rappresentate graficamente nell'allegato E. La superficie complessiva utile di 77,00 mq, suddivisi fra i 44 mq del piano terra (rialzato) e 33 mq al piano primo, dove sono presenti anche due balconi di superficie complessiva pari a 7.00 mq.

La superficie convenzionale, presa a base di calcolo per la stima misura 90 mq.

L'appartamento è inserito in un agglomerato edilizio posto in prossimità del centro storico costituito da una serie di alloggi a due piani congiunti fra loro in forma rettilinea, che caratterizzano entrambi i lati di Via Roma; la tipologia abitativa "in linea" dei fabbricati è ripetitiva nella stessa via con gli accessi diretti delle abitazioni posti al piano rialzato. (Allegato D, vedere foto n. 1-2).

Non esistono aree condominiali o comuni, l'accesso avviene da due portoni entrambi preceduti da quattro gradini a salire che pongono in una posizione rialzata il piano di calpestio dell'abitazione. Questa risulta occupata, - quindi ufficialmente " Non libera"- , dalla-----.

Si presenta in un discreto stato di conservazione con finiture di media qualità in virtù di recenti lavori di rinnovamento, precisamente nell'anno 2005, apportati in occasione della fusione fra le due unità immobiliari.

I pavimenti e le tinteggiature interne sono di recente realizzazione, gli infissi interni ed esterni sono in legno, sia le porte che le finestre; i vani bagno sono di moderna concezione, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato da a gas metano. (vedere foto n. 5,6,7,8)

Le due facciate esterne e le persiane che insistono su queste, sono in uno stato di manutenzione piuttosto precario, necessitano di interventi di tinteggiatura e verniciatura.

Si ritiene importante precisare che una delle due porte d'ingresso all'appartamento di residenza dei Donati, (vedi foto n. 1), la stessa identificata al civico 268 (250), quella che immetteva originariamente al vano scala dell'appartamento posto al piano superiore, è attualmente

tamponata internamente con una parete in cartongesso, quindi praticamente inutilizzabile come reale accesso all'abitazione.

### **ACCERTAMENTI**

- 1) Agenzia del Territorio – Viterbo - Il sottoscritto C.T.U. al fine di effettuare ulteriori accertamenti relativamente ai beni pignorati, si è recato presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo dell'Agenzia del Territorio ed ha potuto rilevare i dati catastali degli immobili pignorati che

corrispondono alla documentazione in atti, con le anomalie descritte in precedenza, per cui :

1 *“Abitazione sita al piano terra in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 248, contraddistinto al Catasto al foglio 7, particella 1072/3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 €;*

2 *“Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 268, contraddistinto al Catasto al foglio n. 7, particella 1072/5, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita 178,18 €;*

3 *“ Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 116, contraddistinto al foglio n. 7, particella 797/2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2.5 vani, rendita 148,48 €.*

Tali dati sono desunti dalle visure dell’Agenzia del Territorio (allegato F), le planimetrie catastali che rappresentano l’interno delle abitazioni, nonché le mappe catastali che individuano gli immobili nel contesto urbano, non risultano essere in atti, pertanto il sottoscritto ha provveduto a reperirle presso l’Ufficio Provinciale di Viterbo dell’Agenzia del Territorio ed allegarne copia all’allegato C.

Dall’analisi di tali planimetrie risulta evidente l’anomalia riscontrata in loco relativa alla mancata fusione delle due unità.

2) Conformità urbanistica- Legge nn. 47/85 -724/94 – (art. 39) - legge 326/03 – Legge Regionale n. 12/04 - D.P.R. 380/01

Da indagini tecniche svolte in riferimento allo stato di fatto e di diritto degli immobili pignorati ed altresì, in riferimento alle Leggi sui

Condoni Edilizi (nn. 47/85 – 724/94 – 326/03), nonché al D.P.R. 380/01 Testo Unico Edilizia, si è rilevato che il fabbricato identificato con l'unità abitativa ai numeri civici 248-268 (250) è stato costruito antecedentemente all'anno 1967 come dichiarato verbalmente dal Tecnico Comunale di Bassano Romano e come si evidenzia dalle strutture murarie dall'esame visivo delle strutture portanti e dalla tipologia costruttiva.

I lavori di manutenzione e fusione dei due appartamenti sopradescritti sono stati autorizzati con una pratica D.I.A. Dichiarazione Inizio Attività, (Allegato H) presentata al Comune di Bassano Romano in data 12/03/05 prot. n. 2695. Tale pratica è completa della documentazione di rito : planimetrie, piante, relazioni ed asseverazioni reperite dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano ed attesta la conformità dei lavori eseguiti e la regolarità urbanistica del bene.

Come già accennato si è rilevata la carenza documentale nell'aggiornamento catastale relativo alla fusione dei due immobili, per la quale ha provveduto con apposita pratica il sottoscritto, in risposta al quesito 4). (Allegato G – planimetria catastale)

Anche l'immobile sito in Via Roma 116 risulta urbanisticamente regolare, giusto l'attestato di regolarità urbanistica ed edilizia, fornito in copia allo scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, datato 04/06/2013 prot. n. 5505, rilasciato previa richiesta della -----

Questo appartamento è stato oggetto di sanatoria edilizia nell'anno 1983, giusto il progetto presentato in data con n. prot. n 2921 del 13/05/1983 al fine di sanare l'ampliamento del vano w.c..

Si allega alla presente il Certificato di Destinazione Urbanistica che rileva dei vincoli soltanto sulla particella 797 del foglio 7, escludendo gli altri immobili. (Allegato L)

Non esistono Certificati dei Agibilità nei tre immobili oggetto di perizia e non si sono rilevate violazioni o abusi edilizi negli stessi beni.

### **PROVENENZA DEI CESPITI PIGNORATI**

Dalle verifiche effettuate presso gli Uffici competenti è risultato che i due immobili pignorati, ubicati in Via Roma 248 e Via Roma 268 (250) sono pervenuti ad entrambi i debitori eseguiti con atti di compravendita eseguiti in epoche diverse fra loro, che sono allegati alla presente con le lettere M; invece per quanto riguarda l'appartamento di Via Roma 116, questo è pervenuto al solo ----- per la quota di proprietà pari ad un terzo, tramite denuncia di

Nel dettaglio :

- *Per quanto all'appartamento di Via Roma, 248 –*

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti nell'anno 2004, per l'intera piena proprietà in regime di comunione dei beni, rispettivamente a-----, coniugi, tramite atto di compravendita Notaio

I venditori risultavano i sig.ri-----, precedenti proprietari del bene.

- *Per quanto all'appartamento di Via Roma, 268 (250) –*

L'immobile è pervenuto ai debitori eseguiti nell'anno 1998, per l'intera piena proprietà con quote pari al cinquanta per cento ciascuno rispettivamente a-----, tramite atto di compravendita Notaio.

I venditori risultavano i sig.ri-----, precedenti proprietari del bene.

- *Per quanto all'appartamento di Via Roma, 116 –*

L'immobile è pervenuto al solo esecutato ---e non anche alla coniuge---, nell'anno 2009 per la quota di proprietà pari ad un terzo, tramite  
Gli altri comproprietari del bene risultano i sig.ri -----che in parti uguali dispongono dei restanti due terzi.

**L'immobile, con atto di compravendita ----è stato**

**venduto alla Signora -----**

**2; pertanto al momento attuale l'appartamento sito in Bassano Romano (VT), Via Roma 116, distinto al Catasto al Foglio n. 7, particella 797/2 -----**

Si ritiene importante precisare e mettere a confronto queste date con le date dell'Atto di Pignoramento a firma Avv.----, in atti, perché tale documento riporta la data del 09 maggio 2013, notificato agli eseguiti in data 13/05/2014 e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Viterbo in data 14/05/2013.

Nell'**allegato I** è riportato uno schema riassuntivo di quanto sopra riportato.

## **REGIME PATRIMONIALE**

Dalle verifiche eseguite in merito al regime patrimoniale sui beni pignorati si è rilevato che la proprietà degli immobili ai civici n. 248-

268 (250) di Via Roma, è suddivisa al cinquanta per cento ciascuno fra-----.

Più precisamente il primo acquisto è avvenuto antecedentemente al matrimonio (n. 268) con le quote di proprietà divise personalmente a metà, mentre il secondo (n. 248) acquisto è avvenuto dopo il matrimonio in regime di comunione legale dei beni, pertanto, in ogni caso l'appartamento, oggi unificato, attualmente risulta in comproprietà al cinquanta per cento fra i due coniugi.

L'immobile identificato al n. civico 116 di Via Roma era proprietà del solo -----per la quota-parte di un terzo perché derivante da atto di successione.

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI**

In base agli accertamenti eseguiti presso gli Uffici competenti, nonché dalla presa visione della documentazione presente agli atti, sui beni pignorati risultano essere presenti le formalità pregiudizievoli appresso riportate :

- Sull'immobile ubicato in Bassano Romano, Via Roma 268 (250), catastalmente identificato al foglio n. 7, particella n. 1072, subalterno 5, vige un'iscrizione di ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo di Lire 125.000.000, corrispondenti a Euro 64.557,11, nota di iscrizione R.G. 1713, R.P. 192 del 03/02/1999, -----durata dieci anni, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a., contro-----.

- Sugli immobili ubicati in Bassano Romano, Via Roma 268 (250), catastalmente identificato al foglio n. 7, particella n. 1072, subalterno 5, congiuntamente all'immobile ubicato in Bassano Romano, Via Roma 248 foglio n. 7, particella n. 1072, subalterno 3, (oggi materialmente uniti insieme), vige un'iscrizione di ipoteca volontaria, su entrambi gli immobili considerati separati, a garanzia di un mutuo di Euro 82.500, nota di iscrizione unica per entrambi gli immobili R.G. 8443, R.P. 1349 del 24/05/2004-----, durata venti anni, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo s.p.a., contro-----.

- Inoltre si cita l'Atto di Pignoramento indicato in premessa a favore di -----in proprio e nell'allora qualità di Amministratore Unico della -- -----atto R.G 8040, R.P. 6227 del 19/06/2013, contro-----, sugli immobili di seguito elencati, come riportati nello stesso Atto di Pignoramento

1 *“Abitazione sita al piano terra in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 248, contraddistinto al Catasto al foglio 7, particella 1072/3, categoria A/4, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 178,18 €;*

2 *“Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 268, contraddistinto al Catasto al foglio n. 7, particella 1072/5, categoria A/4, classe 2, vani 3, rendita 178,18 €;*

Questi due beni sono così descritti nell'atto di pignoramento, cioè distinti in due unità immobiliari, quando in realtà gli immobili dall'anno 2005 (vedi pratica DIA sopracitata) sono uniti insieme in un unico appartamento.

3 " Abitazione di tipo popolare, sita al piano primo in Bassano Romano (VT), Via Roma n. 116, contraddistinto al foglio n. 7, particella 797/2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2.5 vani, rendita 148,48 €.

*Pertanto tale immobile risulta pignorato per una sola porzione pro-quota di un terzo a favore dell'esecutato, per altro non divisibile data la limitatezza della superficie, (valutata nella planimetria catastale) la distribuzione degli spazi interni e la posizione degli affacci nelle facciate.*

Si ribadisce che tale immobile è stato venduto con atto di compravendita Notaio-----.

### **STIMA**

Il metodo di stima che consente di addivenire al più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo basato quindi sul confronto dei beni da stimare con altri simili trattati sulla piazza di Bassano Romano e Comuni limitrofi, dei quali si conoscono i valori, tenendo opportunamente conto delle caratteristiche intrinseche di ogni singolo bene.

Il C.T.U. ha effettuato una accurata ed approfondita indagine di mercato per individuare i prezzi unitari dei beni compravenduti e le loro caratteristiche.

Nell'individuazione del valore unitario (€/mq) il sottoscritto C.T.U. ha considerato la destinazione d'uso, l'ubicazione, l'accessibilità e le caratteristiche intrinseche (superficie, vetustà, stato di manutenzione,

stato di conservazione) degli immobili pignorati, oltre a quant'altro ritenuto necessario ai fini di una corretta valutazione.

Il valore unitario medio, che al termine dell'indagine conoscitiva è stato individuato, nello stato di fatto e di diritto in cui gli appartamenti si trovano, è risultato essere di 950 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato ottenuto moltiplicando il valore unitario per la superficie convenzionale risultata dalle misurazioni e dagli accertamenti eseguiti, che appresso viene nuovamente riportata :

**Lotto 1 - 90mq(Superficie convenzionale)x950 €/mq = 85.500 €  
(ottantacinquemilcinquecento)**

(intera proprietà 100 % degli esecutati-----)

Pertanto a conclusione di quanto sopra espresso si riassume di seguito la valutazione dei beni pignorati:

**Lotto 1** - Abitazione sita nel Comune Bassano Romano (VT) Via Roma 248, distinta al Catasto al foglio n. 7, particella n. 1072 sub 7, categoria A/3, classe 2 consistenza 6.5, rendita 436.41 €, valore di stima 85.500 (ottantacinquemilaquattrocento).

Proprietà -----come rappresento nella visura catastale all'allegato lettera N.

Per quanto alla valutazione del **lotto 2**, riferito all'appartamento di Via Roma, 116 si rimanda all'appendice integrativa alla presente relazione da stendere una volta accettata l'istanza di proroga allegata alla presente.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acquapendente 19/12/2014

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

---

**Arch. Ugo Pacifici**