

1 giuramento di rito;

2 che il sottoscritto C.T.U. comunicava alle parti

3 che il giorno 26 ottobre 2017 avrebbe effettuato

4 sopralluogo sul bene pignorato, invitando le

5 stesse ad intervenire;

6 **1.0 PREMESSA**

7 L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel

8 Comune di Viterbo e lo stesso è individuato

9 presso l'Agenzia delle Entrate, settore

10 Territorio al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al

11 Foglio n. 179, p.lla n. 88, Sub. 3, Categoria A5

12 di 2^a classe, vani n. 2, rendita 69,72 euro,

13 intestato a:

14 - ~~J. NALICH, PUNUKA, JEEWAN, AMARAGOBITHA~~ nato

15 in Sri Lanka il 23/02/1985, proprietà 1/1.

16 Il soggetto risulta essere residente presso

17 l'immobile in oggetto (si allega certificazione);

18 inoltre, da ulteriori ricerche presso l'anagrafe

19 del Comune di Viterbo, non risulta aver contratto

20 matrimonio sul territorio italiano.

21 **2.0 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

22 L'immobile è ubicato a Viterbo, frazione Bagnaia,

23 Via del Forno di Sotto n. 43 e consiste in un

24 appartamento posto al piano primo sito

1 all'interno del centro storico della frazione.
2 Si accede all'immobile direttamente dal piccolo
3 vicolo, attraverso un portone condominiale e una
4 scala interna condominiale. L'appartamento è
5 composto da un soggiorno con angolo cottura, una
6 camera matrimoniale, un bagno, un disimpegno.
7 L'altezza media degli ambienti è di circa 2,80m.
8 La struttura del fabbricato è in muratura con
9 tetto a falde, le tamponature interne sono in
10 laterizio forato, pareti intonacate e
11 tinteggiate, servizio igienico rivestito con
12 maioliche. Gli infissi esterni sono in alluminio
13 e dotati di vetro camera, gli infissi interni
14 sono il legno. Le pavimentazioni sono in
15 piastrelle di gres. Lo stato di conservazione e
16 manutenzione dell'immobile può ritenersi scarso
17 in quanto l'immobile necessita di
18 ristrutturazione. L'immobile è dotato di impianto
19 di riscaldamento autonomo.

20 **3.0 SITUAZIONE URBANISTICA**

21 Dall'esame della documentazione in atti e dopo
22 attenta ricerca presso gli uffici competenti
23 (Comune e Catasto) è emerso quanto segue.

24 L'immobile è stato costruito prima del 1942.

1 Dalla ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune
2 non sono emersi permessi edilizi rilasciati in
3 passato. Catastalmente risulta solo la
4 planimetria di impianto risalente al 20/12/1939.
5 La rappresentazione grafica non è conforme allo
6 stato dei luoghi in quanto la distribuzione degli
7 spazi interni è diversa da quella rappresentata
8 in planimetria catastale. Inoltre, nel soggiorno,
9 è presente un ulteriore finestra, non
10 rappresentata in planimetria. Questa è
11 presumibilmente di antica fattura in quanto sulla
12 facciata esterna presenta degli antichi imbotti
13 in peperino. Internamente al bagno è presente una
14 zona, ove trovano ubicazione il vaso igienico ed
15 il bidet, che eccede il perimetro dell'abitazione
16 indicato in planimetria. Detta zona corrisponde
17 ad una porzione del vano scala condominiale,
18 quindi, di fatto, si ha il possesso di un "bene
19 comune non censibile". Questo deve essere
20 necessariamente tamponato ed escluso dalla
21 proprietà.
22 Per la regolarizzazione degli abusi è necessario
23 presentare una pratica edilizia in sanatoria
24 (CILA in sanatoria) ed eseguire dei lavori per

1 chiudere il locale sottoscala e riposizionare i
2 sanitari all'interno del perimetro
3 dell'appartamento. Per la seconda finestra
4 presente nel soggiorno, il sottoscritto, ritiene
5 necessaria la sola indicazione di esistenza nel
6 progetto, vista l'età molto remota di origine. E'
7 inoltre necessario eseguire una variazione
8 catastale finale per aggiornare la distribuzione
9 finale ed adeguare la categoria catastale
10 attualmente in A5.

11 Si stima un costo totale, tra spese di
12 progettazione, sanzioni, versamenti, lavori edili
13 di ripristino e variazione catastale finale pari
14 a circa 6'000,00 euro, il tutto al netto degli
15 oneri fiscali.

16 4.0 PROVENIENZA

17 Il suddetto immobile risulta di proprietà del
18 sig. ~~JAYAMANGIRI ANUSHA SELWAN AMARASODIWA,~~
19 pervenuto per acquisto dai Sig.ri De Vito
20 Francesco, nato a Roma il 09/07/1943 e Vergotti
21 Hariclia Maria, nata in Romania il 08/05/1924, in
22 virtù di atto di compravendita a rogito notaio
23 Castaldi Adriano di Tuscania del 22/07/2008,
24 repertorio 14999/8559, trascritto presso la

1 Conservatoria di Viterbo il. 27/07/2008 ai nn.

2 13177/9410.

3 Al ventennio l'unità immobiliare era intestata

4 alla Sig.ra Piersimoni Elvira, nata a

5 Sassoferato (AN) il 13/10/1943, in virtù di atto

6 di compravendita a rogito notaio D'alessandro

7 Luciano di Viterbo del 15/12/1990, rep. 152845

8 trascritto a Viterbo in data 10/01/1991 ai nn.

9 681/638.

10 Si allegano gli atti di compravendita.

11 **5.0 STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO**

12 Per la determinazione del più probabile valore di

13 mercato dei beni da porre a base d'asta per la

14 vendita il Consulente Tecnico d'Ufficio ha

15 considerato lo stato attuale degli immobili nelle

16 condizioni in cui si trovavano in sede di

17 sopralluogo.

18 Per la determinazione del valore di mercato il

19 sottoscritto ha reputato opportuno adottare il

20 criterio della stima sintetica per comparazione,

21 basato sul confronto diretto dei beni oggetto di

22 valutazione con analoghi beni trattati sulla

23 "piazza" locale.

24 Acquisito in merito le dovute informazioni ed

STUDIO TECNICO - Geom. Aldo Rosati
Via della Pila n.3/G - cap. 01100 Viterbo
Tel mobile 347 5402031
mail: rosati.aldo@gmail.com
pec: aldo.rosati@geopec.it

1 fiducia accordatagli, con la presente relazione

2 ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e

3 resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi

4 ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

5 Viterbo, 23 agosto 2018

6 ALLEGATI:

7 - estratto mappa catastale;

8 - planimetria catastale;

9 - visura storica catastale;

10 - copia atti di provenienza;

11 - documentazione fotografica;

12 - rilievo dello stato di fatto;

13 - visura ipocatastale con nota di trascrizione;

14 - certificato di residenza e stato di famiglia.

15 *Il C.T.U. (Geom. Aldo Rosati)*

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 167/16

BARCLAJYS BANK PLC SPA C/ ~~JAYAMANGALAGE ANUSKA JEewan AMARASOORIYA~~

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 17.09.2020 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per l'integrazione della perizia di stima relativamente al compendio pignorato sito nel Comune di Viterbo;
- che in data 13 maggio 2019 il CTU revocato aveva redatto la perizia di stima del compendio pignorato;
- che in data 29 luglio 2019 il CTU revocato aveva integrato la perizia depositata con accertamenti in merito all'esistenza di diritti di natura demaniale o usi civici gravanti sul compendio;
- che all'udienza del 13 febbraio 2020 si rendeva necessario accertare il regime patrimoniale del debitore alla data dell'acquisto del diritto pignorato, pertanto il G.E. onerava il creditore procedente a provvedere alla produzione di quanto richiesto nel termine di 60 giorni;
- che l'atto integrativo non veniva depositato dal creditore procedente nel termine assegnato;
- che in data 9 ottobre 2020, il creditore procedente depositava il certificato di residenza storico richiesto all'anagrafe del Comune di Viterbo;
- che l'udienza era fissata in data 26 novembre 2020;
- che in data 9 novembre 2020 l'udienza veniva rinviata d'ufficio al 6 maggio 2021;
- che in data 28 novembre 2021 l'udienza veniva rinviata d'ufficio al 21 aprile 2022;
- che all'udienza del 21 aprile 2022 il Gop si riservava il fascicolo per esaminare i documenti relativi al regime patrimoniale dell'esecutato;
- che sciolta la riserva, il G.E. chiedeva di acquisire *"contezza della presenza o meno, di vincoli coniugali dell'esecutato trascritti, quanto meno, presso il comune di Bagnoregio"* a mezzo comunicazione notificata in data 2 settembre 2022;

Tanto sopra premesso, la sottoscritta espone quanto segue:

in seguito agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Bagnoregio si evince che:

il sig. ~~Jayamangalage Anuska Jeewan Amarasooriya~~, nato a Kegalle (SRI LANKA) il 23.02.1985, debitore esecutato della procedura n. 167/16, ad istanza di Barclajys Banck Plc, per il pignoramento dell'immobile sito in Viterbo, frazione di Bagnaia, Via del Forno di Sotto n. 43, censito al NCU al foglio 179, particella 88, sub.3, in virtù del Certificato Cumulativo di Residenza e Stato di famiglia emesso dal Comune di Bagnoregio in data 20 settembre 2022; del Certificato di Residenza Storico emesso dal Comune di Bagnoregio in data 20 settembre 2022 e dalla Scheda individuale emessa dal Comune di Bagnoregio in data 20 settembre 2022, tutti allegati alla presente integrazione (All.1), risulta:

- di stato civile celibe;
- immigrato da Kegalle-Sri Lanka dal 05.12.2003;
- domiciliato nel Comune di Bagnoregio, Vicolo del Giglio n. 2 dal 05.12.2003.

Si rileva altresì, dai certificati storici emessi dal Comune di Viterbo allegati alla precedente integrazione, che l'esecutato Jayamangalage Anuska Jeewan Amarasooriya risulta:



- risiedere nel Comune di Viterbo dal 14.09.2004 in Via Del Prato n.10;
- dal 23.08.2005 in Viale Fiume n.48; dal 01.06.2006 in Viale Fiume 48/A;
- dal 27.07.2008 in Via Del Forno di Sotto n.43;
- in data 10 dicembre 2020 di stato civile non classificabile/ignoto (All. 3);
- in data 22 luglio 2008, ovvero alla data dell'acquisto del diritto pignorato, lo stato di famiglia era composto dall'esecutato e da:
 - ~~ABESIRI NARAYANA RANI~~, nata a WALANA (SRI LANKA) il 01/01/1948 coniugata con ~~JAYAMANGALAGE CHARITHA AMARASOORIYA~~ il 13/02/1974 a DIPPITIYA, in qualità di madre dell'esecutato;
 - ~~JAYAMANGALAGE CHARITHA AMARASOORIYA~~, nato a KEGALLE (SRI LANKA) il 15/12/1947, coniugato con ABESIRI NARAYANA RANI il 13/02/1974 a DIPPITIYA, in qualità di padre dell'esecutato, come si evince dal certificato di stato di famiglia del 15 febbraio 2021 riferito alla data del 22 luglio 2008 (All.4).

CONCLUSIONI:

Alla data dell'acquisto del diritto pignorato, ovvero al 22 luglio 2008, in virtù del certificato di stato di famiglia rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo in data 15 febbraio 2020, l'esecutato, Jayamangalage Anuska Jeewan Amarasooriya, risultava convivere con i propri genitori. In merito allo stato civile, dal certificato anagrafico rilasciato dal Comune di Bagnoregio il 20 settembre 2022, l'esecutato risulta celibe; altresì, dal certificato di stato civile rilasciato dal Comune di Viterbo in data 10 dicembre 2020 lo stato civile risulta *non classificabile/ignoto*.

Viterbo, 23 settembre 2022

Il CTU
Arch. Patrizia Loiali

