

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Via G. Falcone e P. Borsellino, 41

Esecuzione Immobiliare n. 37/2016

Credito Emiliano spa C/ -----

Giudice dell'esecuzione immobiliare: Dott. Federico BONATO

Custode Giudiziario: Dott. Giuseppe MANGANO

Approfondimento Consulenza Tecnica d'Ufficio del C.T.U.

Dott. Damiano Arch. AMATORE

rif. Udienza: 21 giugno 2023

Ill.mo G.E. Dott. Federico BONATO,

lo scrivente CTU dott. Arch. Damiano Amatore rimette i seguenti chiarimenti come richiesto dalla S.V. all'udienza del 12 aprile u.s. avuto riguardo a quanto segnalato dalla debitrice nell'istanza depositata il 25/01/2023 nella quale veniva data evidenza, anche tramite rilevamento grafico, di un'anomalia presente nel giardino di pertinenza dell'immobile pignorato lungo il muro di confine alla sinistra del cancello utilizzato per l'ingresso dei veicoli. Si tratta di una difformità relativa al confine tra la particella 612 e la particella 611 e della presenza, indicata dalla debitrice, di un passaggio di servitù non evidenziato nella perizia depositata dal sottoscritto.

Tutto sopra premesso, il sottoscritto si è recato in data 18/05/2023 presso l'immobile oggetto dell'esecuzione per la verifica di quanto segnalato: alla seduta ha partecipato il geom. Mario Diretti (consulente di fiducia della debitrice) ed il Custode dott. Giuseppe Mangano.

Si è constatato che:

- la distanza tra l'immobile ed il muro di cinta posto alla sinistra del cancello carrabile, destinato all'ingresso veicolare, è di m 4.80;
- il muretto di confine e largo circa cm 40;
- la distanza della p.lla 612 dall'immobile è di m 4.40.

Dalla misurazione effettuata è emerso che la distanza dall'immobile al limite esterno del muro di cinta è di circa m. 5.20 (m 4,80 + cm 40): ne deriva che una porzione del giardino ampia circa 40 cm (m 4,80 – cm 40) nonché il muro di cinta posto sul lato sinistro del cancello carrabile, insistono sulla particella 611 che risulta estranea alla procedura esecutiva.

Il CTU ha provveduto a rappresentare fotograficamente sul posto con fettuccia di nastro monitorare la divisione tra le p.lle 612 e 611 per chiarire il corretto stato dei luoghi ed evidenziare che lungo il lato sinistro del giardino di pertinenza esiste una striscia di terreno ampia circa 40 cm che insieme al muro (sinistra) di confine, aggettano su proprietà di terzi e risultano estranei al compendio pignorato.

Detta anomalia tra il confine di fatto ed il confine di diritto è stata indicata anche nel quadro sinottico allegato al presente documento, quadro sinottico che sostituisce il precedente prodotto al momento del deposito dell'originaria CTU: in fase di aggiudicazione del bene a terzi, dovranno essere delimitati i confini tra le p.lle 612 e 611.

Si ritiene detta anomalia tra confine di fatto e confine di diritto non modifichi la stima del valore dell'immobile contenuta nella perizia del 15/04/2017. Il CTU ha ritenuto opportuno allegare al presente documento una planimetria nella quale è evidenziato in giallo la striscia di terreno posto sul lato sinistro del giardino di pertinenza (larga circa 40 cm) che, unitamente al muro sinistro di confine, risultano estranei al pignoramento perché aggettano sulla p.lla 611 non coinvolta dalla presente procedura esecutiva.

Tanto si doveva.

Viterbo, 18 maggio 2023

In fede

Il CTU
Dott. arch. Damiano Amatore



A circular professional stamp for Damiano Amatore, an architect (U.E.) in Viterbo. The stamp contains the text: "ARCHITETTO U.E. DAMIANO AMATORE", "N. 267", "Sep. 'A'", and "VITERBO". The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzione immobiliare R.E. 37/2016
DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI DA PORRE IN VENDITA:

Lotto unico

<< In Graffignano (VT), Via Conventino n. 26 diritto di piena proprietà 1/1 sul compendio pignorato costituito da villa disposta su quattro livelli composta da taverna, garage ed intercapedine al piano S1 per una superficie di mq. 122; una scalinata interna porta al PT composto da ingresso, soggiorno, cucina e bagno per una superficie di mq. 96, oltre 47 mq. di portico e 35 mq. di balcone; una scalinata interna porta al P1 composto da 4 camere e tre bagni per una superficie di mq. 85 oltre balconi per mq. 34. Al P2 vi sono due ampie soffitte di complessivi mq. 78, oltre terrazzo di mq. 21.

In Catasto Fabbricati al Foglio 7, Particella 612, cat. A/2, classe 2, di 10,5 vani, superficie di mq. 357, Rendita Catastale € 867,65. Agibilità non reperibile presso l'U.T. del Comune.

Immobile occupati dal debitore esecutato/terzo datore di ipoteca e familiari.

Si rappresenta che una striscia di terreno larga circa 40 cm posto sul lato sinistro del giardino di pertinenza, unitamente al muro sinistro di confine, aggettano sulla p.lla 611 che non è oggetto di pignoramento. Detta evidenza tra confine di diritto e confine di fatto è stata riportata in giallo nella planimetria allegata all'integrazione di perizia del 18/05/2023: si ritiene che tale anomalia tra confine di diritto e confine di fatto non incida nella stima del valore complessivo di euro 370mila del Lotto unico indicata dal CTU nell'elaborato del 15/04/2017.>>

Il CTU

Dott. arch. Damiano Amatore



A circular professional stamp of the Architect's Chamber of Viterbo. The text inside the stamp reads: "ARCHITETTO U.E. DAMIANO AMATORE", "N. 387", "C.A.", and "VITERBO". The stamp is partially overlaid by a handwritten signature in black ink.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA Rilievo 18/05/2023





RILIEVO CTU del 18/05/2023

