

[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]

# TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 31/2015



# PERIZIA

**Il C.T.U.**

**Arch. Monica Marcoaldi**

Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 25 01100 – VITERBO  
Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623  
Tel. Fax 0761/228076  
Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



## PREMESSA

Il giorno 08.10.2015 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato nei confronti del Sig. [REDACTED], ricevendo i seguenti quesiti:

- 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, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio.**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 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 nel 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 subastati;
- 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);
- 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'articolo 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;



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 una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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 parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 mai 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;

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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

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



[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]

conservando autonomi identificativi catastali;

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;

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;

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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;

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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

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;**

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;**

18) **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del**



[ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]

frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed 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; proceda, 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;

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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



- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** 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); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 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 quadrato 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso dell'immobile, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 20.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibile sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 20.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 20.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 20.4 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;
- 26) **segnali, in case 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;
- 23) **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;
- 28) **invii**, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, 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 ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominate, 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 contenenti osservazioni al suo elaborato;

29) **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il 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 integrate firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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.**

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 alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;

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

33) **provvedere e 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



compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

34) alleghi alla relazione

- a. la planimetria del bene,
- b. la 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. tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita.

### QUESITO N. 1 e 2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In fase preliminare è stata controllata e accertata la completezza della documentazione. E' stata reperita la documentazione aggiornata sia catastale che ipocatastale presso l'Ufficio del Catasto relativa ai venti anni precedenti la data del pignoramento e **accertata la rispondenza dei beni pignorati, con gli identificativi catastali.**

### QUESITO N. 3 e 4 CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI/ ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sono stati consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, controllando tutti gli atti iscritti e trascritti ed è emerso quanto che il debitore, (Sig. [REDACTED]) è titolare dei diritti di piena proprietà in forza dei seguenti titoli (All. 1,2,3):

- ATTO TRA VIVI-COMPRAVENDITA - a rogito Notaio Minniti Giuseppe del 29/04/2003, Registro generale n. 8402, Registro particolare n. 6690, Repertorio n. 2592, Trascritto a Viterbo del 16/05/2003, a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].



**[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]**

- ISCRIZIONE del 16/05/2003 - Registro particolare n. 1138, Registro generale n. 8403, Pubblico Ufficiale Notaio Minniti Giuseppe Repertorio 2593 del 29/04/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA FINANZIAMENTO.
- ISCRIZIONE del 09/06/2009 - Registro particolare n. 1901, Registro generale n. 10287, Pubblico Ufficiale Mosca Antonio Repertorio 80762/19406 del 26/05/2009. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
- TRASCRIZIONE del 04/01/2011 – Registro Particolare n. 52, Registro Generale 81, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 234 del 16/12/2010. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOLBILI.
- ISCRIZIONE del 11/03/2013 – Registro Particolare 291, Registro Generale 3293, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5858/1 del 26/03/2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ISCRIZIONE del 24/06/2013 – Registro Particolare 831, Registro Generale 8271, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 5872/1 del 26/03/2012. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- ISCRIZIONE del 01/08/2014 – Registro Particolare 1039, Registro Generale 10255, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 3723/2014 del 10/02/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE de 09/02/2015 – Registro Particolare 1040, Registro Generale 1297, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1630 del 02/01/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
- TRASCRIZIONE de 26/02/2015 – Registro Particolare 1882, Registro Generale 2331 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio 34190/13 del 14/02/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – ORDINANZA DI SEQUESTRO PREVENTIVO.



## **QUESITO N. 5 ACQUISIZIONE MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Sono state reperite la mappa catastale dell'immobile presso gli Uffici del Catasto. Da sottolineare che l'immobile non risultava aggiornato catastalmente, pertanto la sottoscritta ha provveduto a tale aggiornamento. (All.4).

## **QUESITO N. 6 CONSULTAZIONE REGISTRI STATO CIVILE**

Si sono effettuate consultazione presso gli Uffici dell'Anagrafe del Comune di Fabrica di Roma, dove sono stati reperiti i seguenti certificati relativi al soggetto debitore:

- Certificato di migrazione (All.5)
- Certificato di nascita e residenza (Tale allegato è stato più e più volte richiesto presso gli Uffici del Comune di Civitavecchia ma ad oggi la sottoscritta non è riuscita ancora a reperirlo. Pertanto da un'ultima telefonata intercorsa con l'Ufficio anagrafe hanno assicurato che il documento è stato spedito. Si allega lettera di richiesta inviata al Comune di Civitavecchia. All.6)
- Estratto di matrimonio (All.7)

## **QUESITO N. 7 DESCRIZIONE DEL BENE**

La sottoscritta nel mese di gennaio 2016 ha stabilito insieme al custode Dr. Benucci Pietro, il primo sopralluogo dell'immobile oggetto di pignoramento con esito negativo, in quanto all'appuntamento non si è presentato il debitore, (Sig. ██████████). Solo il giorno 16 aprile 2018 alle ore 9:30 è stato possibile effettuare il primo sopralluogo, dove è stato stipulato da parte dal custode il verbale di Accesso.

Nel corso del sopralluogo al quale era presente il Custode, il Sig. ██████████ e la sottoscritta sono stati eseguiti il rilievo dell'immobile oggetto di pignoramento e il rilievo fotografico.

Il compendio pignorato con verbale di pignoramento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 02/01/2015, trascritto in data 09/02/2015 e depositato presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo contro il Sig. ██████████ (C.F.: GNTFRZ67H12H501P), è situato nel Comune di Fabrica di Roma ed è così identificato: foglio 9 particella 864.



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]

L'immobile è una villetta costituita da un piano terra (trasformato da piano seminterrato a piano terra con DIA Prot. N. 10638 del 14.11.2012), piano primo e piano secondo.

L'accesso all'immobile avviene da un cancello carrabile e da uno pedonale. Da quest'ultimo ci si immette nella proprietà costituita da un giardino, in parte pavimento e in parte lasciato a verde, che circonda l'intera villetta. Nel giardino è presente anche una piscina esterna.

Nella parte del giardino opposta all'ingresso (nella zona nord-est), vi è una tettoia adibita a parcheggio. L'immobile nella parte nord è circondato da un portico chiuso lateralmente.

L'edificio è costituito da muratura portante in tufo ed esternamente risulta essere a faccia vista stilato invece le parti che costituiscono la struttura in cemento armato sono intonacate e tinteggiate. Il tetto è a falde con tegole portoghesi, gli infissi sono in parte in legno in parte in alluminio, le persiane in alluminio con grate in ferro poste tra la quest'ultima e l'infisso.

La proprietà è circondata da un muro in tufo che fa da confine con le proprietà vicine.

Dal cancello di accesso alla proprietà con un percorso pedonale bollettonato in porfido si arriva all'ingresso dell'abitazione.

Al piano terra troviamo: ingresso mq 6,20, zona pranzo con angolo cottura mq 42,00, soggiorno mq 80,70, un bagno mq 10,50, un disimpegno mq 2,80, un ripostiglio mq 21,70, un magazzino mq 15,60. Dal piano terra si sale con una scala al piano primo dove si trova la zona notte, qui sono presenti: tre camere da letto di mq 19,40, mq 17,40, mq 27,00, tre bagni di mq 13,60, mq 10,50, mq 6,50, un ripostiglio mq 5,70, un disimpegno mq 17,80 che conduce alle varie camere. Sempre al piano primo vi sono due portici di mq 10,50 e mq 9,20 e un terrazzo di mq 44,60.

Tramite una scala a chiocciola in ferro si sale al secondo piano dove si trova una camera da letto di mq 21,10.

L'immobile si trova in buone condizioni, infatti è stato ristrutturato completamente con la DIA del 2012. Internamente al piano terra i pavimenti sono in gres porcellanato formato 40 x 40 nella zona soggiorno e zona pranzo, nel bagno sempre gres porcellanato formato 30 x 30. Al piano primo nei bagni i pavimenti sono anch'essi in gres porcellanato mentre nelle camere, nel ripostiglio e nel disimpegno abbiamo pavimenti in parquet. Tutte le pareti sono intonacate e tinteggiate.

### **QUESITO N. 8 CONFORMITA' DEI DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO**

Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 25 01100 – VITERBO  
Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623  
Tel. Fax 0761/228076  
Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



Per quanto riguarda i dati esposti nell'atto di pignoramento si può affermare che tutti consentono l'individuazione del bene pignorato.

## QUESITO N. 9

Il bene pignorato è pervenuto all'attuale proprietario tramite:

- Atto Pubblico-Compravendita - a rogito Notaio Minniti Giuseppe del 29/04/2003, Registro generale, Registro particolare n. 6690, Repertorio n. 2592, trascritto a Viterbo del 16/05/12003, a FAVORE di [REDACTED] [REDACTED] CONTRO [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] risulta avere una corrispondenza per quanto riguarda Categoria, Classe e Consistenza con le attuali planimetrie e visure catastali.

Dal sopralluogo è stato verificato che non risulta esserci corrispondenza tra la descrizione dell'immobile contenuta nel titolo di provenienza (sopra citato) e la planimetria catastale e lo stato attuale.

Come già precedentemente detto in data 14.11.2012 è stata presentata una DIA per ampliamento e cambio di destinazione d'uso e successivamente dalla sottoscritta è stata effettuata l'aggiornamento catastale. (All.8)

Per quanto riguarda il quesito "se il manufatto oggetto di pignoramento debordi o no invadendo aree aliene", è possibile affermare che il bene pignorato non deborda invadendo aree aliene o comunque non pignorate.

## QUESITO N. 10

I compendi pignorati non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

## QUESITO N. 11

Il compendio pignorato identificato catastalmente al Foglio 9 Part. 864 non deriva da maggiore consistenza che poi successivamente è stata frazionata o ceduta a terzi.

## QUESITO N. 12



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 31/2015]

Durante il sopralluogo è stato verificato che a seguito dei lavori effettuati con DIA PROT. N.10638 del 14.11.2012 di ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un magazzino non è seguito un nuovo accatastamento né un nuovo inserimento in mappa del fabbricato. Pertanto la sottoscritta, dopo richiesta al Giudice, ha effettuato il nuovo accatastamento e il nuovo mappale. (All.4)

### QUESITO N. 13

Da concessione edilizia n. 96 del 1994 - Pratica n. 507 del 1994 l'immobile ricade, secondo il vigente strumento urbanistico, in zona "C5 – verde privato" ove è previsto un indice di edificabilità pari a mc 0,20/mq.

### QUESITO N. 14

Presso il Comune di Fabrica di Roma sono stati reperiti i seguenti documenti riguardante l'immobile oggetto di pignoramento:

- 1) CONCESSIONE PER L' ESECUZIONE DI OPERE n. 96 anno 1994 - Pratica n. 507 del 1994 per la costruzione di un villino unifamiliare in loc. Fontana Secca, rilasciata al Sig. ██████████ ██████████ (All.7)
- 2) CONCESSIONE PER L' ESECUZIONE DI OPERE n. 90 anno 1996 - Pratica n. 3513 del 1996 per la richiesta di variante in corso d'opera. (All. 9)
- 3) CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato in data 25.06.1996 (All. 10)
- 4) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' relativa all'ampliamento dell'abitazione, il cambio di destinazione d'uso di un magazzino e la costruzione di parcheggio coperto, presentata dal Sig. ██████████ ██████████ (esecutato) in data 14.11.2012 (All. 11)
- 5) COMUNICAZIONE FINE LAVORI per la DIA del 14.11.2012.(All.12)

Il tutto risulta conforme alle concessioni rilasciate e non vi sono nessun tipo di abuso dal punto di vista urbanistico.

Da sottolineare che a seguito dei lavori effettuati con la DIA non è stata aggiornata la planimetria catastale. Pertanto la sottoscritta, dopo richiesta al Giudice, ha effettuato il nuovo accatastamento e il nuovo mappale.



**QUESITO N. 15**

Sull'immobile oggetto di pignoramento non è stato presentato nessun tipo di condono.

**QUESITO N. 16**

Sul bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

**QUESITO N. 17**

L'immobile pignorato è una villetta monofamiliare pertanto non sono state rilevate spese fisse di gestione o manutenzione, né eventuali spese straordinarie.

**QUESITO N. 18 - 19**

Il compendio è pignorato per intero e non può essere venduto in più lotti separati.

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO N.1**

COMUNE DI FABRICA DI ROMA							
UBICAZIONE: Via Fontana Ssecca snc							
Natura	Foglio	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
Fabbricato	9	864		A/7	3	11 vani	€ 1.221,42

**Lotto N. 1 € 444.500,00**

**QUESITO N. 20 e 21**

Attualmente il bene oggetto di pignoramento risulta utilizzato come seconda casa dal Sig. [REDACTED] (esecutato).

**QUESITO N. 22**

L'immobile non risulta essere occupato o in uso dal coniuge separato o ex coniuge. Il Sig. [REDACTED] risulta essere sposato e in regime di separazione dei beni con la Sig.ra [REDACTED].



### QUESITO N. 23

I beni oggetto di pignoramento non risultano avere vincoli di tipo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Inoltre non vi sono vincoli o oneri di natura condominiali, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), né usi civici.



**QUESITO N. 24**

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>			
<b>Natura</b>	<b>Superficie Utile</b>	<b>Parametro</b>	<b>Superficie ragguagliata</b>
soggiorno (p.terra)	6,40	1,00	<b>6,40</b>
pranzo/a.c (p.terra)	42,00	1,00	<b>42,00</b>
magazzino (p.terra)	15,60	0,33	<b>5,14</b>
rip. (p.terra)	21,70	0,33	<b>7,16</b>
dis. (p.terra)	2,80	0,33	<b>0,92</b>
bagno (p.terra)	10,50	1,00	<b>10,50</b>
soggiorno (p.terra)	80,70	1,00	<b>80,70</b>
portico (p.terra)	5,80	0,33	<b>1,91</b>
letto (p.primo)	19,40	1,00	<b>19,40</b>
letto(p.primo)	17,40	1,00	<b>17,40</b>
letto (p.primo)	27,00	1,00	<b>27,00</b>
bagno (p.primo)	13,60	1,00	<b>13,60</b>
bagno (p.primo)	10,50	1,00	<b>10,50</b>
bagno (p.primo)	6,50	1,00	<b>6,50</b>
disimp. (p.primo)	17,80	1,00	<b>17,80</b>
rip (p.primo)	5,70	1,00	<b>5,70</b>
terrazzo (p.primo)	44,60	0,33	<b>14,71</b>
portico (p.primo)	10,50	0,33	<b>3,46</b>
portico (p.primo)	9,20	0,33	<b>3,03</b>
letto (p. secondo)	21,10	1,00	<b>21,10</b>
			<b>341,93</b>

Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 2  
 Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623  
 Tel. Fax 0761/228076  
 Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



**VALUTAZIONE**

**Appartamento:**

Mq. 341,93X €/mq.1.300= **€. 444.500,00**

**Valore del lotto: €. 444.500,00 (/00).**

Il valore del lotto è di € (quattrocentoquarantaquattromilacinquecento).

**QUESITO N. 25**

**VALUTAZIONE**

Si riportano i conteggi estimativi dei lotti considerando i seguenti elementi:

- **Consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it.**

- **Indagini di mercato presso le Agenzie immobiliari della zona;**

Sono state consultate alcune agenzie di Fabrica di Roma ed è stato riscontrato che l'attuale valore di mercato al mq risulta essere tra 1.300,00 e 1.500,00 per villette ristrutturate o nuove.

- **Consultazione Banche dati Nazionali** (quotazioni immobiliari dell'Agenzie del Territorio e della Camera di Commercio). (All.13)

La Camera di Commercio per l'anno 2017 riporta valori che vanno da € 1.000,00 a € 1.300,00 €/MQ per abitazioni nuove o ristrutturate.

L'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2017 riporta valori che vanno da € 1.200,00 a € 1.400,00 €/MQ per abitazioni in ottimo stato.

Alla luce di questa analisi, si è ritenuto opportuno assumere €/mq 1.300,00.

**QUESITO N. 26**

Come già esposto nei punti precedenti non sono presenti contratti di locazione.



### **QUESITO N. 27**

Nella presente relazione è stata compiuta risposta a tutti i quesiti richiesti.

### **QUESITO N. 28**

Una copia del presente elaborato sarà inviata per mezzo di raccomandata o posta certificata al custode, ai creditori e al debitore almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, assegnando alle parti un termine non superiore a di quindici giorni dalla data della predetta udienza per far pervenire eventuali note di osservazioni al presente elaborato.

### **QUESITO N. 29**

Il sottoscritto CTU depositerà, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c l'elaborato peritale completo di tutti gli elaborati di seguito indicati.

### **QUESITO N. 30**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

### **QUESITO N. 31**

E' stato predisposto ai fini della pubblicazione sugli appositi internet una copia del proprio 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 terzi.

### **QUESITO N. 32**

Alla presente relazione peritale è allegata la documentazione fotografica (All.14).



### QUESITO N. 33

E' stato predisposto un estratto del proprio elaborato ai fini della pubblicazione sugli appositi internet (All. 15 quadro sinottico).

### QUESITO N. 34

Si allega alla presente relazione:

- a) ALL.1 **Ispezione Ipotecaria**
- b) ALL.2 **Atto Pubblico** del 14.05.2003
- c) ALL.3 **Trascrizione al ventennio**
- d) ALL.4 Planimetria catastale dell' immobile e mappa
- e) ALL5 Certificato di migrazione
- f) ALL.6 Lettera Comune Civitavecchia
- g) ALL.7 Estratto di matrimonio
- h) ALL.8 Aggiornamento Catastale
- i) ALL.9 Concessione Edilizia
- j) ALL.10 Certificato Agibilità
- k) ALL.11 DIA
- l) ALL. 12 Fine lavori
- m) ALL.13 Banche dati
- n) ALL.14 Quadro Sinottico
- o) ALL.15 Relazione Fotografica

Viterbo, 04.08.2018

IL C.T.U.

Arch. Monica Marcoaldi

