

Originale per pubblica Consultazione

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO GEOMETRA FRANCESCO MARINI  
VIA CARDARELLI 6 - 01100 VITERBO  
TEL. E FAX 0761- 250819 cell. 392-1381532  
EMAIL: STUDIO.MARINI@HOTMAIL.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 170/2011

promossa da

contro

**XX e YY**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL  
15/11/2012

VITERBO, lì 10 Giugno 2012

IL C.T.U  
GEOMETRA FRANCESCO MARINI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Francesco Marini iscritto al n. 1206 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo , con studio tecnico in Via Vincenzo Cardarelli 6 - 01100 Viterbo, in data 12/04/2012 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 15/11/2012;

- 1) Verificare, 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'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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante 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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimali 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 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;

- 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-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 degli artt.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio1985, 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 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;*

- 9) Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il 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;*
- 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 superfici 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 procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore 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 procedenti 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 prevenire, 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 fissata ex art.569 c.p.c. 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 Word (oltre una copia, uso ufficio);
- 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 di detenzione 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 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 punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

**Quesito n°1:**

*Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si proceduto alla verifica della stessa ritenendola completa poichè è presente certificazione notarile a firma dell'Avv. Marco Nicolosi, la quale è allagata alla presente, inoltre si elenca di seguito i gravami che insistono sui beni oggetto di pignoramento:*

**A Carico della Sig.Ra XX:**

- *1) Piena proprietà dell'immobile in Comune di Soriano nel Cimino, via Giovanni XXIII snc, posto ai Piani S1, T e 1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio 43, Particella 148 Subalterno 2, categoria A/7, Classe 2, Vani 10, Rendita € 1.316,97;*
- *2) Piena Proprietà immobile sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Piazza Guglielmo Marconi n°21, distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 6 vani, Rendita € 635,24*

- *Ipoteca volontaria iscritta il 02 gennaio 1995 al n°17 Reg.Gen. ed al n°2 Reg.Part. per complessive £ 250.000.000 a garanzia di un mutuo di £ 100.000.000 per atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Soriano nel Cimino del 30 dicembre 1994 rep. N°7953, durata 10 anni, a favore della “Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA”, con sede in Viterbo e contro la Sig.ra XX, gravante sull'appartamento sito in Comune di Soriano nel Cimino e distinto al N.C.E.U. al Foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 (A/2, 6 Vani);*
- *Ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2005 al n°19457 Reg. Gen. Ed al n°3223 Reg. Part., per complessivi € 250.000,00 a garanzia di un mutuo di € 125.000,00 per atto a Rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 14 ottobre 2005, rep.n°23166/9245, durata 15 anni, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA, con sede in Padova e contro la Sig.ra XX gravante sull'unità immobiliare urbana in corso di costruzione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (in corso di costruzione);*
- *Ipoteca volontaria iscritta il 15 aprile 2009 al n°6702 Reg.Gen. ed al n°1178 Reg.Part. per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 200.000,00 per atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 10 Aprile 2009 rep. N°27931/12344, durata 15 anni, a favore della “Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA”, con sede in Viterbo e contro la Sig.ra XX (debitore non datore di ipoteca: s.n.c. di XX e YY con sede in ) relativamente agli immobili siti in Comune di Soriano nel Cimino e più precisamente : appartamento in Piazza Guglielmo Marconi n°21, distinto al N.C.E.U. al foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 (A/2 Vani 6) e villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (A/7 Vani 10);*
- *Ipoteca giudiziale iscritta il 05 Aprile 2011 al n°5225 Reg.Gen. ed al n°6796 Reg.Part. per complessivi € 8.000,00 a garanzia della somma di € 5.000,00, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Pontedera il 1 febbraio 2011 rep. N°103, a favore del Concordato preventivo della Società “*

a

e contro la Sig.ra XX, gravante su immobili in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente: villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 (A/7 Vani 10) ed appartamento in Piazza Guglielmo Marconi n°21, distinto al N.C.E.U. al foglio n°43 **[Errato in quanto trattasi di Foglio n°44]**, p.lla n°557, sub n°13 (A/2 Vani 6) ;

- Ipoteca giudiziale iscritta il 10 maggio 2011 al n°7509 Reg.Gen ed al n°995 Reg.Part., in rettificata per errata indicazione del foglio della particella n°557 sub n°13 indicato come foglio n°43 anziché correttamente Foglio n°44, della precedente ipoteca iscritta il 14 febbraio 2011 al n°2069 Reg.Gen ed al n°295 Reg. Part.
- Pignoramento trascritto il 27 maggio 2011 al n°8796 Reg. Gen. Ed al n°5787 Reg. Part. (atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, il 10 maggio 2011 rep.n°343), a favore dell'Unicredit SPA, con sede in Roma (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Agostino Ferretti in Viterbo, Piazza dei Caduti n°6), contro la Sig.ra XX, (residente in Soriano Nel Cimino, Via Luigi Vinciguerra n°14) relativamente ad immobili in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente : villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°2 Cat. A/7 ed appartamento in piazza Guglielmo Marconi, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°44, p.lla n°557, sub n°13 Cat. A/2.

**A Carico della Sig.Ra YY:**

- 1) Piena proprietà dell'immobile in Comune di Soriano nel Cimino, via Giovanni XXIII snc, posto ai Piani S1, T e 1, distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio 43, Particella 148 Subalterno 3, categoria A/7, Classe 2, Vani 9,5, Rendita € 1.251,12;
- 2) Quota pari al 50% della piena proprietà di un immobile sito nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Madonna di Loreto n°5, di mq. 49,00, distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°35, p.lla n°163, sub n°1 Categoria C/6, Rendita € 98,69



- *Ipoteca volontaria iscritta il 18 Ottobre 2005 al n°19456 Reg. Gen. Ed al n°3222 Reg. Part., per complessivi € 250.000,00 a garanzia di un mutuo di € 125.000,00 per atto a Rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 14 ottobre 2005, rep.n°23165/9244, durata 15 anni, a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SpA, con sede in Padova e contro la Sig.ra YY, gravante sull'unità immobiliare urbana in corso di costruzione sita nel Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3;*
- *Ipoteca volontaria iscritta il 15 aprile 2009 al n°6702Reg.Gen. ed al n°1178 Reg.Part. per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un mutuo di € 200.000,00 per atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Orte del 10 Aprile 2009 rep. N°27931/12344, durata 15 anni, a favore della "Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA", con sede in Viterbo e contro la Sig.ra YY, (debitore non datore di ipoteca: . di XX e YY con sede in ) relativamente all'unità immobiliare urbana sita in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3*
- *Ipoteca giudiziale iscritta il 14 febbraio 2011 al n°2070 Reg.Gen. ed al n°296 Reg.Part. per complessivi € 30.000,00 a garanzia della somma di € 15.108,63, a seguito di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Viterbo il 15 giugno 2010 rep.n°611, a favore dell'Unicredit Banca di Roma, con sede in Roma e contro la Sig.ra YY, gravante su immobile e quota di diritti indivisi in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente, unità immobiliare urbana in Via Giovanni XXIII snc, distinta al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3 e quota di diritti indivisi pari al 50% su di un locale ad uso garage in Via Madonna di Loreto e distinto al N.C.E.U. al Foglio n°35, p.lla n°163, sub n°1;*
- *Pignoramento trascritto il 27 maggio 2011 al n°8796 Reg. Gen. Ed al n°5787 Reg. Part. (atto giudiziario emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, il 10 maggio 2011 rep.n°343), a favore dell'Unicredit SPA, con sede in Roma (elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avvocato Agostino*

Ferretti in Viterbo, Piazza dei Caduti n°6), contro la Sig.ra YY,  
(residente in )

relativamente ad immobile e quota di diritti indivisi in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente : villino in Via Giovanni XXIII snc, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°43, p.lla n°148, sub n°3 Cat. A/7 e quota pari al 50% su di un locale in Via Madonna di Loreto, distinto al N.C.E.U. al Foglio n°35, p.lla n°163, sub n°1 Cat. C/6.

**Quesito n°2 - n°3 - n°5 - n°6 - n°9:**

Il sottoscritto C.T.U. in data 26/04/2012 si è recato insieme al Dott. Giuseppe Mangano (Custode) in Soriano nel Cimino, in via Giovanni XXIII, per effettuare l'accesso a seguito appuntamento precedentemente fissato dal Custode con le Esecutate. All'appuntamento fissato per le ore 15:30 (come da verbale di accesso allegato) le esegutate erano presenti e si è proceduto alla visione degli immobili oggetto della presente. Per esigenze di stima e di chiarimento nello svolgere la presente i beni saranno contraddistinti in lotti.

Gli immobili in oggetto della presente perizia sono distinti al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al:

**LOTTO n°1**

- Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°2, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 10, Rendita €1.316,97 di Proprietà della Sig.Ra XX ed ubicato in via Giovanni XXIII snc;

**LOTTO n°2**

- Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°3, Piano S1-T-1, Categoria A/7, Classe 2, Vani 9.5, Rendita €1.251,12 di Proprietà della Sig.Ra YY ed ubicato in via Giovanni XXIII snc;

**Lotto n°3**

- Foglio n°44, Particella n°557, Subalterno n°13, Piano S1-2, Categoria A/2, Classe 3, Vani 6, Rendita €635,24 di Proprietà della Sig.Ra XX ed ubicato in via Guglielmo Marconi n°21;

**Lotto n°4**

- Foglio n°35, Particella n°163, Subalterno n°1, Piano Terra, Categoria C/6, Classe 11, Consistenza 49 mq, Rendita €98,69,

di Proprietà per ½ della Sig.Ra YY e della Sig.Ra ZZ per la proprietà di ½, ed ivi ubicato in via Madonna di Loreto n°5.

### **LOTTO n°1**

Il presente bene è pervenuto alla Sig.ra XX, nata a \_\_\_\_\_ per mezzo di atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Soriano nel Cimino del 24 ottobre 2001 rep.n°15950 trascritto il 29 ottobre 2001 al n°14063 Reg. Gen. ed al n°10593 Reg.Part., con il quale la società \_\_\_\_\_ . società in nome collettivo di vende porzione di fabbricato cielo terra, ai piani seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale, in corso di costruzione ed al grezzo delle sole tramezzature, in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinto al Foglio n°43, p.lla n°168, sub n°2, con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti comune come per legge ed in particolare l'area indicata nell'elaborato di piano al sub 1 (bene comune non censibile), il bene è illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:

#### **Piano seminterrato**

- Portico mq. 30.00
- Soggiorno mq. 37.00
- Disimpegno mq. 7.20
- Salone mq. 42.00
- Cucina mq. 13.80
- Ripostiglio mq. 1.85
- Disimpegno mq. 8.13
- Camera mq. 11.00
- Bagno 6.85

**Totale 127.83 mq + 30 mq Portico**

#### **Piano Terra**

- Cucina mq. 12.00
- Soggiorno mq. 24.70
- Disimpegno mq. 14.85
- Salone mq. 15.75
- Camera mq. 15.60
- Bagno mq. 3.85

- Camera mq. 11.40
- Bagno mq. 4.15

**Totale 102.30 mq.**

Piano Primo

- Camera mq. 11.00
- Bagno mq. 2.50
- Terrazzo mq. 36.00

**Totale 13.50mq. + 36 mq. Terrazzo**

*Il bene realizzato in forza alla concessione edilizia n°883 del 23 gennaio 1992 e successiva Variante n°4979 del 21 Aprile 1999, esternamente si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sia nelle intonacature che nelle tinteggiature, inoltre come sempre si evince dalla documentazione fotografica lo stesso internamente presenta molte rifiniture e sia le monocotture presenti internamente che esternamente ed i maiolicati presenti nella cucine e nei bagni sono di prima scelta, anche gli infissi, sono molto pregiati, infatti sono tutti in legno massello con vetro camera ed anche la porta di ingresso è in legno massello, le porte interne sono anche esse in legno ed ognuna presenta delle bugnature. Il bene confina a Nord con la particella n°52, a Sud con Via Giovanni XXIII, ad Est con la particella n°72 e ad Ovest con le particelle n°56 e n°328. Sul presente bene insistono degli abusivismi edilizi presenti sia al piano seminterrato che al piano sottotetto, i quali potrebbero essere sanati e comunque sono meglio indicati nelle planimetrie "stato di fatto al 26 aprile 2012". Alcuni abusi potrebbero essere sanati poiché l'area dove insiste il fabbricato ha cambiato "zona di P.R.G." passando dalla zona di tipo C con sviluppo di cubatura 0,60mc/mq a zona di tipo B3 con uno sviluppo pari a 0,75 mc/mq, tale richiesta di permesso a sanatoria però può essere inoltrata a seguito di nulla osta ambientale di competenza alla natura del vincolo, cioè per mezzo di richiesta di nulla osta ambientale da inoltrare alla Regione Lazio. Acquisito il titolo di nulla osta ambientale può essere presentata domanda di sanatoria al Comune di Soriano, la quale potrà essere rilasciata in parte grazie all'eccedenza della nuova cubatura e potrà*

*essere regolamentata ai sensi della L.R. n°15 del 11 Agosto 2008 “ Vigilancia sull’attività urbanistico-edilizia, in base all’articolo n°15 con sanzioni pecuniarie che possono variare da € 2.000 a € 20.000 in relazione all’entità dell’abusivismo ed in base all’articolo n°16 dove in questo caso la sanzione pecuniaria può arrivare al doppio dell’incremento del valore di mercato dell’immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione e comunque in ogni caso va versato il costo di costruzione non pagato.*

### **LOTTO n°2**

*Il presente bene è pervenuto alla Sig.ra YY, nata a \_\_\_\_\_ per mezzo di atto a rogito Notaio Lauretta Casadei di Soriano nel Cimino del 24 ottobre 2001 rep.n°15950 trascritto il 29 ottobre 2001 al n°14062 Reg. Gen. ed al n°10592 Reg.Part., con il quale la società società in nome collettivo di nel, vende porzione di fabbricato cielo terra, ai piani seminterrato, terra e primo con annessa area pertinenziale, in corso di costruzione ed al grezzo delle sole tramezzature, in Comune di Soriano nel Cimino, Via Giovanni XXIII snc, distinto al Foglio n°43, p.lla n°168, sub n°3, con la proporzionale quota dei locali, spazi, impianti comune come per legge ed in particolare l’area indicata nell’elaborato di piano al sub 1 (bene comune non censibile), il bene è illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:*

#### **Piano seminterrato**

- Portico mq. 30.50
- Taverna mq. 56.50
- Disimpegno mq. 4.05
- Stireria mq. 15.20
- Cucina mq. 12.10
- Bagno mq. 2.75
- Salone mq. 15.90
- Magazzino mq. 21.25

**Totale mq. 106.50 + mq. 30.50 di Portico + 21.25 mq.**

#### **Magazzino**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripublicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano Terra

- Cucina mq. 9.90
- Soggiorno mq. 17.30
- Salone mq. 41.20
- Ripostiglio mq. 2.20
- Camera mq. 12.15
- Bagno mq. 3.55
- Disimpegno mq. 4.85
- Bagno mq. 4.85
- Camera mq. 21.75
- Bagno mq. 7.45

**Totale mq. 120.35**

Piano Primo

- Camera mq. 19.55
- Bagno mq. 2.55
- Terrazzo mq. 25.00

**Totale mq. 22.10 + mq. 25.00 Terrazzo**

*Il bene realizzato in forza alla concessione edilizia n°883 del 23 gennaio 1992 e successiva Variante n°4979 del 21 Aprile 1999, esternamente si presenta in un ottimo stato di conservazione e manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, sia nelle intonacature che nelle tinteggiature, inoltre come sempre si evince dalla documentazione fotografica lo stesso internamente presenta molte rifiniture e sia le monocotture presenti internamente che esternamente ed i maiolicati presenti nella cucine e nei bagni sono di prima scelta, anche gli infissi, sono molto pregiati, infatti sono tutti in legno massello con vetro camera ed anche la porta di ingresso è in legno massello, le porte interne sono anche esse in legno ed ognuna presenta delle bugnature. Il bene confina a Nord con la particella n°52, a Sud con Via Giovanni XXIII, ad Est con la particella n°72 e ad Ovest con le particelle n°56 e n°328. Sul presente bene insistono degli abusivismi edilizi presenti sia al piano seminterrato che al piano sottotetto, i quali potrebbero essere sanati e comunque sono meglio indicati nelle planimetrie "stato di fatto al 26 aprile 2012". Alcuni abusi potrebbero*

*essere santi poiché l'area dove insiste il fabbricato ha cambiato "zona di P.R.G." passando dalla zona di tipo C con sviluppo di cubatura 0,60mc/mq a zona di tipo B3 con uno sviluppo pari a 0,75 mc/mq, tale richiesta di permesso a sanatoria però può essere inoltrata a seguito di nulla osta ambientale, cioè per mezzo di richiesta di nulla osta ambientale da inoltrare alla Regione Lazio. Acquisito il titolo di nulla osta ambientale può essere presentata domanda di sanatoria al Comune di Soriano, la quale potrà essere rilasciata in parte grazie all'eccedenza della nuova cubatura e potrà essere regolamentata ai sensi della L.R. n°15 del 11 Agosto 2008 " Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, in base all'articolo n°15 con sanzioni pecuniarie che possono variare da € 2.000 a € 20.000 in relazione all'entità dell'abusivismo ed in base all'articolo n°16 dove in questo caso la sanzione pecuniaria può arrivare al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione della sanzione e comunque in ogni caso va versato il costo di costruzione non pagato.*

*Di entrambi gli immobili fa parte l'area esterna distinta al Sub n°1, la quale è area comune ad entrambi i fabbricati, la stessa anche come si evince dalla documentazione fotografica allegata si presenta un ottimo stato di manutenzione, gran parte dell'area è destinata a verde, dove sono anche presenti molte piante di Olivo, mentre una parte dell'area è destinata allo spazio di manovra per le auto, alla presente area vi si accede per mezzo di passo carrabile con cancello automatico avente accesso da Via Giovanni XXIII. L'area di pertinenza è pari a mq. 1.500,00.*

### **LOTTO N°3**

Omissis ...

### **LOTTO N°4**

*Il presente bene è pervenuto alla Sig.ra YY per mezzo di successione del Sig. denuncia n°393*

*Vol.9990 – Ufficio del Registro di Viterbo, trascritta il 30 aprile 2010 al n°7278 Reg.Gen.ed al n°5248 Reg.Part., regolata da testamento, registrato a Viterbo il 4 febbraio 2010 al n°1327, la quota di diritti*

*indivisi pari ad ½ di spettanza del predetto de cuius sul locale garage sito nel Comune di Soriano nel Cimino e distinto al Foglio n°35 con la particella n°163 sub n°1 (C/6 mq. 49.00) passa a favore della nipote YY per diritti indivisi pari ad ½. Al presente bene vi si accede per mezzo di un passo carrabile con serranda avvolgibile da Via Madonna di Loreto al numero civico n°5, il quale è meglio illustrato nella planimetria catastale allegata ed è suddiviso come di seguito descritto:*

**Piano Terra**

- Garage mq. 48.50
- Cantina mq. 42.90

**Totale mq. 91.40**

*L'immobile che confina a Nord con la particella n°400, a Sud e ad Ovest con la particella n°353 ed a Est con Via Madonna di Loreto, esternamente si presenta in un discreto stato di manutenzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata, soprattutto nelle tinteggiature. Internamente il bene si presenta in uno stato meno che mediocre poiché le pareti risultano soltanto intonacate ed in alcuni tratti si notano macchie di umidità. Mentre la cantina è scavata nel tufo e presenta archi in mattoncini. Il Bene è stato realizzato in epoca antecedentemente al 1967, di conseguenza manca di concessione Edilizia.*

**Quesito n°4:**

*Per l'immobile distinto al Lotto n°4 è stata presentata variazione catastale per ampliamento presso L'Agenzia del Territorio di Viterbo con Prot.n°VT0092448 del 13/06/2012, in quanto la planimetria non era presente e soprattutto la consistenza pari a mq.46,00 era di molto inferiore allo stato reale.*

**Quesito n°7:**

*I beni oggetto di pignoramento non risultano frazionabili poiché non presentano le caratteristiche per poter essere suddivisi in più unità abitative, fatta eccezione per le Ville distinte al Lotto n°1 e 2 qualora venisse rilasciata la concessione a sanatoria.*

**Quesito n°8:**

*Gli immobili distinti al Lotto n°1 e n°3, oggetto di pignoramento sono stati pignorati per la quota pari al 100% alla Sig.ra XX, mentre per*



quanto riguarda il lotto n°2 è stato pignorato per la quota pari al 100% alla Sig.ra YY, il lotto contraddistinto al n°4 è stato pignorato per la quota pari al 50% alla Sig.ra YY, poiché quest'ultima risulta essere intestato per la restante quota pari al 50% alla Sig.ra ZZ .

**Quesito n°9:**

Alla data del sopralluogo effettuato insieme al Custode, Dott. Mangano Giuseppe, i beni distinti al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°2, di Proprietà della Sig.Ra XX, ed al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°3, di Proprietà della Sig.Ra YY, entrambi ubicati in via Giovanni XXIII snc, risultavano occupati dalle suddette proprietarie.

L'immobile distinto al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°35, Particella n°163, Subalterno n°1, Piano Terra, di Categoria C/6, di Proprietà per ½ della Sig.Ra YY e della Sig.Ra ZZ per la proprietà di ½, ed ivi ubicato in via Madonna di Loreto n°5 risultava libero.

**Quesito n°10:**

I beni non sono occupati da coniugi separati o da ex coniugi delle esecutate.

**Quesito n°11:**

I beni non sono soggetti ad alcuni vincoli di cui al quesito n°11. Per ciò che riguarda gli immobili ubicati al N.C.E.U. del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°2, di Proprietà della Sig.Ra XX ed al Foglio n°43, Particella n°148, Subalterno n°3, di Proprietà della Sig.Ra YY, la parte comune è la stradina di accesso al piazzale antistante le abitazioni e il giardino che circonda tali immobili ubicati in Via Giovanni XXIII, snc, mentre l'immobile ubicato nel Centro storico di Soriano nel Cimino, via Guglielmo Marconi risulta avere le scale di accesso ad uso condominiale.

**Quesito n°12:**

**VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:**

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici dell'unità immobiliare, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni simili alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene. Le

risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili ad ogni LOTTO pignorato, di conseguenza per ognuno di essi verrà attribuito un valore per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto di ogni singolo immobile nel suo insieme e per la sua destinazione.

**LOTTO N°1**

Valore attribuito al Villino pari ad € 2.450,00 (Euro duemilaquattrocentocinquanta/00), tale prezzo viene attribuito considerando anche la metà dell'area totale di pertinenza comune pari a mq. 1.500,00 e considerando soprattutto l'ottimo stato in cui si trova la stessa.

Calcolo mq. Residenziali

Mq. = S1 mq. 127,83 + PT mq. 102,3 + P1 mq. 13,50 = mq. 243,63

Valore = mq. 243,63 x 2.450,00 = € 596.893,50

Calcolo mq. Terrazzi e Portici

Mq. 66

Calcolo valore

Mq. 66 x (2.450,00/3) = € 53.900,00

Somma dei Valori = € 596.893,50 + 53.900,00

VALORE DEL BENE EURO 650.793,50

Arrotondato ad € 651.000,00

diconsi:

(Euro SEICENTOCINQUANTUNOMILA/00)

A tale cifra va applicato l'abbattimento standard per il calcolo del valore

base pari al 15%, dal quale si avrà:

Euro 651.000,00 - 15% = € 553.350,00

Arrotondato ad € 553.500,00

**VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO :**

**€ 553.500,00**

A Tale cifra si dovranno scorporare le spese per la sistemazione e/o ripristino degli abusi riscontrati. In riferimento al tipo di abuso riscontrato, una cifra precisa non è possibile quantificarla, ma in base

alla normativa vigente si può attribuire una cifra forfettaria per la sanatoria degli abusi, la quale si potrà aggirare intorno ad € **45.000,00 (Euro Quarantacinquemila/00)**.

**LOTTO N°2**

Valore attribuito al Villino pari ad € **2.450,00** (Euro duemilaquattrocentocinquanta/00), tale prezzo viene attribuito considerando anche la metà dell'area totale di pertinenza comune pari a mq. 1.500,00 e considerando soprattutto l'ottimo stato in cui si trova la stessa.

Calcolo mq. Residenziali

$$\text{Mq.} = \text{S1 mq. } 106.00 + \text{PT } 120.2 + \text{P1 mq. } 22.10 = \text{mq. } 248.30$$

$$\text{Valore} = \text{mq. } 248.30 \times \text{€ } 2.450,00 = \text{€ } 608.335,00$$

Calcolo mq. Terrazzi e Portici

$$\text{Mq. } 55.50$$

Calcolo valore

$$\text{Mq. } 55.50 \times (2.450,00/3) = \text{€ } 45.325,00$$

Calcolo mq. Magazzino

$$\text{Mq. } 21.25$$

Calcolo Valore

$$\text{Mq. } 21.25 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 14.875,00$$

$$\text{Somma dei Valori} = \text{€ } 608.335,00 + 45.325,00 + 14.875,00$$

**VALORE DEL BENE EURO 668.535,00**

Arrotondato ad € 669.000,00

diconsi:

*(Euro SEICENTOSESSANTANOVEMILA/00)*

A tale cifra va applicato l'abbattimento standard per il calcolo del valore base pari al 15%, dal quale si avrà:

$$\text{Euro } 669.000,00 - 15\% = \text{€ } 568.650,00$$

Arrotondato ad € 568.700,00

**VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO :**

**€ 568.700,00**

A Tale cifra si dovranno scorporare le spese per la sistemazione e/o ripristino degli abusi riscontrati. In riferimento al tipo di abuso  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

riscontrato, una cifra precisa non è possibile quantificarla, ma in base alla normativa vigente si può attribuire una cifra forfettaria per la sanatoria degli abusi, la quale si potrà aggirare intorno ad **€ 60.000,00 (Euro Sessantamila/00)**.

**LOTTO N°3**

Omissis ...

**LOTTO N°4**

Locale ad uso Garage con annessa cantina, al quale viene attribuito un valore pari ad **€ 700,00 (Euro settecento/00)**

Calcolo mq.

Mq. = mq. 91.40

Valore = mq. 91.40 x 700,00 = € 63.980,00

VALORE DEL BENE EURO 63.980,00

Arrotondato ad € 64.000,00

diconsi:

(Euro SESSANTAQUATTROMILA/00)

A tale cifra va applicato l'abbattimento standard per il calcolo del valore base pari al 15%, dal quale si avrà:

Euro 64.000,00 - 15% = € 54.400,00

Arrotondato ad € 54.500,00

**VALORE BASE DELLA PROPRIETA' DELL'ESECUTATO :**

**€ 54.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.

(Geom. Francesco MARINI)

Viterbo, 10 Giugno 2012

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009