



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
via G. Falcone e P. Borsellino, 41
01100 VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 81/2016

PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano

CONTRO

████████████████████

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa MAGARO' Maria Carmela

IL C.T.U.
ARCHITETTO PAESAGGISTI
CONSERVATORI
arch. Michele BIANCHINI



ARKIN PROJECT

STUDIO DI ARCHITETTURA E INGEGNERIA - ARCH. MICHELE BIANCHINI

Studio: viale Garibaldi 108 – 01037 RONCIGLIONE (VT) - tel. 0761.093768 fax 0761.093666

e-mail: arkinproject@gmail.com - pec: michele.bianchini@archiworldpec.it

PREMESSA

In data 16.06.2016 il sottoscritto arch. Michele BIANCHINI veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare n. 81/2016 **promossa dalla Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano con sede in Barbarano Romano (VT) Viale IV Novembre n.5**, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. Stefano Perugi e dall'avv. Maurizio Todini del Foro di Viterbo ed elettivamente domiciliata in Viterbo, via Brenta n. 3, presso lo studio dei suddetti avvocati, **contro** [REDACTED] [REDACTED] domiciliato a [REDACTED] (VT), [REDACTED]

In merito alla procedura in oggetto venivano posti al CTU i seguenti quesiti:

1° QUESITO

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).

RISPOSTA AL QUESITO

A seguito di verifica della documentazione ipo-catastale depositata in atti dagli avv.ti della BCC di Barbarano Romano, avv. Perugi e Todini ed eseguita dal sig. Giulianelli Serafino, con residenza in Villa San Giovanni in Tuscia (VT), piazza Savoia n.11, la stessa è risultata completa, infatti si è in possesso del certificato ipotecario ventennale rilasciato dall'agenzia delle Entrate di Viterbo N. VT22621 del 2016, della visura


catastale storica del catasto terreni e del catasto fabbricati e dell'estratto di mappa del compendio immobiliare pignorato, composto da edificio residenziale con annessi locali produttivi e da terreni agricoli, il tutto sito in Blera (VT) – località Ripa Rossa e più precisamente:

Lotto Unico - composto da abitazione ad uso residenziale con annessi locali produttivi in corso di costruzione e terreni agricoli pertinenziali, il tutto sito in Blera (VT) – Località Ripa Rossa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 35 part.lla 340 (abitazione – in corso di costruzione), 339 (terreno agricolo), 280 (terreno agricolo), 284 (terreno agricolo) e 282 (terreno agricolo)

Gli immobili sopra citati ed oggetto di pignoramento sono tutti in possesso di regolari atti di provenienza reperiti presso lo studio del Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo, (rogito del 1992 tra [REDACTED] – [REDACTED]).

L'elenco delle iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio pignorato (composto da più immobili) è il seguente:

- Trascrizione a Favore del 06.11.1992 R.G. n. 13948 e R.P. n. 11138 di atto notarile pubblico del 10.10.1992 numero repertorio 6369, Pubblico Ufficiale: Notaio Fabrizio Fortini, sede Canino (VT) – atto tra vivi a [REDACTED] [REDACTED];
- Trascrizione contro del 05.05.1994 R.G. n. 6066 e R.P. n. 4579 di atto notarile pubblico del 13.04.1994 numero repertorio 4413, Pubblico Ufficiale: Notaio Imperato Giorgio – C.F. MPR GRG 64C23 F839M, sede Vetralla (VT) – atto unilaterale d'obbligo edilizio tra [REDACTED] e Comune di Blera (VT);
- Iscrizione contro del 29.09.1999 R.G. 12847 e R.P. 2676 di atto notarile pubblico di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo – numero di repertorio 20113, Pubblico Ufficiale: Notaio Imperato Giorgio – C.F. MPR GRG 64C23 F839M, sede Vetralla (VT) – atto tra vivi presa a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano” e a carico di [REDACTED];
- Iscrizione contro del 03.07.2009 R.G. 11759 e R.P. 2679 di atto notarile pubblico di ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo – numero di repertorio 55573/22202, Pubblico Ufficiale: Notaio Imperato Giorgio – C.F. MPR GRG 64C23 F839M, sede Vetralla (VT) – atto tra vivi presa a favore di “Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano” e a carico di [REDACTED];

- Trascrizione a contro del 16.03.2016 R.G. 3568 e R.P. 2679 di atto giudiziario del 19.02.2016 numero repertorio 309, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario, codice fiscale 80012330561, sede Viterbo (VT) - verbale di pignoramento immobile presa a favore di " Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano" e a carico di 

Tutto quanto sopra è comunque meglio esplicitato nei certificati ipotecari ventennali allegati reperiti dagli avv.ti Perugi e Todini con studio in Viterbo, via Brenta 3.

Sia fa inoltre presente che sono state acquisite presso i competenti uffici, a scopo di completezza, la visura catastale, la planimetria catastale e l'estratto di mappa catastale aggiornati per meglio individuare l'immobile.

2° QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento sono siti nel territorio comunale di Blera (VT) e più precisamente:

Lotto Unico - composto da abitazione ad uso residenziale con annessi locali produttivi in corso di costruzione e terreni agricoli pertinentiali, il tutto sito in Blera (VT) – Località Ripa Rossa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 35 part.lla 340 (abitazione – in corso di costruzione), 339 (terreno agricolo), 280 (terreno agricolo), 284 (terreno agricolo) e 282 (terreno agricolo)

Trattasi di edificio unifamiliare con annessi locali produttivi (magazzino e rimessa attrezzi agricoli) e relativi terreni agricoli pertinentiali.

L'intero compendio confina a sud con strada vicinale di accesso ai vari terreni agricoli della zona, a nord con altra strada vicinale di accesso ad altri terreni agricoli, est con terreni agricoli distinti alle part.lla 263, 124 e 170 ed infine a ovest con altri terreni agricoli e con fabbricato rurale distinti alle part.lla 304,265,302,303,301 (terreni) e part.lla 281 (fabbricato rurale).

Il fabbricato rurale in corso di costruzione e i terreni agricoli sono facilmente accessibili dalla strada vicinale la quale è collegata direttamente con la SP42 che collega Blera con Civitella Cesi.

L'immobile in corso di costruzione è realizzata con struttura portante mista in muratura tufacea e con pilastri in c.a., la copertura è in legno di castagno con sovrastante isolamento termico composto da pannelli di sughero e tegole, la tamponature esterne sono in tufo rivestite internamente da una contro-parete in laterizio.

I solai interpiano risultano essere del tipo tradizionale in latero-cemento, non sono presenti le finestrate e le porte.

L'immobile risulta come già detto in corso di costruzione, infatti allo stato attuale risulta realizzata la sola struttura portante ed il tetto, risultano non completate le tramezzature interne, risultano mancanti tutti gli impianti tecnologici (idrico-sanitario, fognante ed elettrico), risultano assenti tutti i pavimenti e i rivestimenti e quanto altro necessario per dare l'immobile abitabile.

L'immobile è sviluppato su n. 2 piani, uno seminterrato adibito a magazzino e ricovero attrezzature agricole e un piano terra per la maggior parte residenziale salvo una piccola porzione adibita a magazzino.

Il fabbricato risulta pertanto così composto:

PIANO TERRA

Composto da :

- zona soggiorno di mq 38,36 utili;
- cucina abitabile di mq 12,16 utili;
- n. 2 bagni di complessivi mq 13,90 (8,10+5,80) utili;
- n. 3 camera da letto di complessivi mq 33,73 (13,96+9,88+9,89) utili;
- n. 2 disimpegni di complessivi mq 13,47 (4,39+9,08) utili;
- n. 1 zona di rimessa attrezzi agricoli di mq 23,13 utili;
- n. 1 porticato esterno di mq 25,96 utili.

PIANO SEMINTERRATO

Composto da unico locale di mq 148,12 utili circa ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli dotato di rampa esterna di accesso e scale interne per collegamento al piano terra

L'immobile risulta realizzato con regolare Permesso di Costruire n. 45 del 1994 rilasciato dal Comune di Blera allegato alla presente perizia (*vedi all. 6*).

L'immobile risulta in fase di costruzione in quanto non sono stati finiti gli impianti e non risultano completati i pavimenti e rivestimenti, tanto meno risultano posti in opera gli infissi interni ed esterni.

Il compendio pur risultando abbandonato da anni è ancora in buono stato anche se come detto deve essere completato

L'immobile e i relativi terreni pertinenziali per le loro caratteristiche risultano essere indivisibili.

Non sono state riscontrate irregolarità rispetto ai progetti allegati.

In merito ai terreni agricoli pertinenziali oggetto di esecuzione immobiliare si fa presente che sono per la maggior parte coltivati ad uliveto e nocciolo (part.lla 339, 284 in parte), una parte risulta a bosco ceduo (part.lla 284 in parte) e una parte non coltivata (part.lla 280).

Nel complesso i terreni hanno un'estensione di Ha 3 are. 72 ca 05 pari a complessivi mq 37.205,00 così ripartiti:

- part.lla 339 – ULIVETO-VIGNETO – are 70 ca 34 pari a 7.034,00 mq - Redd. Dominicale Euro 25,43 – Redd. Agrario Euro 16,35;
- part.lla 284 – BOSCO CEDUO - are 66 ca 60 pari a 6.660,00 mq – Redd. Dominicale Euro 3,44 – Redd. Agrario Euro 0,34;
- part.lla 280 - SEMINATIVO - ha 2 are 35 ca 11 pari a 23.511,00 mq – Redd. Dominicale Euro 139,64 – Redd. Agrario Euro 42,50;

3° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

La descrizione dei beni oggetto del presente atto di pignoramento è conforme a quella attuale, rilevata mediante sopralluogo e comunque riscontrabile nella documentazione catastale e fotografica allegata alla presente perizia.

L'immobile e i terreni sono comunque ben identificati sia con i dati catastali forniti mediante il certificato ipotecario pluri-ventennale che con la documentazione catastale aggiornata reperita presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

4° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

In merito alla conformità della planimetria catastale dei beni si relazione quanto segue:

L'immobile composto da edificio residenziale e relative pertinenze ad uso agricolo, il tutto sito in Blera (VT) – Località Ripa Rossa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 35 part.lla 340 – cat. F3 – fabbricato in corso di costruzione *come esplicitato al “Quesito n. 2” non risulta avere irregolarità rispetto al Permesso di costruire originario ma risulta privo di planimetria catastale in quanto trattasi appunto di fabbricato in corso di costruzione e pertanto non è obbligatorio il deposito della planimetria catastale fino al suo completamento.*

I terreni invece risultano accatastati correttamente e non presentano irregolarità nei confini che risultano delimitati da staccionata lineea in tutti i lati.

5° QUESITO

indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

RISPOSTA AL QUESITO

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede per l'immobile oggetto di perizia le seguenti utilizzazioni urbanistiche:

ricade nella zona E sottozona E4 “zona agricola” di Prg, nella quale è prevista l'edificazione di fabbricati rurali per la conduzione del fondo a patto che si abbia una superficie non inferiore ad ettari 3,00 (come nel caso in questione), pertanto l'immobile risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente

6° QUESITO

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della 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 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;

RISPOSTA AL QUESITO

Dopo sopralluogo effettuato in data 31/05/2016 sugli immobili pignorati è stato riscontrato quanto segue:

L'immobile composto da edificio residenziale e relative pertinenze ad uso agricolo, il tutto sito in Blera (VT) – Località Ripa Rossa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 35 part.lla 340 – cat. F3 – fabbricato in corso di costruzione è stato realizzato mediante Permesso di Costruire n. 45 del 1994, come già detto l'immobile è ancora da completare ed è pertanto privo di certificato di agibilità.

Come esplicitato al “Quesito n. 2” l'immobile non risulta avere irregolarità.

7° QUESITO

dire se è possibile vendere il bene pignorato 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 stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO

Come esplicitato nel pignoramento, il compendio immobiliare è composto da un unico immobile sviluppato su n. 2 piani in fase di completamento e relativi terreni agricoli pertinenziali, pertanto non si ritiene opportuno dividere il compendio in più lotti distinti. Si ritiene opportuno vendere il compendio in unico lotto denominato **“LOTTO UNICO”** in modo da non compromettere l'edificabilità del compendio e la corretta coltivazione dei terreni che ne fanno parte.

8° QUESITO

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, 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;

RISPOSTA AL QUESITO

Il compendio composto da unico immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà detenuta dal sig. ██████████

Vista la conformazione e la natura degli immobili che compongono il compendio pignorato non si è ritenuto opportuno né possibile la loro suddivisione in natura

9° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

Dal sopralluogo eseguito presso il compendio pignorato in data 23/09/2016, in base ai documenti presenti presso l'Ufficio Registri dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, sull'immobile risulta insistere un contratto di affitto decennale a favore del Sig. ██████████ stipulato in data 15 gennaio 2016 e valido fino al 14 gennaio 2026

10° QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile non è occupato dal coniuge separato e dall'ex coniuge.

11° QUESITO

indicare l'esistenza sui 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 di riscatto;

RISPOSTA AL QUESITO

Non risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né risultano insistere sul compendio pignorato diritti demaniali o usi civici.

Gli unici vincoli che si è potuto riscontrare sono quelli inerenti il vincolo idrogeologico ed il vincolo paesistico (aree boscate) insistente sui terreni e più in particolare sulla part.lla 289 e 339 in parte.

Vedasi all. 5 Certificato di destinazione urbanistica

12° QUESITO

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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore 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);

RISPOSTA AL QUESITO

Per la redazione della stima, in considerazione delle compravendite simili, il sottoscritto ritiene che il miglior metodo di stima sia quello per confronto diretto con beni di recente compravendita o comunque sul mercato.

LOTTO UNICO

composto da abitazione ad uso residenziale con annessi locali produttivi (magazzini) in corso di costruzione e terreni agricoli pertinenziali, il tutto sito in

Blera (VT) – Località Ripa Rossa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 35 part.lla 340 (abitazione – in corso di costruzione), 339 (terreno agricolo), 280 (terreno agricolo), 284 (terreno agricolo) e 282 (terreno agricolo)

dal punto di vista economico per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto e nel medesimo stato di conservazione e basandomi sui valori di mercato e sulle quotazioni dell' Agenzia del Territorio, si possono considerare congrui per l'immobile ad uso residenziale 700,00 €/mq, per le pertinenze quali magazzini e depositi 500 €/mq, per portici 250,00 €/mq, per terreni agricoli produttivi 0,70 €/mq ed infine per terreni agricoli non produttivi (bosco ceduo) 0,30 €/mq.

Immobile residenziale

[part.lla 340] di complessivi mq 326,48 lordi sviluppato in due piani, uno fuori terra ed uno interrato più relative pertinenze (portici) di mq 25,96:

il Piano terra di complessivi mq 148,24 lordi suddiviso in mq 114,32 residenziali e mq 33,92 non residenziali (magazzino) è così suddiviso:

- zona soggiorno di mq 38,36 utili;
- cucina abitabile di mq 12,16 utili;
- n. 2 bagni di complessivi mq 13,90 (8,10+5,80) utili;
- n. 3 camera da letto di complessivi mq 33,73 (13,96+9,88+9,89) utili;
- n. 2 disimpegni di complessivi mq 13,47 (4,39+9,08) utili;
- n. 1 zona di rimessa attrezzi agricoli di mq 23,13 utili;
- n. 1 porticato esterno di mq 25,96 utili.

il piano seminterrato è composto da:

- unico locale di mq 178,24 lordi ad uso rimessa attrezzi e mezzi agricoli dotato di rampa esterna di accesso e scale interne per collegamento al piano terra.

Terreni agricoli

[part.lla 339, 280,284]

- part.lla 339 – ULIVETO-VIGNETO – are 70 ca 34 pari a 7.034,00 mq - Redd. Dominicale Euro 25,43 – Redd. Agrario Euro 16,35;
- part.lla 284 – BOSCO CEDUO - are 66 ca 60 pari a 6.660,00 mq – Redd. Dominicale Euro 3,44 – Redd. Agrario Euro 0,34;
- part.lla 280 - SEMINATIVO - ha 2 are 35 ca 11 pari a 23.511,00 mq – Redd. Dominicale Euro 139,64 – Redd. Agrario Euro 42,50;

Prezzo immobile residenziale (mq 114,24 x 700 €/mq) = € 80.024,00

Prezzo immobile non residenziale (magazzini) (mq 178,24+33,92)	=	€ 106.080,00
Prezzo portico pertinenziale (mq 25,96 x 250,00 €/mq)	=	€ 6.490,00
Prezzo terreni agricoli coltivabili (part.lla 339 e 280)		
di complessivi mq 30.545,00 (mq 30.545,00 x 0,70 €/mq)	=	€ 21.381,50
Prezzo terreni agricoli non coltivabili - aree boscate (part.lla 284)		
<u>di complessivi mq 6.660,00 (mq 6.660,00 x 0,30 €/mq)</u>	=	€ 1.998,00
Totale		€ 215.973,50

A tale somma, andranno detratti gli importi dovuti per la presentazione delle pratiche per il completamento dell'immobile che risulta in fase di costruzione.

Nella somma sopra indicata è già stata considerata l'incidenza delle lavorazioni necessarie per il completamento dell'immobile, infatti la cifra al mq per costruzioni simili terminate è pari a 1.200,00 €/mq.

Le pratiche necessarie al completamento dell'immobile e i relativi costi sono le seguenti:

costi onorario tecnico

- Pratica edilizia + D.LL.+ Piano di sicurezza	€ 6.000,00
- <u>Pratiche di accatastamento</u>	<u>€ 400,00</u>
Totale	€ 6.400,00

Pertanto si avrà un prezzo a base d'asta pari a:

(€ 215.973,50 - € 6.400,00) = € 209.573,50

13° QUESITO

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

RISPOSTA AL QUESITO

La presente relazione è stata redatta in ottemperanza al 13° quesito.

14° QUESITO

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 interventi, 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'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato;

RISPOSTA AL QUESITO

Saranno rispettate le scadenze imposte dal quesito.

15° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto interverrà all'udienza del 25.05.2017.

16° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

La perizia sarà depositata nei tempi previsti con allegata documentazione fotografica e tutti gli allegati richiesti.

17° QUESITO

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 comprese);

RISPOSTA AL QUESITO

La perizia è completa di adeguata documentazione fotografica in modo da far comprendere lo stato dei terreni. Tale documentazione è dotata anche di planimetria con evidenziati i punti di ripresa delle foto.

18° QUESITO

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente un sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

RISPOSTA AL QUESITO

Alla perizia sono allegati tutti i documenti reperiti presso i vari uffici e studi competenti come:

- Agenzia del Territorio – reperimento planimetrie e visure catastali;
- Ufficio tecnico Comunale – copia dei permessi di costruire;
- Custode dott. Benucci - copia del verbale di sopralluogo;
- Notaio Fortini – copia atto di provenienza originario;

19° QUESITO

segnalare tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;

RISPOSTA AL QUESITO

L'accesso all'immobile è avvenuto senza alcun problema e senza la presenza dell'esecutato.

20° QUESITO

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;

RISPOSTA AL QUESITO

E' stato predisposto ed allegato quadro sinottico contenente le necessarie informazioni.

Contemporaneamente a queste operazioni avvenivano i controlli formali presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo (acquisizione della planimetria catastale degli immobili e relativi estratti di mappa), il Comune di Blera (VT) (controlli urbanistici e certificati vari), studio Notaio Fortini (atti di compravendita).

Per quanto riguarda il metodo per la determinazione del più probabile valore di mercato, chi scrive ritiene di poter applicare la stima sintetica che si basa sul confronto dei valori unitari (mq, mc, vani) di beni oggetti di recente compravendita.

Ronciglione, lunedì 23 maggio 2019

Il C.T.U.
arch. Michele Bianchini


ALLEGATI

1. Copia atti di provenienza
2. Visure e planimetrie catastali immobili
3. Estratti di mappa terreni
4. Documentazione fotografica con punti di vista fotografici
5. Certificato destinazione urbanistica;
6. Copia concessioni edilizie
7. Copia del Verbale di Sopralluogo
8. Copia contratto di affitto