

TRIBUNALE DI VITERBO

ORIGINALE PER L'UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 13/2017

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

GEOMETRA

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 21 FEBBRAIO 2021

PREMESSA:

All'udienza del 30/11/2017, il sottoscritto geometra _____, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n° _____, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

Quesito nr. 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 dell'ufficio;**

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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.), corredando le relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 del 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 sovrapponibili) 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;

Quesito nr. 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 conservando autonomi identificativi catastali;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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;

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

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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 ;

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 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);

Quesito nr. 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;

Quesito nr. 24

Determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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 e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito nr. 25

Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 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;

Quesito nr. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

Quesito nr. 27

segnali, in caso 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;

Quesito nr. 28

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, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

Quesito nr. 29

invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, 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 ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, 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;**

Quesito nr. 30

depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata 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 ed. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito nr. 31

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.

Quesito nr. 32

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;

Quesito nr. 33

alleggi 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) 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);

Quesito nr. 34

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

Quesito nr. 35

alleggi 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. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. copia atto di provenienza
 - g. quadro sinottico triplice copia
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare fosse corrispondente alla planimetria depositata; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra il bene pignorato e quello censito presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Dott. _____, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso l'immobile pignorato.

All'appuntamento fissato il giorno 25/01/2018, ore 12:40, oltre che al sottoscritto C.T.U. era presente il Custode Giudiziario, il Dott. _____ e l'esecutato il Sig. _____.

Durante l'accesso il sottoscritto ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dell'appartamento al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, i progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e la planimetria catastale in atti.

Risposta ai quesiti

Quesito n. 1 *(Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.):*

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma dell'Avv. Antonio Calandrelli attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2 *(Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile):*

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale appresso elencata:

- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Carbognano fg. 15 p.la 271 sub. 1
- Visura storica per immobile – N.C.T. Comune di Carbognano fg. 15 p.la 185
- Visura storica per immobile – N.C.T. Comune di Carbognano fg. 15 p.la 244
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Carbognano fg. 15 p.la 271 sub. 1

(All. 1 Documentazione catastale)

Quesito n. 3 *(Consulti i registri immobiliari dell’Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti);*

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all’atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma dell’Avv. _____ riferita al ventennio, per l’immobile oggetto di pignoramento.

IMMOBILI

Comune di Carbognano (VT) Loc. Gelseto, e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Carbognano foglio 15 particella 271 sub. 1, A/3 (abitazione), classe 2, consistenza 5 vani, rendita Euro 206,58;
- N.C.T. del Comune di Carbognano foglio 15 particella 185, nocchieleto, classe 3, mq.2564, r.d. euro 45,68, r.a. euro 11,26;
- N.C.T. del Comune di Carbognano foglio 15 particella 244, nocchieleto, classe 3, mq.2350, r.d. euro 41,87, r.a. euro 10,32.

ATTUALE PROPRIETÀ'

- _____ nato a Civita Castellana (VT) il 09/03/1975, con c.f. _____, proprietà per 1/1.

STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio _____, del 04/12/1970 rep. 1091, trascritto il 12/01/1971 al n. 349 di formalità, il Sig. _____, nato a Carbognano (VT) il 06/01/1902 e la Sig.ra _____ nata a Carbognano (VT) il 15/07/1908, vendevano alla Sig.ra _____, nata a Carbognano (VT) il 28/07/1918, le particelle site in Carbognano (VT) Loc. Gelseto,

distinte al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 179 della superficie di mq. 35800, e al foglio 15 p.lla 185 della superficie di mq. 2640.

- Con atto di donazione, a rogito Notaio _____, del 29/12/1983 rep. 27123, trascritto il 16/01/1984 al n. 763 di formalità, la Sig.ra _____, come sopra generalizzata, dona alla figlia, Sig.ra _____, nata a Foligno (PG) il 06/03/1947, con c.f. _____, le particelle distinte al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 179, della superficie di mq. 35800 e al foglio 15 p.lla 185 della superficie di mq. 2640.
- In data 12/01/1989, a seguito del frazionamento n. 869, la particella censita al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 179, della superficie di mq. 35800, viene variata, diventando p.lla 231, della superficie di mq. 9200.
- In data 29/11/1996, a seguito del frazionamento n. 3866, la particella censita al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 231, della superficie di mq. 9200, viene soppressa, e viene costituita la p.lla 244, della superficie di mq. 2350.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio _____, del 18/12/1996 rep. 70958, trascritto il 23/12/1996 al n. 13730 di formalità, la Sig.ra _____, come sopra generalizzata, vende, al Sig. _____, nato a Salerno (SA) il 11/06/1918, con c.f. _____, le particelle censite al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 185, della superficie di mq. 2640, e al foglio 15 p.lla 244, della superficie di mq. 2350.
- In data 16/08/2001, a seguito del frazionamento n. 144706, la particella censita al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 185, della superficie di mq. 2640, viene variata, diventando della superficie di mq. 2564, e viene inoltre costituita la p.lla 271, della superficie di mq. 76.
- In data 16/08/2001, a seguito della variazione d'ufficio n. 144710, la particella censita al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271, della superficie di mq. 76, viene unita con la p.lla 272, della superficie di mq. 102, diventando p.lla 271, della superficie di mq. 178.
- In data 27/09/2001, a seguito di tipo mappale n. 155147, la particella censita al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271, della superficie di mq. 178, diventa ente urbano.
- In data 11/10/2001, a seguito della costituzione n. 2072, viene costituito l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271 sub. 1, di categoria A/3 di vani 5.
- In forza di Successione a _____, che era nato a Salerno (SA) il 11/06/1918 ed è deceduto il 07/10/1999, Denuncia Ufficio del Registro di Viterbo n. 89 Volume 1158, trascritta a Viterbo il 02/12/2003 al n. 16420 di formalità, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271 sub. 1, di vani 5, e le particelle censite al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 185, della superficie di mq. 2564, e al foglio 15 p.lla 244, della superficie di mq. 2350, sono pervenute ai figli, Sig. _____, nato a Roma (RM) il 11/12/1952, con c.f. _____, Sig. _____, nato a Tivoli (RM) il 21/05/1971, con c.f. _____.

e Sig.ra _____, nata a Roma (RM) il 04/12/1972, con c.f. _____

- Con atto di compravendita, a rogito Notaio _____, del 31/08/2005 rep. 452435, trascritto il 02/09/2005 al n. 11186 di formalità, i Sig.ri _____, _____ e Maria Vittoria, come sopra generalizzati, vendono, al Sig. _____, nato a Pakistan (EE) il 08/02/1977, con c.f. _____, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271 sub. 1, di vani 5, e le particelle censite al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 185, della superficie di mq. 2564, e al foglio 15 p.lla 244, della superficie di mq. 2350.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio _____, del 14/01/2009 rep. 480409, trascritto il 15/01/2009 al n. 454 di formalità, il Sig. _____, come sopra generalizzato, vende, al Sig. _____, nato a Civita Castellana (VT) il 09/03/1975, con c.f. _____, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 271 sub. 1, di vani 5, e le particelle censite al N.C.T. del Comune di Carbognano al foglio 15 p.lla 185, della superficie di mq. 2564, e al foglio 15 p.lla 244, della superficie di mq. 2350.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/02/2018 per immobile: Comune di Carbognano fabbricati- fg. 15 p.lla 271 sub. 1;
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/02/2018 per immobile: Comune di Carbognano terreni – fg. 15 p.lla 185;
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 07/02/2018 per immobile: Comune di Carbognano terreni – fg. 15 p.lla 244.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

(All. 2 Atto di provenienza e documentazione ipocatastale)

Quesito n. 4 *(Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli):*

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – FG. 15 P.LLA 271 SUB. 1

- 1) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2003 – Registro Particolare 16420 Registro Generale 21101
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/1158 del 22/11/2001.
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- 2) **TRASCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 11186 Registro Generale 16870
Pubblico Ufficiale _____ Repertorio 452435/31320 del 31/08/2005.

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.

- 3) **ISCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 2650 Registro Generale 16871
Pubblico Ufficiale Repertorio 452436/31321 del 31/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA.
- 4) **TRASCRIZIONE** del 15/01/2009 – Registro Particolare 454 Registro Generale 600
Pubblico Ufficiale Repertorio 480409/38342 del 14/01/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 5) **ISCRIZIONE** del 08/04/2009 – Registro Particolare 1102 Registro Generale 6310
Pubblico Ufficiale Repertorio 1800/1590 del 31/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA.
- 6) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2017 – Registro Particolare 602 Registro Generale 767
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 2089 del 07/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – FG. 15 P.LLA 185

- 1) **TRASCRIZIONE** del 23/12/1996 – Registro Particolare 13730 Registro Generale 17067
Pubblico Ufficiale Repertorio 70958 del 18/12/1996.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- 2) **TRASCRIZIONE** del 27/03/1997 – Registro Particolare 2738 Registro Generale 3479
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 21/03/1997
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.
- 3) **TRASCRIZIONE** del 21/06/2003 – Registro Particolare 8289 Registro Generale 10594
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/1117 del 24/03/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- 4) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2003 – Registro Particolare 16420 Registro Generale 21101
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/1158 del 22/11/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- 5) **TRASCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 11186 Registro Generale 16870
Pubblico Ufficiale Repertorio 452435/31320 del 31/08/2005.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- 6) **ISCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 2650 Registro Generale 16871
Pubblico Ufficiale Repertorio 452436/31321 del 31/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA.
- 7) **TRASCRIZIONE** del 15/01/2009 – Registro Particolare 454 Registro Generale 600
Pubblico Ufficiale Repertorio 480409/38342 del 14/01/2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

- 8) **ISCRIZIONE** del 08/04/2009 – Registro Particolare 1102 Registro Generale 6310
Pubblico Ufficiale Repertorio 1800/1590 del 31/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA.
- 9) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2017 – Registro Particolare 602 Registro Generale 767
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 2089 del 07/01/2017
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – FG. 15 P.LLA 244

- 1) **TRASCRIZIONE** del 23/12/1996 – Registro Particolare 13730 Registro Generale 17067
Pubblico Ufficiale Repertorio 70958 del 18/12/1996.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- 2) **TRASCRIZIONE** del 27/03/1997 – Registro Particolare 2738 Registro Generale 3479
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 0 del 21/03/1997
ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.
- 3) **TRASCRIZIONE** del 21/06/2003 – Registro Particolare 8289 Registro Generale 10594
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/1117 del 24/03/2000
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- 4) **TRASCRIZIONE** del 02/12/2003 – Registro Particolare 16420 Registro Generale 21101
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 89/1158 del 22/11/2001
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.
- 5) **TRASCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 11186 Registro Generale 16870
Pubblico Ufficiale Repertorio 452435/31320 del 31/08/2005.
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA.
- 6) **ISCRIZIONE** del 02/09/2005 – Registro Particolare 2650 Registro Generale 16871
Pubblico Ufficiale Repertorio 452436/31321 del 31/08/2005
IPOTECA VOLONTARIA.
- 7) **TRASCRIZIONE** del 15/01/2009 – Registro Particolare 454 Registro Generale 600
Pubblico Ufficiale Repertorio 480409/38342 del 14/01/2009
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.
- 8) **ISCRIZIONE** del 08/04/2009 – Registro Particolare 1102 Registro Generale 6310
Pubblico Ufficiale Repertorio 1800/1590 del 31/03/2009
IPOTECA VOLONTARIA.
- 9) **TRASCRIZIONE** del 23/01/2017 – Registro Particolare 602 Registro Generale 767
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 2089 del 07/01/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Quesito n. 5 (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene):

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, relativi alle particelle 185, 244 e 271 foglio 15 del Comune di Carbognano (VT).

(All. 3 Estratto di mappa catastale)

Quesito n. 6 (Consulti i registri dello stato civile):

in base alle risultanze dell'anagrafe della popolazione del comune di Carbognano l'esecutato risulta celibe.

(All. 4 Certificato di stato di famiglia)

Quesito n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato):

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO:

L'immobile oggetto del presente pignoramento fa parte di un fabbricato composto da due unità immobiliari disposto su due livelli fuori terra ed uno entro terra sito nel comune di Carbognano in località Gelseto snc.

Il piano terra è adibito a magazzino agricolo ed attualmente è in parte oggetto di lavori edilizi di manutenzione straordinaria. Lo stato di manutenzione dell'intero piano risulta carente così come gli impianti tecnologici. Le pareti sono alcune intonacate ed altre no, così come la pavimentazione che risulta solo in parte mattonata.

Il piano primo è accessibile tramite una scala esterna in muratura e cemento armato. L'accesso è protetto da una porta in legno dalla quale si arriva al salone con angolo cottura, a destra di esso vi è un piccolo disimpegno per accedere alla camera e al bagno.

Il portoncino di ingresso all'appartamento è di tipo blindato, gli infissi interni sono in alluminio con persiane esterne.

Le pareti interne di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, a differenza del bagno e dell'angolo cottura che hanno parte delle pareti rivestite in maioliche. La pavimentazione dell'abitazione è realizzata in gres porcellanato.

Gli impianti presenti sono quello idrico e sanitario, riscaldamento, elettrico, antenna tv.

La cantina posta al piano seminterrato è una grotta sottostate il fabbricato con solaio superiore realizzato a volta. L'altezza massima è di 2,85 m e l'altezza minima laterale è di 2,13 m. la superficie è di 50,00 mq circa. Non è presente né pavimentazione né impianti.

DESCRIZIONE DEL TERRENO:

Il terreno è censito al N.C.T. al foglio 15 particelle 185 – 244. La particella 185 è censita come nocciolo di classe 3 di 2.564 mq. Della stessa qualità e classe è censita anche la particella 244 che risulta di 2.350 mq. Sul posto invece che nocciole sono presenti alcune piante di ulivo. Il terreno risulta pianeggiante e con alcuni annessi agricoli abusivi.

(All. 5 Documentazione fotografica)

Quesito n. 8 *(Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene “indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini” e quella contenuta nel pignoramento):*

Dall’esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che la descrizione dei beni attuali e quella contenuta nel pignoramento sembrerebbero essere conformi.

Quesito n. 9 *(Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale):*

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio e presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano (VT), ha constatato varie difformità tra lo stato dei luoghi, accertato in fase di sopralluogo, e i titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Carbognano (VT), così come non corrispondente è risultato l’acatastamento depositato presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo.

Dal sopralluogo effettuato, dall’esame della planimetria catastale e della Concessione Edilizia, si sono potute evidenziare le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione degli spazi interni del piano terra e piano primo;
- Realizzazione e modifica di aperture verso l’esterno;
- Rifacimento di solaio di copertura e con pratica edilizia D.I.A. del 18/02/2009 mai perfezionata, senza deposito al genio civile di calcolo strutturale.

Tali difformità, che andrebbero regolarizzate e risulterebbero sanabili tramite presentazione di:

- Chiusura D.I.A. in essere e agibilità con idoneità statica
- Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria (S.c.i.a. in sanatoria)
- Sanatoria presso il Genio Civile per il rifacimento del solaio di copertura, delle scale esterne e della modifica e apertura finestre.
- aggravio per eventuali interventi invasivi per verifiche tecniche
- interventi migliorativi statici riguardanti la scala esterna
- Variazione catastale della planimetria
- Demolizione manufatti abusivi

Il costo presumibile da sostenere può essere stimato forfettariamente in € 13.000,00 comprensivi delle sanzioni amministrative previste, salvo eventuali ulteriori sanzioni stabilite dagli Uffici preposti; tale somma in fase di stima verrà decurtata dall'importo finale.

(All. 6 Planimetria dell'immobile rilevata in fase di sopralluogo e planimetria catastale)

Quesito n. 10 *(Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate);*

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che l'identificativo catastale non comprende porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Quesito n. 11 *(Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria);*

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

Quesito n. 12 *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali);*

Come meglio precisato nel quesito n. 9, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta varie difformità riscontrate anche nella planimetria catastale. Quest'ultima non viene aggiornata in quanto per la regolarizzazione di tali difformità occorre il rilascio di titoli abilitativi.

Quesito n. 13 *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale);*

Il fabbricato ove si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia ed il terreno circostante è individuato nel P.R.G. del comune di Carbognano nella zona E1 – Agricola.

(All. 7 C.D.U.)

Quesito n. 14 *(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità);*

L'immobile oggetto di pignoramento, è stato realizzato in data antecedente al 1° Settembre 1967. Successivamente in data 18/02/2009 con n. protocollo 952 è stata consegnata una D.I.A. per rifacimento del solaio di copertura e per la realizzazione di una scala di ingresso al piano primo. Ad oggi non è stato mai dato il fine lavori e non risulta essere stato richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità, per l'immobile oggetto di pignoramento.

(All. 8 D.I.A.)

Quesito n. 15 *(verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono);*

Dalle ricerche effettuate, non sono presenti istanze di condono sull'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16 *(verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico);*

Dalle ricerche effettuate, l'immobile oggetto di pignoramento, non è gravato da censo, livello od uso civico.

Quesito n. 17 (indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione):

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un condominio.

Quesito n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti):

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e del cespite oggetto di pignoramento.

Il bene oggetto di pignoramento è composto da un appartamento sviluppato su tre piani (S1-T-1) censito al N.C.E.U al foglio 15 P..lla 271 sub 1 e terreno censito al N.C.T. al foglio 15 particelle 185 - 244.

Data la conformazione del terreno e l'ubicazione dell'appartamento risulta evidente l'evidente impossibilità di vendere separatamente i due immobili pertanto si procede alla formazione di un unico lotto.

- **Appartamento** al piano primo sottostrada, terra e primo, consistenza 5 vani; distinto al N.C.E.U. del Comune di Carbognano (VT) al foglio 15 particella 271 sub. 1;
- **Terreno** nocciolato di classe 3, mq. 2564; distinto al N.C.T. del Comune di Carbognano (VT) al foglio 15 particella 185;
- **Terreno** nocciolato di classe 3, mq. 2350; distinto al N.C.T. del Comune di Carbognano (VT) al foglio 15 particella 244;

Quesito n. 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):

Come già descritto in precedenza l'immobile della procedura di cui trattasi, risulta pignorato nella sua interezza. L'immobile oggetto di perizia non risulterebbe per natura divisibile, per tale motivo non si prosegue alla formazione di lotti.

Quesito n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene):

Da quanto appreso sul posto, durante il sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sig. Brunetti Pietro.

Quesito n. 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):

Come da risposta al precedente quesito n. 20, da quanto appreso sul posto, durante il sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal Sig.

Quesito n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale):

Come detto in precedenza l'immobile risulta essere occupato dal Sig. Brunetti Pietro.

Quesito n. 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):

Sul bene pignorato non risulta gravare alcun particolare vincolo artistico o storico che ne limiterebbe l'alienabilità o l'indivisibilità.

Quesito n. 24 (*Determini il valore dell'immobile*):

L'elaborazione della stima dei beni oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato.

Infatti, data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, preso atto dello stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno e della qualità degli impianti tecnologici, effettuati gli opportuni adeguamenti, può essere valutata in € 700,00 al mq. come più probabile valore di mercato della superficie commerciale.

La superficie commerciale per gli immobili ad uso non residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nel DPR 138/98 e della norma **UNI 10750**. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni di proprietà dell'esecutato, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo, è data dal valore calcolato come segue:

- N.C.E.U. del Comune di Carbognano (VT) – Fg. 15 p.lla 271 sub. 1

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie (mq)</i>	<i>Coeff. %</i>	<i>Sup. Comm.le</i>
Appartamento	64,00	100%	64,00
Magazzino	98,00	60%	58,80
Cantina	50,00	20%	10,00
<i>Superficie totale commerciale</i>			<i>mq. 132.80 ~ 133,00</i>

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato è dato dal seguente calcolo:

$$133,00 \text{ mq} \times 700,00 \text{ € /mq} = \text{€ } \mathbf{93.100,00}$$

- **N.C.T.** del Comune di Carbognano (VT) Fg. 15 p.lla 185 – 244

Entrambe le particelle sono censite come nocioleti di 3 classe ma sul posto non sono presenti piante di nocciole bensì terreno seminativo con alcune piante di ulivo. Il prezzo del valore agricolo medio del seminativo è pari a € 11.700,00 €/ha ma data la presenza di piante di ulivo si desume un prezzo di € 12.000,00 €/ha.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato dell'ufficio è il seguente:

00 Ha 49 are 14 ca X 12.000,00 €/Ha = 5.896,80 €/Ha ~ 5.900,00 €/Ha

Dal valore al comune commercio bisognerà poi decurtare le spese relative agli interventi indicati nella risposta al quesito n° 9. Pertanto si ha:

- Valore immobili € 99.000,00
- Spese: € 13.000,00

€ 99.000,00 – € 13.000,00 = € 86.000,00 Valore dell'immobile defalcato delle spese

Quindi il valore al comune commercio sottratto delle spese è pari a :

in cifra tonda € 86.000,00 (Euro ottantaseimila/00)

La stima deve intendersi eseguita a corpo e non a misura.

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato, considerato dal C.T.U. quello più attendibile.

Quesito n. 25 (indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate);

Il criterio di stima utilizzato è quello di mercato considerato dal C.T.U. quello più attendibile. Per la base delle quote di partenza è stato utilizzato l'OSSERVATORIO DEI VALORI IMMOBILIARI DELLA PROVINCIA DI VITERBO "primo semestre 2017".

(All. 9 Osservatorio Camera di Commercio)

Quesito n. 26 (indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato);

Considerando che il bene pignorato è accatastato come appartamento, risulta a giudizio del sottoscritto, unica destinazione d'uso più appropriata in base al tipo di costruzione del complesso, all'ubicazione ed alla funzionalità spaziale dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Quesito n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c.);

Dalla consultazione con l'agenzia delle entrate non risultano contratti di affitto

(All. 10 risposta dell'agenzia delle entrate)

Quesito n. 28 (Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta, anche negativa, ai singoli quesiti);

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Quesito n. 29 (Invii, a mezzo di posta raccomandata o posta elettronica certificata, nel rispetto della normativa..., copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore ed al custode);

Il C.T.U. provvederà prima dell'udienza fissata per il giorno 25 Febbraio 2021 a spedire tramite posta

