

Via Pola 25 – 01100 Viterbo
Tel. 340.3764021

Tribunale di Viterbo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Dott. Antonino Geraci
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 136/2017

Consulenza Tecnica d'Ufficio
Versione privacy

Viterbo, 27 Aprile 2018

Il C.T.U.
Geom. Viviana Costantini

Geom. Viviana Costantini
Via Pola, 25 - 01100 Viterbo
Pec: Viviana.costantini@geopec.it

Tribunale di Viterbo
Es. Imm. 136/2017
G.E. Dott. Antonino Geraci

Tribunale di Viterbo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Dott. Antonino Geraci
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 136/2017

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA.

Il G.E. Dott.ssa Chiara Serafini il giorno 14/09/2017, nominava C.T.U. per l'esecuzione i cui sopra la sottoscritta Geom. Viviana Costantini nata a Viterbo il 03/11/1976 ed iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1327.

La sottoscritta, preso atto dei quesiti posti dal G.E., accompagnata dal Custode Dott. Mauro Baraldi ha eseguito il sopralluogo il giorno 20/11/2017 per prendere visione dei beni interessati.

Dal sopralluogo, di cui si allegano i verbali, venivano riscontrati alcuni elementi necessari a rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E..

- 1) **Verifichi**, prima di ogni attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo d'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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella si terreno insistono i manufatti subsati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta definizione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie, 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);
- 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 nel pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene.

se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del
c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

- 9) Verifichi se via sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree aliene, condominiali e 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 e costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti praticamente 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;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere solo nel caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale,....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;
- 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, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'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, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla realizzazione 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 della legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente o la detenzione del bene in possesso evidenziando 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 comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in legge 18 maggio 1978 n. 191; qualora risultino contratti di

- locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
 - 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 - 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 - 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti 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 di 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;
 - 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 aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
 - 26) 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.
 - 27) segnali in caso di contratto di locazione l'eventuale inadeguatezza del canone e art. 2923, comma 3 c.c. e in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.
 - 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di 120 giorni dal giuramento.
 - 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 dell'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 dell'art. 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;
 - 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione di vendita il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (ad eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PTC. All'interno della cd "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:
 - 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione della ordinanza di vendita

- 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 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza indicazioni delle generalità del debitore di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 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 ritraesti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);
- 34) provvedere a redigere su apposito foglio 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 alla ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 35) alleggi alla relazione;
 - a) la planimetria del bene;
 - b) la visura catastale attuale;
 - c) copia della concessione edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
 - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente 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;

Quesito N. 1 (Verifichi, prima di ogni attività la completezza della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.....)

Appartamento con garage sito nel comune di Acquapendente, loc. Carmine, distinta al Catasto fabbricati di detto comune al foglio 171, particella 236 sub. 5 , categoria A/2 , consistenza vani 4,5 intestato a:

- [illegible]

Quesito N. 2 (Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando.....)

Quesito N. 3 (Consulti i Registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio.....)

- 4 -

•

•

Al ventennio si riscontravano, al catasto fabbricati del comune di Acquapendente i seguenti dati:.

Unità immobiliare composta da abitazione al piano primo e garage al piano terra in Acquapendente località "Carmine" distinta al Catasto fabbricati del comune di Acquapendente al Foglio 71, particella 236 sub 5, cat. A/2, classe ", Consistenza vani 4,5, Rendita €. 453,19 intestato a:

[illegible]

L'immobile di cui sopra ha subito i seguenti passaggi relativi alle intestazioni catastali:

Fino al 15/06/1987 l'immobile era intestato a Edilnova di Allegrini Carlo SNC con sede Acquapendente propr. 1000/1000 in atti con Registrazione CLS (n. 173541/1993)

In data 16/10/1987 l'immobile di cui sopra era intestato a Colonnelli Tizianata a Acquapendente il 21/03/1960 propr per ½ fino al 05/08/1988 e Sacchini Giorgio nato a Orvieto il 18/12/1957 propr per ½ fino al 05/08/1988 derivante da atto pubblico del 16/10/1987 prot n . 144184 Voltura in atti dal 14/08/2001 Repertorio n. 12533 Rogante Magnanini sede Viterbo Registrazione UR sede Viterbo n.307 del 05/11/1987 Compravendita n. 9080.1/1987.

In data 05/08/1988 l'immobile era intestato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx propr per 1/2 e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx propr per 1/2 derivante da scrittura privata del 05/08/1988 protocollo n. 45081 Voltura in atti dal 14/03/2002 Repertorio n. n. 15722 Rogante Magnanini sede Viterbo RegistrazioneUR sede Viterbo n. 731 del 12/08/1988 Compravendita n. 6850.1/1988.

QUESITO n. 4 (Predisponga l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni in atti.....)

Dalla consultazione dei Registri immobiliari si è predisposto l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che segue:

A tutto il 10/05/2017, data di trascrizione del pignoramento, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

Al Signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx l'immobile è pervenuto per scrittura privata autenticata di di compravendita Notaio Tertugliano Magnanini del 05/08/1988 rep. 15722, trascritta il 12/08/1988 al n. 9377/7462.

Nel ventennio preso in esame l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE** n. 19556/3697 del 21/11/2008 nascente da atto di mutuo Notaio Paola Lanzillo del 19/11/2008 rep. 22786

A favore Banco di Brescia San Paolo CAB Società per Azioni – Brescia - cod fisc. 03480180177.

Contro xxx
Mutuo di , €. 70.000,00, durata anni 15, ipoteca €, 140.000,00.

- **ISCRIZIONE** n. 8719/927 del 27/05/2012 nascente da atto di mutuo Notaio Pietro Serravezza rep. 90523.

A favore Banca di Credito Cooperativo di Pitigliano Società Cooperativa – Pitigliano (GR) – cod. fisc. 00108800533 (elettivamente domiciliata in Pitigliano);

Contro [REDACTED]
Mutuo di €. 20.000,00, durata anni 15, ipoteca €. 32.000,00.

TRASCRIZIONE n. 6232/4679 del 10/05/2017 nascente dal pignoramento Uff. Giud. UNEP Tribunale di Viterbo del 21/04/2017.

A favore Unione di Banche Italiane S.p.A. - Bergamo (cod. fisc. 03053920165);

Contro xx grava su U.I. in Acquapendente Foglio 71
part. 236 sub. 5

QUESITO n. 5 (Acquisisca le mappe censuarie.....)

La sottoscritta ha acquisito le mappe censuarie presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 16/11/2017

planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo. Non è possibile presentare all'Agenzia delle Entrate pratica di variazione prima del rilascio del parere del comune di Acquapendente.

QUESITO n. 13 (Indichi l'utilizzazione (abitativa – commerciale) previsto dallo strumento urbanistico vigente.)

L'immobile pignorato sito in Acquapendente, via del Carmine, 10 si trova nell'immediata periferia della città di Acquapendente con fabbricati a prevalente utilizzazione abitativa.

QUESITO n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....)

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente è emerso che il fabbricato comprendente la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in base a regolare concessione edilizia rilasciata dal comune di Acquapendente n. 73/1986 del 18 novembre 1986.

Dall'esame della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del comune di Acquapendente è emerso quanto segue:

L'unità immobiliare in esame è totalmente difforme dal progetto allegato alla concessione edilizia di cui sopra. (vedere planimetrie allegate)

Appartamento: il progetto approvato prevede la realizzazione di una abitazione costituita da ingresso, tinello-pranzo, cucina, ripostiglio, bagno e n. 3 camere da letto per una superficie utile di circa mq. 91,00 e distribuzione degli spazi interni totalmente diversa dallo stato dei luoghi.

L'appartamento acquistato dall'esecutato è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n.2 camere da letto e bagno per una superficie di mq. 84,83.

Garage: il progetto prevede un garage delle dimensioni di m. 4,20x6,20 circa (progetto non quotato) per una superficie di mq. 26,04 invece degli attuali mq. 33,50 e di forma diversa.

Si precisa che l'atto è stato stipulato in base alle planimetrie catastali e pertanto la parte eccedente di garage che differisce dal progetto non ricade su proprietà di terzi confinanti.

L'immobile è sprovvisto del certificato di agibilità.

E' possibile regolarizzare quanto difforme presentando al comune di Acquapendente pratica SCIA in sanatoria per frazionamento unità immobiliare che coinvolge la proprietà confinante e diversa distribuzione degli spazi interni sia per l'appartamento che per il garage.

Successivamente dovranno essere modificate le planimetrie catastali, per diversa distribuzione interna, con presentazione pratica "Docfa" presso l'Agenzia delle Entrate.

Per il rilascio del certificato di agibilità è necessario presentare al comune di Acquapendente certificato di idoneità statica e certificazioni impianto elettrico e termico.

Il costo per la regolarizzazione ammonta a €. 6.000,00 (seimila,00) comprensivo di oblazione, spese tecniche e diritti d'ufficio.

QUESITO n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.....)

Presso il Comune di Acquapendente non esistono istanze di condono.

QUESITO n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello.....)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di.....)

L'amministrazione del condominio non è gestito da alcuna agenzia. Le spese riguardanti solamente l'illuminazione del vano scala ammonta, come comunicato dall'esecutato, a circa €. 100,00 annui.

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

Non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

QUESITO n. 19 (Dica, se l'immobile è onorato solo pro quota, se esso sia divisibile.....)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pignorato per l'intera quota di cui dispone l'esecutato.

QUESITO n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante.....)

I compendi pignorati sono occupati dall'esecutato e dal suo nucleo familiare per esigenze abitative

QUESITO n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze.....)

Il bene è occupato dall'esecutato e famiglia

QUESITO n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato.....)

Gli immobili non sono occupati dal coniuge

QUESITO n. 23 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici.....)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici o storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO n. 24 (Determini il valore dell'immobile, specificando.....)

Superfici utili e calcolo valore:

Abitazione:

- ingresso-soggiorno	mq.	28,87		
- cucina	mq.	11,27		
- disimpegno	mq.	6,29		
- bagno	mq.	9,19		
- camere	mq.	29,21		
	Mq.	84,83	=	84,83
- balconi	mq.	8,47x0,25	=	2,11
				86,94

€ 1.000,00 x mq. 86,94 = € 86.940,00

Garage mq. 33,50

€ 600,00 x mq. 33,50 = € 20.100,00

Totale valore € 107.040,00 (Euro centosettemilaquaranta,00)

Spese per regolarizzazione € 6.000,00
€ 101.040,00

QUESITO n. 25 (Indichi espressamente il criterio di stima.....)

Il valore di mercato varia sostanzialmente in base a situazioni che contraddistinguono un determinato immobile, l'ubicazione, la tipologia costruttiva, le caratteristiche, il tipo di rifiniture interne ed esterne la dotazione di servizi, la vicinanza o meno da servizi

Pertanto la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per comparazione basata sul confronto dei beni da valutare con altri beni di caratteristiche simili e con valori unitari noti.

Per verificare il valore da attribuire ai beni pignorati si è fatto riferimento a valori attribuiti a fonti ufficiali come Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2017 secondo semestre e Agenzie Immobiliari della zona.

QUESITO n. 26 (Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive)

A giudizio del CTU, considerato l'ubicazione le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, in merito al collocamento dei beni sul mercato sono da considerarsi buone.

QUESITO n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione.....)

Non sono presenti contratti di locazione per l'immobile oggetto dell'esecuzione.

QUESITO n. 28 (Fornisca compiuta e schematica risposta ai singoli quesiti.....)

1

E' stata fornita dal C.T.U. una risposta ad ogni singolo quesito posto dal G.E.

QUESITO n. 29 (Invii a mezzo servizio postale con raccomandata ar o a mezzo pec.....)

Il CTU ottempera nei modi previsti alla notificazione dell'elaborato peritale.

Con decorrenza dalla data di ricezione della documentazione inviata, si assegnano 15 giorni naturali e consecutivi per far pervenire al CTU note di osservazione all'elaborato peritale prodotto.

QUESITO n. 30 (Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata.....)

La sottoscritta C.T.U. consegnerà l'elaborato peritale con i relativi allegati sia in forma cartacea sia in modalità telematica. All'interno della busta tematica sarà depositato l'atto principale costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati:

QUESITO n. 31 (Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.....)

La sottoscritta C.T.U. presenzierà all'udienza prevista per l'emissione dell'ordinanza di vendita per eventuali chiarimenti. DATA UDIENZA 31/05/2018

QUESITO n. 32 (Predisponga la fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet.....)

Si allega la perizia di stima predisposta per la pubblicazione sui siti Internet, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO n. 33 (Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna al fabbricato.....)

Si allega alla presente perizia la documentazione fotografica predisposta per essere pubblicata sui siti Internet.

QUESITO n. 34 (Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia.....)

E' stato predisposto, in triplice copia, descrizione del bene con l'indicazione per essere allegato all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO n. 35 (Alleggi alla relazione.....)

Alla relazione sono allegati:

- Mappa catastale
- Planimetria catastale immobile
- Visure catastali attuale
- Visure storiche catastali
- Planimetria stato attuale immobile
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizione + iscrizioni) immobile
- Copia atto di provenienza immobile
- Copia Concessione edilizia e stralcio progetto;
- Estratto atto di matrimonio;
- Verbale accesso;
- Documentazione fotografica;
- Quadro sinottico in triplice copia;

Viterbo, 27 Aprile 2018

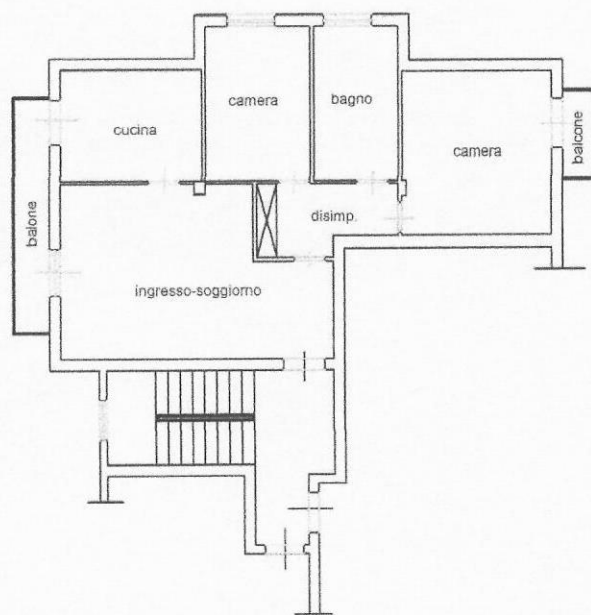
Il C.T.U.
Geom. Viviana Costantini

Geom. Viviana Costantini

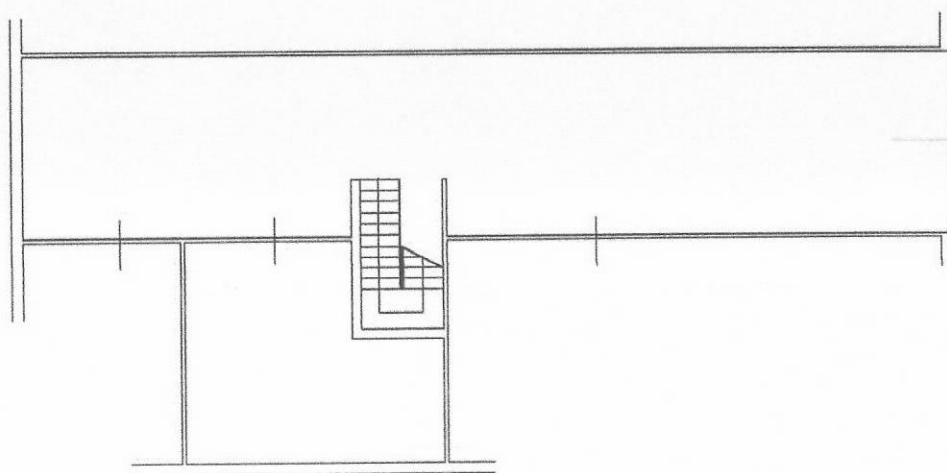
COMUNE DI ACQUAPENDENTE

Appartamento con garage in Acquapendente piano 1 ed S1
Foglio 71 part. 236 sub. 5

PIANTA STATO ATTUALE - scala 1:200



piano primo



piano S1