

Arch. Simona Di Stefano
Via San Bonaventura n.17, 01100 Viterbo
Tel. 0761.341641 – cell. 3491940467
distefano.simona@yahoo.it
simona.distefano@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 91/2018

UBI LEASING S.p.A.

contro

.....

Custode : Dott. Cardoni Carlo

Consulenza tecnica d'ufficio per
l'udienza del 04/04/2019

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n° 91/2018 promossa dalla UBI LEASING S.p.A. contro
- che il G.E. in data 24/07/2018 ha nominato la sottoscritta Arch. Simona Di Stefano con studio tecnico in Viterbo, Via San Bonaventura n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e il Dott. Carlo Cardoni, Custode, affidando alla sottoscritta CTU il compito di stimare il bene pignorato ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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;

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;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

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

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro 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 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 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

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 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;

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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

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 precedenti 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**;

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 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 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.

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;

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);

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;

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

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini a completamento, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice.

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. (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;

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione e confrontata con la relazione notarile in atti questa risulta completa e copre il ventennio.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 2

È stata effettuata la visura catastale aggiornata al 02/10/2018 dell'immobile (allegata alla presente), confrontando i dati catastali in essa riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione si può affermare che questi ultimi coincidono ed identificano esattamente l'immobile.

Si fa però presente che l'indirizzo riportato nella visura catastale è Via Tuscania n. 39 e non coincide con quello attuale che risulta essere Via Tuscania n. 47, ciò è dovuto al fatto che successivamente all'accatastamento dell'immobile è stata variata la numerazione civica della via.

L'immobile al 02/10/2018 risultava distinto catastalmente come segue:

Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2, categoria A/2 , classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 101 mq, Rendita Euro 413,17

Il suddetto immobile è stato pignorato alla per la quota di proprietà 1/3, alper la quota di proprietà 1/3, alla per la quota di proprietà 1/3.

Si fa presente che in Catasto la, nata ail, C.F., è identificata comenata a il, C.F.

A seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione grafica dell'immobile fatto dalla sottoscritta CTU in data 04/12/2018 l'immobile risulta ora così distinto catastalmente: Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2, categoria A/2 , classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 113 mq, sup. totale escluse aree scoperte 111 mq, Rendita Euro 413,17.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 3

L'immobile oggetto dell'esecuzione al 02/10/2018 risultava distinto catastalmente come segue:

Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2 ,categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 101 mq, Rendita Euro 413,17.

L'immobile è di proprietà di :

..... per la quota di proprietà 1/3,

..... per la quota di proprietà 1/3,

..... per la quota di proprietà 1/3.

Si fa presente che in Catasto la, nata ail....., C.F., è identificata comenata a il, C.F.

Provenienza del bene

Il bene è di proprietà degli esecutati da oltre venti anni a seguito della Successione ex lege, nato a, C.F., apertasi il di cui alla denuncia di successione registrata a Viterbo il 22/11/1996 al n. 6 vol. 964, relativamente alla quale, al 28/06/2018, non risulta trascritta alcuna accettazione espressa o tacita di eredità.

Si fa presente che nella denuncia di successione risultano errati la data di nascita ed il codice fiscale della Sig.ra, viene infatti riportata come data di nascita mentre la data corretta è, e come codice fiscalementre quello corretto è

L'immobile al momento della sua costruzione era di proprietà del Sig. nato a il per la quota di 1/2 e della Sig.ra nata a il per la quota di 1/2, come risulta dalla partita catastale n. 1321 con cui è stata fatta la dichiarazione di nuova costruzione, i quali con atto del Notaio Benigni Giuseppe del 27/06/1984 Repertorio n. 32817, registrato a Viterbo il 17/07/1984 al n. 6646, lo donano al Sig., riservandosi l'usufrutto con reciproco accrescimento.

Variazioni catastali

- Dichiarazione di nuova costruzione in data 09/06/1967, partita n. 1321, scheda n. 0652751.
- Inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 con la seguente identificazione: Foglio MU, part. 698, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita L. 850
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 da cui si ha la seguente identificazione: Foglio MU, part. 698, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita L. 800.000 (Euro 413,17)
- Variazione per modifica identificativo, allineamento mappe del 04/11/2004 prot. n. VT 0147269 da cui si ha la seguente identificazione: Foglio 28, part. 898, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita Euro 413,17

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie da cui si ha l'identificazione :Foglio 28, part. 898, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 5 vani, Sup. catastale totale :103 mq, sup. totale escluse aree scoperte: 101 mq, Rendita Euro 413,17
- In data 04/12/2018 la sottoscritta CTU ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale, per una migliore rappresentazione grafica, a seguito del quale l'immobile risulta ora così identificato: Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2, categoria A/2 , classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 113 mq, sup. totale escluse aree scoperte 111 mq, Rendita Euro 413,17. (Variazione del 04/12/2018 prot. n. VT0078267)

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 4

Dalla relazione notarile in atti risulta che a carico dei signori gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca legale iscritta a Viterbo il 02.07.2014 ai n.ri 8711/819 per la complessiva somma di Euro 66.789,80 a favore di "EQUITALIA NORD S.P.A" con sede a Milano (MI), Codice Fiscale 07244730961 e domicilio ipotecario eletto in Mantova (MN), Via Alberto Mario n. 9/A, a carico della quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Canino (VT) al Foglio 28 part. 898 sub 2, di spettanza di
- Ipoteca da concessione amministrativa/riscossione iscritta a Viterbo il 20.06.2016 ai n.ri 8755/1191 per la complessiva somma di Euro 83.910,80 a favore di "EQUITALIA SUD S.P.A" con sede a Roma (RM), Codice Fiscale 11210661002 e domicilio ipotecario eletto in Viterbo (VT) , Via Monte Sacro n. 31, a carico della quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo) dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Canino (VT) al Foglio 28 part. 898 sub 2, di spettanza di
- Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo il 28.10.2016 ai n.ri 14805/2131 per la complessiva somma di Euro 25.000,00 a favore di "UBI LEASING SPA" con sede a Brescia (BS) Codice Fiscale 01000500171 e domicilio ipotecario eletto in Brescia (BS), Piazza della Loggia n. 5, a carico della piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al catasto fabbricati del Comune di Canino (VT) al Foglio 28 part. 898 sub 2;
- Il pignoramento trascritto a Viterbo il 15.05.2018 ai n.ri 6385/4769 a favore della "UBI LEASING SPA" con sede a Brescia (BS), Codice Fiscale 01000500171

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa del bene pignorato oltre alla planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.

La planimetria catastale è stata aggiornata dalla sottoscritta in data 04/12/2018 in quanto presenti delle discrasie grafiche dovute ad una errata rappresentazione.

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 6

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio anagrafe del Comune di i certificati di stato civile degli esecutati da cui risulta che:

- la nata a il è vedova di nato a
- la nata a il è nubile;
- il nato a il è celibe.

Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

Risposta al quesito n. 7

La sottoscritta CTU dopo aver effettuato l'accesso presso l'immobile procede con la descrizione dello stato dei luoghi.

Dati catastali

L'immobile oggetto dell'esecuzione al 02/10/2018 risultava distinto catastalmente come segue:

Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2 ,categoria A/2 , classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 103 mq, sup. totale escluse aree scoperte 101 mq, Rendita Euro 413,17. Si fa presente che l'indirizzo riportato nella visura catastale è Via Tuscania n. 39 e non coincide con quello attuale che risulta essere Via Tuscania n. 47, ciò è dovuto al fatto che successivamente all'accatastamento dell'immobile è stata variata la numerazione civica della via.

A seguito dell'aggiornamento della planimetria catastale per una migliore rappresentazione grafica dell'immobile fatto dalla sottoscritta CTU in data 04/12/2018 l'immobile risulta ora così distinto catastalmente: Comune di Canino (VT), Foglio 28, particella 898, sub. 2, categoria A/2 , classe 1, consistenza 5 vani, sup. catastale totale 113 mq, sup. totale escluse aree scoperte 111 mq, Rendita Euro 413,17, Via Tuscania n. 47.

Indirizzo

Via Tuscania n. 47, piano primo.

Confini

Via Tuscania, part. 897, part. 899, Via F. Socciarelli.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di un appartamento situato al primo piano di una piccola palazzina costruita tra la fine degli anni Cinquanta e la metà degli anni Sessanta composto da:

- un ingresso/corridoio di mq 10,30 circa
- un soggiorno di mq 15,90 circa
- una cucina di mq 15,20 circa
- un bagno di mq 6,20 circa
- una camera di mq 15,50 circa
- una camera matrimoniale di mq 19,80 circa
- un ripostiglio di mq 2,50 circa

Tutti questi ambienti hanno un'altezza utile di m 3,00.

La superficie netta dell'appartamento è di mq 85,00 circa.

Esternamente troviamo un balcone della superficie di mq 7,80 circa al quale si accede dalla cucina e dalla camera matrimoniale.

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il fabbricato è intonacato ma non tinteggiato.

Internamente le camere ed il soggiorno sono rivestite con carta da parati, mentre il corridoio è tinteggiato con pittura color bianco.

Il bagno è maiolicato e la cucina è parte tinteggiata e parte maiolicata.

I pavimenti dell'appartamento sono in mattoni di graniglia.

Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato tranne quella del soggiorno che è in legno con vetri.

Le finestre e le porte finestre sono in legno con vetro singolo e soglie ed imbotti in travertino.

Le tapparelle sono in plastica.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e telefonico.

Gli impianti risalgono al momento della costruzione. L'unico intervento eseguito secondo quanto riferito dagli esecutari è il rifacimento del bagno nel 1997.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, vi è uno scaldabagno per l'acqua calda che serve il bagno ma non la cucina.

Non è presente l'impianto del gas, i fornelli sono alimentati da una bombola gpl.

L'impianto citofonico è al momento staccato .

Gli scarichi delle acque reflue sono allacciati alla fognatura comunale.

Stato di conservazione dell'immobile

Si rilevano tracce di condensa nel bagno.

Nel complesso l'appartamento si trova in discreto stato di conservazione.

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 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 n. 8

La descrizione del bene nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale per quanto concerne la sua identificazione tramite foglio , particella e subalterno.

Si fa però presente che l'indirizzo dell'immobile riportato nella nota di trascrizione del pignoramento, coincidente con quello riportato nella visura catastale del 02/10/2018, ossia Via Tuscania n. 39, non coincide con l'indirizzo attuale che risulta essere Via Tuscania n. 47, ciò è dovuto al fatto che successivamente all'accatastamento è stata fatta una variazione alla numerazione civica della via ma l'indirizzo in catasto non è stato aggiornato. Tuttavia i dati indicati consentono l'univoca identificazione dell'immobile.

La sottoscritta CTU avendo aggiornato la planimetria catastale per una migliore rappresentazione grafica ha provveduto anche all'aggiornamento dell'indirizzo in catasto.

Quesito n. 9 - Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Confrontando i dati catastali che identificano l'immobile nella Successione di e nell'atto di donazione del Notaio Benigni con il quale l'immobile venne donato al sig. si può affermare che questi corrispondono all'identificativo catastale dell'immobile all'epoca della stipula dell'atto, anno 1984, e della successione, anno 1995.

Non vi può essere corrispondenza tra l'identificativo catastale in essi riportato e l'identificativo catastale dell'immobile al 02/10/2018 in quanto nel 2004, quindi successivamente alla data in cui è stato stipulato l'atto e alla data della successione, è stata fatta una modifica all'identificativo catastale per allineamento mappe a seguito della quale l'immobile che fino ad allora era distinto catastalmente al Foglio MU, particella 698, sub 2, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5 vani, viene identificato al Foglio 28, particella 898, sub. 2, cat. A/2, cl. 1, consistenza 5 vani.

Confrontando la planimetria catastale in atti e lo stato attuale sono emerse delle discrasie dovute ad una errata rappresentazione grafica, non sanzionabili.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale dei suddetti immobili non include ("infra") porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Risposta al quesito n. 11

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 12

La planimetria catastale dell'abitazione presenta delle discrasie dovute ad una errata rappresentazione grafica non sanzionabili, pertanto per una migliore rappresentazione grafica dell'immobile la sottoscritta CTU ha provveduto all'aggiornamento della planimetria catastale in data 04/12/2018.

La planimetria e la visura catastale aggiornate sono allegate alla presente.

Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

L'immobile oggetto di pignoramento ricade secondo la Variante Generale al P.R.G. Delibera n. 15 del 22/04/2011, adottata con delibera n. 128 del 12/07/2011 in Zona "B" - Ristrutturazione e completamento edilizio, ed ha destinazione residenziale.

Quesito n. 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.

Risposta al quesito n. 14

L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al primo piano di una palazzina edificata tra la fine degli anni Cinquanta e l'inizio degli anni Sessanta.

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Canino non è stata trovata alcuna concessione edilizia relativa alla sua costruzione, è stato trovato solo un verbale della Commissione Edilizia, il n. 6 del 15 dicembre 1953, nel quale viene autorizzata al la realizzazione di una abitazione, che si presume possa essere il fabbricato in cui si trova l'appartamento pignorato, ma nel verbale non viene indicata la localizzazione dell'edificio realizzato, comunque la costruzione è legittimata dall'intervento di sopraelevazione successivo, di cui è stato trovato il progetto ed il "Nulla osta per esecuzioni lavori edili" rilasciato dal Comune di Canino il 18 maggio 1966, che lo rappresenta come esistente. (Domanda n. 626 del 02/03/1966)

Non è stato trovato il certificato di agibilità riferito all'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 15

Nulla da segnalare in merito.

Quesito n. 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 di suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

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

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 17

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito n. 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 allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 18

Il bene oggetto del pignoramento è un'unica unità immobiliare vendibile in un unico lotto.

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 (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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

Risposta al quesito n. 19

L'immobile è pignorato per intero essendo stato pignorato:

- alla per la quota di proprietà 1/3,

- al per la quota di proprietà 1/3,
- alla per la quota di proprietà 1/3.

Quesito n. 20 - Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 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

Risposta al quesito n. 20

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori eseguiti.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione provinciale di Viterbo non risultano registrati contratti di locazione a nome di relativi all'immobile oggetto di pignoramento.

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, 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

Risposta al quesito n. 21

L'immobile pignorato è occupato dai debitori per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 22 - Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito, 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 e 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).

Risposta al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

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 (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

Risposta al quesito n. 23

Sul bene pignorato non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale. Non sono presenti usi civici.

Quesito n. 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 quadro 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

Risposta al quesito n. 24

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne - perimetrali- (queste ultime vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% fino a mq 25,00.

Metodo DPR 138/98 allegato C

Dal rilievo effettuato risulta:

- | | |
|---|------------------|
| - Superficie commerciale dell'appartamento: | mq 107,00 |
| - Superficie balcone: mq 7,80 x 30% | mq 2,34 |
| - Totale superficie commerciale | mq 109,34 |

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto :

- Dei prezzi per le abitazioni civili indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, di quelli dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso le Agenzie immobiliari

- Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e del suo stato di conservazione

Si ritiene opportuno applicare un prezzo pari a 550,00 Euro/mq

Da cui si ha:

- Superficie totale commerciale 109,34 mq x 550,00 Euro/mq = 60.137,00 Euro

Pertanto il valore totale dell'abitazione è pari ad Euro 60.137,00 che si arrotonda ad

- Euro 60.100,00 (diconsi sessantamilacentotto)

Quesito n. 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 astegiudiziare.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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24

Quesito n. 26 - indichi quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, inconsiderazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile questo ha una discreta collocazione sul mercato.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 27

L'immobile non risulta locato, è infatti occupato dai debitori per esigenze abitative primarie.

Quesito n. 28 - Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto

è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

Quesito n. 29 - Invia 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 e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 30 - Depositi almeno 10 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 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

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 31

La sottoscritta CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 04/04/2019.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 32

La sottoscritta CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato 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).

Quesito n. 33 - Alleghi 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)

Risposta al quesito n. 33

La sottoscritta CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento

Risposta al quesito n. 34

La sottoscritta CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale

Quesito n. 35 - Alleghi alla relazione:

- a) La planimetria del bene**
- b) La visura catastale attuale**
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria**
- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;**
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)**
- f) Copia atto di provenienza**
- g) Quadro sinottico in triplice copia**
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Documentazione fotografica dell'abitazione
- All. 2 Planimetria del bene
- All. 3 Situazione catastale
- All. 4 Planimetria catastale e visura aggiornate
- All. 5 Successione di
- All. 6 Atto Notaio Benigni del 27/06/1984 Rep. N. 32817

- All. 7 Verbale Commissione edilizia Comune di Canino n. 6 del 15/12/1953
- All. 8 Domanda prot. n. 626 del 04/03/1966 per la sopraelevazione del fabbricato, progetto e nulla osta rilasciato.
- All. 9 Relazione Notarile
- All. 10 Verbale primo accesso
- All. 11 Verbale secondo accesso
- All. 12 Quadro sinottico
- All. 13 Certificati di Stato Civile degli esecutati
- All. 14 Risultato ricerca contratti di locazione
- All. 15 Ricerche di mercato
- All. 16 Ricevute invio CTU preliminare alle parti
- All. 17 CTU segretata
- All. 18 Quadro sinottico segretato

Viterbo , li 14.03.2019

IL CTU

Arch. Simona Di Stefano

