

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 29/2019 promossa da:

.....

CONTRO

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 06/02/2020
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da..... rappresentata e difesa dall' avv.to in danno ai sig.ri, rappresentati dagli avv.ti e avv., il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 06/02/2020.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 25/06/2019 per effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo, Vetralla, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode dott. Giancarlo Puri ed in tale data è stato possibile visitare gli immobili oggetto del pignoramento.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Nella documentazione in atti è presente il certificato notarile dal quale si evince la provenienza fino al ventennio precedente il pignoramento. E' presente anche l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 05/03/2019 aggiornata dal CTU.

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 del bene;

Risposta n. 2

Attraverso le visure aggiornate effettuate il C.T.U. ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene.

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 n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

Comune di Viterbo

NCEU

FG 158 part.IIIa 515 strada Riello (A/4)

NCT

FG 158 part.IIIe 487,514, 518 strada Riello

Passaggi di proprietà:

- Atto di Divisione del 06/09/1997 rep. n. 1141 notaiotrascritto a Viterbo il 26/09/1997 ai nn. 10275/8037 tra il sig. ed il sig. Micara Paolo.....
- Atto di Compravendita del 23/05/2003 rep. n. 35050 notaio trascritto a Viterbo il 06/06/2003 ai nn. 9643/7600 da potere del sig. a favore del sig. (proprietà 1/1)

Frazionamenti e variazioni catastali:

NCEU

Fg 158 part.IIIa 515:

- Variazione catastale per variazione destinazione d'uso 07/07/2011 prot. VT0118827 da commerciale a abitazione n. 11154.1/2011
- Variazione catastale per variazione destinazione d'uso del 08/06/2006 prot. VT0067464 da abitazione a commerciale n. 9412.1/2006
- Costituzione del 28/12/2000 prot. n. 130964 in atti dal 12/12/2000 n. 2745.1/2000

NCT

FG 158 part.IIIa 515 (ex part.IIIa 27), (ente urbano non espressamente pignorato):

- Tipo mappale del 04/07/2011 prot. VT0116676 in atti dal 04/07/2011 per demolizione parziale n. 116676.1/2011
- Tipo mappale del 13/12/2000 prot. n. 103805 in atti dal 13/12/2000 n. 3602.1/2000
- Frazionamento del 01/10/1991 in atti dal 21/10/1991 n.1576.2/91 si crea la part.IIIa 515 si sopprime la part.IIIa 27 ed è stata variata la part.IIIa 516,
- Frazionamento del 20/04/1968 in atti dal 30/03/1973 n. 63172, sono stati variate altre particelle non oggetto di esecuzione,
- Impianto meccanografico del 01/10/1971 fg 158 part.IIIa 27 – fabbricato rurale,

Comune di Vetralla

NCEU

FG7 part.IIIa 646 Strada Doganella (C/2)

Passaggi di proprietà:

- Atto di donazione del 17/07/1996 rep. n. 10138 notaiotrascritto a Viterbo il 05/08/1996 ai nn. 11521/9477 da potere della sig.(con riserva di usufrutto) a favore della sig.ra (1/1 nuda proprietà)
- Atto di Compravendita del 21/11/2008 rep. n. 479896 notaiotrascritto a Viterbo il 19/12/2008 ai nn. 21609/15409 da potere dei sig.ri a favore del sig. (proprietà 1/1),

Frazionamenti e variazioni catastali:

NCEU

Fg 7 part.IIIa 646:

- Variazione di toponomastica del 25/11/2014 prot. n. VT0120708,
- Costituzione del 24/01/2008 prot. n. VT0015503 in atti dal 24/01/2008 n. 527.1/2008,

NCT

Fg 7 part.IIIa 646 (ex part.IIIa 449) (ente urbano non espressamente pignorato) :

- Tipo Mappale del 10/01/2008 prot. n. VT0005062 in atti dal 10/01/2008 n. 5062.1/2008, è stata soppressa la part.IIIa 449, e variata una particella non oggetto di pignoramento,
 - Tabella di variazione del 14/05/1986 prot. n. 00038198 in atti dal 18/11/2002 MOD 26R accatastamento FR n. 665.1/1986 è stata variata una particella non oggetto di pignoramento,
 - Impianto meccanografico del 01/10/1971 fg 7 part.IIIa 449, etc.
- Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SIG.RA FONTI ANGELA

Comune di Viterbo

NCEU

FG 213 part.IIIa 441 sub 2/3

Passaggi di proprietà:

- Atto di Compravendita del 22/03/2007 rep. n. 471053 notaio trascritto a Viterbo il 05/04/2007 ai nn. 6320/4486 da potere dei sig.ri e a favore della sig.ra (proprietà 1/1),
- Atto di Compravendita del 11/04/1997 rep. n.17017/7769 notaiotrascritto a Viterbo il 09/05/1997 ai nn. 5344/4210 da potere della sig.ra a favore del sig.sposato in regime di comunione legale dei beni con la sig.ra (proprietà 100,92/1000),
- Scrittura privata divisione autenticata del 30/09/2005, dal notaio rep. n. 32792/18081 trascritto a Viterbo il 21/10/2005 ai nn. 19767/12972, sig.ri (proprietà 1/2) e (proprietà 1/2)

Frazionamenti e variazioni catastali:

NCEU

FG 213 part.IIIa 441 sub 2/3

- Divisione del 12/01/2007 prot. n. VT0004511 in atti dal 12/01/2007 n. 540.1/2007, fg 213 part.IIIa 441 sub 2/3 cat A/4,
- Costituzione del 31/01/2006 prot. n. VT0010587 in atti dal 31/01/2006 n. 300.1/2006, fg 213 part.IIIa 441 unità collabenti,

NCT

Fg 213 part.IIIa 441 (ex part.IIIa 24) (ente urbano non espressamente pignorato) :

- Tipo Mappale del 20/01/2006 prot. n. VT 0006621 in atti dal 20/01/2006 n. 6621.1/2006 con cui è stata creata la part.IIIa 441, ente urbano e sono state variate particelle non oggetto di pignoramento,
- Tipo Mappale del 01/07/1997 in atti dal 04/07/1997 n. 2053.1/1997 con cui è stata creata la part.IIIa 366 seminativo, soppressa la part.IIIa 24 e variato altre particelle non oggetto di pignoramento,
- Impianto meccanografico del 01/10/1971 fg 213 part.IIIa 24 —fabbricato rurale,

Comune di Vetralla

NCEU

FG 51 part.IIIa 1392 sub 2/3/6

Passaggi di proprietà:

- Atto di Compravendita del 25/02/1984 rep. n. 1098 notaiotrascritto a Viterbo il 23/03/1984 ai nn. 3546/3088 da potere dei sig.ri ,a favore della sig.ra (proprietà 1/1),

Frazionamenti e variazioni catastali:

NCEU

FG 51 part.IIIa 1392 sub 2/3

- Variazione di toponomastica del 01/12/2016 prot. n. VT0124118 in atti dal 01/12/2016,
- Variazione di toponomastica del 14/03/2014 prot. n. VT0026688 in atti dal 14/03/2014,
- Costituzione del 14/04/1993 in atti dal 14/04/1993 n.160V.1/1993,

FG 51 part.IIIa 1392 sub 6

- Variazione del 13/07/2017 prot n. VT0056674 in atti 13/07/2017 aggiornamento planimetrico,
- Variazione di toponomastica del 01/12/2016 prot. n. VT0124118 in atti dal 01/12/2016,
- Variazione di toponomastica del 14/03/2014 prot. n. VT0026688 in atti dal 14/03/2014,
- Variazione del 19/11/2001 prot. n. 195701 in atti dal 19/11/2001 Fusione- ampliamento- diversa distribuzione interna n. 5406.1/2001,

Fg 51 part.IIa 1392 (ente urbano non espressamente pignorato) :

- Tipo Mappale del 27/02/1984 prot. n. VT006482 in atti dal 24/09/2015 n. 161.1/1984,
- Impianto meccanografico del 01/10/1971 fg 213 part.IIa 24 –fabbricato rurale,

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 fallimenti);

Risposte n. 4

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da documenti in atti si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

carico del sig.

- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 27 luglio 2011 al n.1696 di formalità a favore di Banca di Capranica Credito Cooperativo società Cooperativa, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito Notaio in data 26 luglio 2011 rep.770, gravante sui beni siti nel Comune di Viterbo distinti nel Catasto fabbricati al foglio 158 p.IIa 515 e nel Catasto terreni al foglio 158 p.IIe 515 (ente urbano), 514, 518 e 487;
- Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare data 12 marzo 2015 al n.347 di formalità a favore di Banca di Credito Cooperativo di Barbarano Romano società Cooperativa, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito Notaio in data 11 marzo 2015 rep.4278, gravante sui beni siti nel Comune di Viterbo distinti nel catasto fabbricati al fg 158 part.IIa 515 e nel catasto terreni
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 5 giugno 2017 al n.987 di formalità a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa, a garanzia di somma iscritta a ruolo, atto del 31 maggio 2017 rep.1430, gravante sui beni siti nel Comune di Viterbo distinti nel Catasto fabbricati al foglio 158 p.IIa 515 e altri beni non presenti nel pignoramento in oggetto;
- verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 21 gennaio 2019 al n.724 r.g. e 574 r.p. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO.

A carico della sig.ra

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 5 aprile 2007 al n.1108 di formalità a favore di Banca di Brescia San Paolo Cab spa, a garanzia del mutuo concesso con atto a rogito Notaio già di Viterbo in data 22 marzo 2007 rep.471054, gravante sui beni siti nel Comune di Viterbo distinti nel Catasto fabbricati al foglio 213 p.IIe 441 sub 2, 441 sub 3 e nel Catasto terreni al foglio 213 p.IIa 441(ente urbano);
- ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 8 agosto 2007 al n.3039 di formalità a favore di Equitalia Serit spa atto amministrativo del 2 agosto 2007 rep.100335, gravante sui beni siti in Vetralla distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 51 p.IIe 1392 sub 2, 1392 sub 3, 1392 sub 6, e in Viterbo distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 213 p.IIe 441 sub 2, 441 sub 3 e nel Catasto Terreni al foglio 213 p.IIa 441(ente urbano), e su altri beni non presenti nel pignoramento in oggetto;
- ipoteca legale ai sensi art.77 dpr 602/73 iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 4 giugno 2010 al n.1602 di formalità a favore di Equitalia Gerit spa atto amministrativo del 27 aprile 2010 rep.113290, gravante sui beni siti in Vetralla distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 51 p.IIe 1392 sub 2, 1392 sub 3, 1392 sub 6, e in Viterbo distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 213 p.IIe 441 sub 2, 441 sub 3 e nel Catasto Terreni al foglio 213 p.IIa 441(ente urbano), e su altri beni non presenti nel pignoramento in oggetto;
- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 5 giugno 2017 al n.988 di formalità a favore di

Equitalia Servizi di Riscossione spa, a garanzia di somma iscritta a ruolo e avviso di accertamento esecutivo atto del 31 maggio 2017 rep.1431, gravante sui beni siti nel Comune di Vetralla distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 51 p.lle 1392 sub 2, 1392 sub 3, 1392 sub 6, e in Viterbo distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 213 p.lle 441sub 2, 441sub 3;

- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 6 giugno 2017 al n.1089 di formalità a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa, a garanzia di somma iscritta a ruolo e avviso di addebito esecutivo atto del 5 giugno 2017 rep.1548, gravante sui beni siti nel Comune di Vetralla distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 51 p.lle 1392 sub 2, 1392 sub 3, 1392 sub 6, e in Viterbo distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 213 p.lle 441sub 2, 441sub 3;
- ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 7 giugno 2017 al n.1127 di formalità a favore di Equitalia Servizi di Riscossione spa, a garanzia di somma iscritta a ruolo e avviso di accertamento esecutivo atto del 6 giugno 2017 rep.1576, gravante sui beni siti nel Comune di Vetralla distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 51 p.lle 1392 sub 2, 1392 sub 3, 1392 sub 6, e in Viterbo distinti nel Catasto Fabbricati al foglio 213 p.lle 441sub 2, 441sub 3;
- verbale di pignoramento trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 21 gennaio 2019 al n.724 r.g. e 574 r.p. a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO.

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;

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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Sono allegati alla presente gli estratti di mappa dei beni oggetto di esecuzione, il CDU dei terreni oggetto del pignoramento, l'estratto di matrimonio del debitore esecutato dove è evidenziato che il regime patrimoniale dello stesso era in separazione dei beni e che attualmente con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 12/05/2016 n. 131/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi ed il certificato di stato civile dove risulta lo stato libero della debitrice esecutata per decesso del coniuge.

Quesito n. 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..)

Risposta n. 7

PROPRIETA'

- 1. Immobile sito nel comune di Viterbo, strada Riello snc distinto in catasto al – NCEU Fg 158 part.Illa 515**

L'immobile si trova nel comune di Viterbo, strada Riello snc, piani seminterrato terra primo e secondo distinti in catasto al

NCEU piena proprietà 1/1

FG 158 part.Illa 515, cat. A/4, cl. 2, cons. 11 vani, sup cat 338.00 mq., rendita 653,32 €

NCT

FG 158 part.Illa 487, pascolo classe 1, sup. 860,00 mq., RD 0,80 € e RA 0,31 €

FG 158 part.Illa 514, seminativo, sup. 50,00 mq., RD 0,03 € e RA 0,01 €

FG 158 part.Illa 518, seminativo irriguo, sup. 570,00 mq., RD 11,48 € e RA 4,12 €

FG 158 part.Illa 515, ente urbano, sup. 750,00 mq.,

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova in strada Riello in una zona densamente urbanizzata, è composto da un piano seminterrato, piano terra, primo e secondo. L'area esterna graffiata al fabbricato, indicata come corte nella planimetria catastale, di sup 750.00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato) distinta al NCT al fg 158 part.lla 515 come ente urbano non è espressamente pignorata all'interno della procedura, mentre le part.lle distinte al NCT al fg 158 n. 487-514-518 di sup totale 1480 sono espressamente pignorate e costituiscono insieme alla part.lla 515 lo spazio esterno del fabbricato.

L'immobile risulta in fase di ristrutturazione avanzata, esternamente è interamente intonacato con imbotti in peperino presenti intorno alle porte ed alle finestre e la copertura interamente ristrutturata con travi in legno, pianelle in cotto e sovrastante copertura con tegole in laterizi, all'interno devono essere effettuati i lavori di finitura ovvero sono presenti le schermature degli impianti elettrico, idrico e termico ma non sono presenti i sanitari, i terminali per il riscaldamento, le placche ed i corpi illuminanti, ed i relativi allacci alle reti pubbliche, sono presenti gli infissi esterni in alluminio con doppio vetro, ma non sono presenti gli infissi interni.

Nella parte del piano seminterrato occupata da grotte scavate nella pietra adiacente al corpo principale, sono presenti vari ambienti dove sono stati realizzati dei muretti in laterizio lasciati a grezzo per la realizzazione di locali magazzino per circa 40.00 mq. completamente abbandonati a rustico, nella parte ristrutturata si trova l'ingresso al fabbricato di circa 30.00 mq. caratterizzato da pareti in parte intonacate ed in parte rivestite in pietra e pavimento in pianelle di cotto, da qui si accede ad una scala che porta al piano terra rialzato costituito da un ambiente centrale dove si trova un camino e la scala di accesso al piano primo, e da altri due ambienti di cui uno sarà destinato a cucina inoltre sono presenti gli scarichi per la realizzazione di un w.c. nel sottoscala per un totale di circa 65.00 mq. utili. I pavimenti sono in cotto così come il rivestimento esterno della scala che invece realizzata con le pedate originali in peperino così come le soglie interne delle finestre e gli imbotti esterni, le pareti sono intonacate i solai sono a vista realizzati con travi in legno, e pianelle in cotto sono. Il piano primo è costituito da tre ambienti di cui due caratterizzati da copertura a tetto a falde inclinate con travi in legno e pianelle in cotto, ed un altro ambiente con solaio in piano sempre in legno e pianelle in cotto per un totale di circa 66.00 mq. utili, in un locale sono presenti gli scarichi per la predisposizione di un bagno. Il vano con solaio orizzontale presenta un taglio nello stesso per l'inserimento di una scala a chiocciola, attualmente non realizzata, di collegamento con il piano secondo, costituito da una stanza di circa 16.00 mq. utili che rappresenta la torretta.

Esternamente al fabbricato sono presenti delle grotte scavate nella pietra che, come risulta dai progetti presentati sono di notevoli dimensioni ma allo stato attuale non è stato possibile verificarle interamente in quanto si è potuto accedere solo ad una parte in quanto l'ingresso è reso difficoltoso dalla presenza di alta vegetazione ed anche dal materiale presente all'interno, per una idonea e corretta misurazione delle stesse si rende necessario bonificare l'ambiente per renderlo accessibile con l'idonea strumentazione ed in sicurezza.

In conclusione l'immobile è di recente ristrutturazione con buoni materiali da completare con opere di finitura interna.

2. Immobile sito nel comune di Vetralla strada Doganella distinto in catasto al – NCEU Fg 7 part.lla 646

L'immobile si trova nel comune di Vetralla, strada Doganella, piano terra
distinti in catasto al

NCEU piena proprietà 1/1

FG 7 part.lla 646 , cat. C/ 2, cl. 4, cons. 20.00 mq., sup cat 26.00 mq., rendita 12,40 €

NCT

FG 7 part.lla 646, ente urbano, sup. 25,00 mq.,
confinante, con fg 7 part.lla 645

DESCRIZIONE:

L'immobile si trova nelle campagne circostanti Vetralla a circa 8,00 km dal centro abitato su strada Doganella, il fabbricato come si evince anche dalla documentazione fotografica è inaccessibile in quanto completamente ricoperto dalla vegetazione, per cui non è stato possibile visionare l'interno mentre per quanto riguarda le dimensioni esterne risulta conforme alla planimetria catastale. Visionando l'estratto di mappa si è potuto constatare che la particella 646 indica solamente il fabbricato che in ~~Per informazioni ufficiali ad uso esclusivo personale del catasto è vietata ogni~~ con il numero 645, ~~ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009~~

infatti al catasto terreni la part.lla 646, indicata come ente urbano non espressamente pignorata all'interno della procedura, risulta di 25.00 mq ovvero della stessa dimensione della sagoma del magazzino, inoltre per raggiungere dalla strada la part.lla 645 bisogna attraversare la part.lla 223 e la part.lla 451. Da tutto ciò si può dedurre che il fabbricato oggetto del pignoramento non ha l'accesso garantito in quanto le particelle sopra citate che necessariamente devono essere attraversate per raggiungere l'immobile, anche se sono di proprietà del sig. Sini Luigi, non sono state pignorate all'interno della procedura.

PROPRIETA'

1. Immobili siti nel comune di Viterbo strada Buon Respiro snc, distinti in catasto al NCEU Fg 213 part.lla 441 sub 2/3 -

Gli immobili si trovano nel comune di Viterbo, strada Buon Respiro snc piani terra e primo distinti in catasto al

NCEU piena proprietà 1/1

FG 213 part.lla 441 sub 2 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

FG 213 part.lla 441 sub 3 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

NCT

FG 213 part.lla 441, ente urbano, sup. 441,00 mq.,

confinante con fg 213 part.lla 324, 444,492

DESCRIZIONE:

L'immobile è sito nella periferia di Viterbo a circa 6.00 km dal centro urbano l'ultimo tratto di strada per raggiungere il luogo è di difficile percorrenza, il fabbricato è costituito da un'unità interamente collabente ovvero allo stato di rudere parzialmente demolito con copertura interamente crollata in condizioni tali da non produrre alcun reddito. L'immobile è graffiato con la particella individuata al NCT al fg 213 part.lla 441 di superficie 441,00 mq. non espressamente pignorata all'interno della procedura. Dalla visura storica si evidenzia che nell'anno di costituzione dell'immobile catastalmente questi era individuato proprio come unità collabente, successivamente il 12/01/2007 è stata presentata in catasto una pratica per divisione con presentazione dell'attuale planimetria catastale che individua due unità immobiliari residenziali così come poi descritte nell'atto di acquisto della sig.ra Fonti Angela stipulato in data 22/03/2007. L'individuazione catastale attuale descritta anche nella compravendita ovvero due abitazioni disposte al piano terra e primo, non corrisponde allo stato dei luoghi che invece evidenzia un fabbricato in condizioni fatiscenti come al momento della costituzione in catasto. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU non risultano pratiche edilizie riguardanti tale immobile pertanto il fabbricato attualmente è un rudere.

2. Immobili siti nel comune di Vetralla via Cassia Botte, distinti in catasto al NCEU Fg 51 part.lla 1392 sub 2/3/6

Gli immobili si trovano nel comune di Vetralla, via Cassia Botte, il sub 2 occupa il piano primo, il sub 3 il piano secondo ed il sub 6 il piano seminterrato e terra distinti in catasto al

NCEU piena proprietà 1/1

FG 51 part.lla 1392 sub 2, cat. A/3, cl.2, cons 5 vani, sup cat 149.00 mq., rendita 374,43 €

FG 51 part.lla 1392 sub 3, cat. C/2, cl.3, cons 80,00 mq. sup cat 112.00 mq., rendita 41,32 €

FG 51 part.lla 1392 sub 6, cat. C/1, cl.5, cons 151,00 mq. sup cat 159.00 mq., rendita 2012,01 €

confinanti con via Cassia La Botte fg 51 part.lla 1134, 2732, 2730

DESCRIZIONE

FG 51 part.lla 1392 sub 2, cat. A/3, cl.2, cons 5 vani, sup cat 149.00 mq., rendita 374,43 €

L'unità immobiliare con destinazione residenziale si trova al piano primo di un fabbricato situato in via Cassia Botte, in loc. La Botte a circa 5.00 km. di distanza da Vetralla. L'appartamento è costituito da una cucina aperta sulla zona pranzo, tre camere, due balconi, un bagno, un ripostiglio e disimpegno per una superficie totale di circa 111.00 mq. di sup utile e circa 17.00 mq. di balconi.

Le finiture sono di media qualità i pavimenti sono in maioliche di gres, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, gli infissi interni sono in legno.

E' presente l'impianto termico è con radiatori in ghisa, l'impianto elettrico con quadro elettrico dotato di salvavita e l'impianto idrico. Le condizioni di manutenzioni sono discrete.

FG 51 part.III 1392 sub 3, cat. C/2, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 112.00 mq., rendita 41,32 €

Dal pianerottolo di ingresso dell' unità immobiliare distinta al sub 2 sita al piano primo parte una scala priva di ringhiera per raggiungere il piano secondo dove si trova una terrazza di sup. circa 35.00 mq. dalla quale si accede al piano sottotetto di sup. circa 97.00 mq., costituito da un magazzino con altezza massima di 2.00 m. completamente allo stato grezzo con a terra battuto di cemento, le pareti prive di intonaco in muratura di tufo ed la copertura in travetti di cemento e laterizio lasciati a vista.

FG 51 part.III 1392 sub 6, cat. C/1, cl.5 , cons151,00 mq. sup cat 159.00 mq., rendita 2012,01 €

L'unità immobiliare distinta con il sub n. 6 è un locale commerciale che ospita un forno, costituito dal piano terra occupato in parte da laboratorio ed in parte dal locale destinato alla vendita ed un piano seminterrato destinato a laboratorio, ufficio, spogliatoio, bagno e dispensa. Il locale destinato alla vendita ha pavimenti in gres porcellanato simil cotto pareti tinteggiate controsoffitti per l'illuminazione infissi in legno e vetro, sono presenti n. 4 condizionatori per una superficie di circa 28.00 mq utili, l'impianto elettrico con quadro elettrico dotato di salvavita e l'impianto idrico. I locali destinati a laboratorio hanno pavimenti e pareti rivestite di maioliche lisce e bianche per una superficie di circa 77.00 mq utili al piano terra e circa 71.00 mq. utili al piano seminterrato. Le condizioni di manutenzione generale e le finiture sono buone.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato ed in buone condizioni di manutenzione.

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 n. 8

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento sono conformi.

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 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 di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 25/06/2019 ed ha riscontrato che:

- per l'immobile sito nel comune di Viterbo distinto in catasto al fg 158 part.III 515 c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la planimetria catastale e lo stato dei luoghi,
- per l'immobile sito in Vetralla distinto in catasto al fg 7 part.III 646 per quanto è stato possibile vedere dall'esterno c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione della presenza di una tettoia sul lato dell'immobile,
- per l'immobile sito nel comune di Viterbo distinto in catasto al fg 213 part.III 441 sub 2/3 c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà e la planimetria catastale ma non c'è corrispondenza tra queste e lo stato dei luoghi in quanto, come già specificato, nella descrizione all'interno del titolo così come nella planimetria catastale sono individuate due unità immobiliari mentre allo stato attuale è presente un fabbricato fatiscente con copertura pubblica. La pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- per l'immobile, sito in Vetralla distinto al fg 51 part.lla 1392 sub 2 c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione della modifica di alcuni tramezzi,
- per l'immobile, sito in Vetralla distinto al fg 51 part.lla 1392 sub 3 c'è la corrispondenza tra la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà la planimetria catastale e lo stato dei luoghi,
- per l'immobile, sito in Vetralla distinto al fg 51 part.lla 1392 sub 6 c'è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi ad eccezione della modifica di alcuni tramezzi, mentre non c'è corrispondenza tra queste ultime e la descrizione dell'immobile presente nel titolo di proprietà in quanto nella descrizione non viene menzionato il piano seminterrato ed il piano terra è descritto con destinazione magazzino,

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 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 n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali ad eccezione dell'area di pertinenza dell'immobile sito in Vetralla distinto in catasto al fg 51 part.lla 1392 che è unito con l'area di pertinenza dell'immobile individuato con la particella 1134 sempre di proprietà della debitrice esecutata ma non pignorata all'interno della procedura pertanto sarà necessario prevedere una separazione fisica tramite l'apposizione di una recinzione per dividere le proprietà.

Quesito n. 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;

Risposta n. 11

Gli immobili non riguardano porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata.

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 n. 12

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14, per quanto riguarda l'immobile sito in Viterbo distinto in catasto al fg 158 part.lla 515 all'interno dell'area di pertinenza sono presenti delle grotte scavate nella pietra con non risultano censite presso l'agenzia del Territorio in quanto ritrovate durante dei lavori di movimento terra, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14, tali ambienti sono però di difficile accesso per la vegetazione presente e per la quantità di materiale presente all'interno per cui non è possibile allo stato attuale fare un rilievo strumentale adeguato per eseguire l'aggiornamento catastale di queste planimetrie mancanti.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

L'immobile sito in strada Riello snc ricade all'interno del PRG in zona A/2 – complesso di interesse storico ambientale-, l'immobile sito in loc. Doganella in Vetralla ricade in zona agricola,, l'immobile sito in Viterbo strada Buon Respiro ricade all'interno della fascia di rispetto ferroviario, l'immobile sito in Vetralla loc La Botte zona P.R.G. B/2.

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 n. 14

PROPRIETA'

1. Immobile sito nel comune di Viterbo distinto in catasto al – NCEU Fg 158 part.IIa 515 e NCT fg 158 part.IIe 487-514-515-518

Il casale è stato costruito antecedentemente al 1967, all'interno dell'area circostante il casale sono presenti delle grotte scavate nella pietra, tali grotte in parte erano conosciute come dichiarato nei progetti presentati in comune, in parte invece sono state ritrovate a seguito di movimenti terra autorizzati con D.I.A. . 446/2010 del 21/06/2010, al momento del ritrovamento sono stati sospesi i lavori ed è stato presentato un Permesso di Costruire in Sanatoria P169/11, per opere di sbancamento e ricostruzione grotte rilasciato dal comune di Viterbo, successivamente è stato richiesto e rilasciato un Permesso di Costruire P035/12 in variante al P169/11, per ristrutturazioni edilizia grotte sotterranee di pertinenza dell'immobile con strutture in cemento armato, con allegato alla pratica il relativo Nulla Osta del Genio Civile, per la ricostruzione delle grotte crollate con lo sbancamento e per la sicurezza di quelle esistenti. In data 12/03/2013 i tecnici progettisti comunicano al Comune di Viterbo la disdetta dell' incarico della Direzione Lavori di cui al permesso sopracitato in quanto il proprietario, debitore esecutato, non affidava ad idonea ditta i lavori per realizzare le opere di ristrutturazione e messa in sicurezza. Successivamente veniva presentato in data 24/05/2013, dal nuovo tecnico nominato dal debitore esecutato subentrato ai precedenti, un permesso a Costruire in Variante al P035/12 per il cambio di destinazione d'uso delle grotte a destinazione commerciale respinta con diniego dal Comune di Viterbo. Allo stato attuale non sono state realizzate le opere di ricostruzione delle grotte crollate come previsto nel progetto e neanche la messa in sicurezza di quelle esistenti, sono presenti delle grotte che, come già citato, risultano di difficile accesso sia per la vegetazione presente che per il materiale accumulato all'interno che non rendono possibile la verifica delle dimensioni inserite nel progetto, dove sono quantificate in circa 250.00 mq. come grotte conosciute come specificato nell'elaborato di progetto allegato al Permesso in Sanatoria rilasciato dal Comune di Viterbo n. P169/11.

Per il permesso di Costruire n. P035/12 in Variante al P169/11 che scadeva come termine di ultimazione dei lavori nel 2015 è stata richiesta ed ottenuta una proroga di due anni fino al 2017, ma dato che allo stato attuale non sono state eseguite le opere presenti nel progetto, lo stesso ha perso la sua efficacia ed è decaduto.

Il casale è stato costruito anteriormente al 1967 in data 23/02/2012 è stata presentata presso il comune di Viterbo una D.I.A. n. 061/2012 per ristrutturazione edilizia, allo stato attuale i lavori effettuati sono conformi al progetto presentato, ad esclusione di due piccole aperture rotonde nei piani della torretta, ma non sono stati mai ultimati pertanto i lavori possono essere terminati con la presentazione di una CILA per completamento presso il Comune di Viterbo, mentre per le aperture presenti nella torretta è necessario presentare una SCIA in Sanatoria presso Comune di Viterbo ed anche una Sanatoria al Genio Civile. Per il taglio nella muratura portante delle finestre rotonde, è necessario fare dei calcoli strutturali per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece non sono rispettati i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate senza autorizzazione che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare.

La sanzione per la SCIA in Sanatoria è di 1000,00, € i costi amministrativi per la presentazione sono di 75,00 € e gli onorari per il tecnico sono di circa 1500,00 oltre oneri di legge. Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 1800,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica

vigente. Totale dei costi per rendere conforme l'immobile sempre a condizione di quanto detto sopra, è di circa 5000,00 €

2. Immobile sito nel comune di Vetralla distinto in catasto al – NCEU Fg 7 part.Ila 646

Il locale magazzino e rimessa sito nel comune di Vetralla in loc. Doganella è stato sanato con pratica di condono edilizio n. 906 del 29/07/2008. Il titolo abilitativo in sanatoria è conforme alla planimetria catastale e allo stato dei luoghi per quanto è stato possibile visionare dall'esterno in quanto il fabbricato è quasi interamente coperto dalla vegetazione ad eccezione della presenza di una piccola tettoia al lato del magazzino non presente nell'elaborato grafico allegato al condono, ma presente nella documentazione fotografica allegata allo stesso, per la rimozione della stessa e trasporto a discarica del materiale di risulta si può ipotizzare una spesa di 900,00 € .

PROPRIETA'

1. Immobili siti nel comune di Viterbo strada Buon Respiro snc, distinti in catasto al NCEU Fg 213 part.Ila 441 sub 2/3 -

L'immobile sito in Viterbo, strada Buon Respiro, è stato costruito antecedentemente al 1967 e come già descritto precedentemente allo stato attuale si tratta di una unità collabente ovvero allo stato di rudere mentre la planimetria catastale individua erroneamente due unità abitative. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU presso il comune di Viterbo non risulta alcuna pratica edilizia presentata per tale immobile. Il fabbricato ricade nel P.R.G. all'interno della fascia di rispetto ferroviario, e del Vincolo Idrogeologico, nel P.T.P.R. all'interno del vincolo Paesaggistico, ex L. 431/85, in quanto ricompreso nel vincolo della sorgente. Il fabbricato che attualmente allo stato di rudere, può essere oggetto di ristrutturazione edilizia con la presentazione di una SCIA per ristrutturazione edilizia presso il comune di Viterbo ed acquisito tutti i pareri relativi ai vincoli presenti sopracitati.

2. Immobili siti nel comune di Vetralla via Cassia Botte, distinti in catasto al NCEU Fg 51 part.Ila 1392 sub 2/3/6

Fg 51 part.Ila 1392 sub 2/3

Le unità immobiliari si trovano al piano primo e sottotetto del fabbricato sopra descritto quest'ultimo non è raffigurato nelle piante della concessione rilasciata ma dalle sezioni e dai prospetti si evince che esisteva pertanto anche in accordo con il tecnico del comune si può considerare conforme. L'appartamento che si trova al piano primo ha una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla Licenza Edilizia n. 3668/68 rilasciata dal comune di Vetralla pertanto si può sanare con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria e successivo aggiornamento catastale. La spesa per rendere conforme l'immobile consiste nel pagamento dell'oblazione di 1000,00 € per la C.I.L.A. in Sanatoria, delle spese di presentazione di circa 100,00 € e delle spese tecniche di circa 800,00 € oltre oneri di legge. Inoltre il costo per l'aggiornamento catastale che consiste in 50.00 € di spese di presentazione e 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, per un totale di circa amministrative di 2550,00 € oltre oneri di legge.

Fg 51 part.Ila 1392 sub 6

L'immobile è stato costruito con Licenza Edilizia n. 3668/68, lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale, ad eccezione dello spostamento di alcuni tramezzi interni, mentre non è conforme alla licenza edilizia in quanto nel progetto allegato all'autorizzazione non è presente il piano seminterrato ed inoltre il piano terra ha destinazione garage e magazzino e non commerciale come invece è allo stato attuale, inoltre non è riportato il sottotetto che però dalle sezioni ed i prospetti allegati al progetto si evince che esisteva. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU presso il comune di Vetralla non è emersa alcuna altra pratica oltre la licenza edilizia sopra citata pertanto il piano seminterrato ed il cambio d'uso del piano terra risultano difformi dal titolo edilizio rilasciato. Tali difformità possono essere sanate presentando presso il comune di Vetralla un Permesso a Costruire in Sanatoria per l'utilizzo del piano seminterrato come laboratorio ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage e magazzino a laboratorio e locale vendita.

La sanzione da corrispondere per la presentazione del Permesso in Sanatoria è stata stabilita dal tecnico del comune di Vetralla insieme al CTU in base al regolamento " Criteri e modalità di calcolo delle sanzioni e delle somme da corrispondere in materia di abusi edilizi" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 80 01/12/2016. Pertanto per quanto riguarda il piano seminterrato, da

ammontata a 3500,00 € mentre per il piano terra, dove c'è il cambio d'uso con opere, secondo l'art. 7 del regolamento la sanzione ammonta a 3500,00 €. L'oblazione invece si calcola secondo il DPR 380/01 articolo 36 "Accertamento di conformità" ovvero il pagamento del costo di costruzione in misura doppia che, calcolato insieme al tecnico del comune di Vetralla, ammonta a circa 8500,00 €. I costi amministrativi sono di circa 100,00 €, mentre l'onorario per il tecnico sono di circa 2500,00 € oltre oneri di legge. Inoltre è necessaria la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile per il taglio nel solaio per l'inserimento della scala che porta al piano seminterrato e anche per le diverse aperture nelle murature portanti, per tali difformità è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare, i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 1800,00 €.

Una volta sanate tutte le difformità è necessario presentare una variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio per la diversa distribuzione interna con un costo di 50,00 € per la presentazione e circa 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge. L'area di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento confina con una particella non sottoposta a pignoramento e il giorno del sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare che le due proprietà non risultano fisicamente separate pertanto sarà necessario realizzare una separazione tra le stesse consistente nella posa in opera di una recinzione per una lunghezza di circa 20,00 m. per una spesa di realizzazione di circa 750,00 €.

In totale i costi per sanare le difformità, sempre che risultino verificati i calcoli strutturali sulle opere realizzate e per la recinzione ammonta a circa 21.900,00 €.

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 ablazioni 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.

Risposta n. 15

Dagli accessi agli atti effettuati dal CTU presso gli uffici dei comuni riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento non risultano pratiche di condono presentate ancora pendenti.

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 dei suddetti titoli;

Risposta n. 16

Le particelle oggetto di pignoramento di proprietà di site nel comune di Viterbo, strada Riello, distinte al NCT al fg 158 part.lla 487-514-515-518 e quelle di proprietà di Fonti Angela distinte al NCT al fg 231 part.lla 441 non risultano gravate da censo, livello come da visura catastale e neanche da usi civici come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo.

La particella di terreno sita nel comune di Vetralla di proprietà del sig. distinta al NCT al fg 7 part.lla 646 -ente urbano-, deriva dal frazionamento della part.lla 449, dalla visura storica risulta che tale particella era gravata da livello verso l'Ospedale di Vetralla ovvero l'Ospedale di Vetralla era il concedente mentre la sig.ra, precedente proprietaria, era il livellario fino alla data del 17/07/1996. In tale data è stato stipulato dal notaio un atto di donazione da parte della sig.ra a favore della figlia, dove veniva citato che "la parte donante, in argomento, ai sensi dell'art. 4 della legge 4.1.1968 n. 15 previa ammonizione da me notaio rivolta per le ipotesi di mendacio, dichiara che il canone enfiteutico dovuto all' Ospedale di Vetralla (e al suo successore) è di (e di catastale) è da pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

considerarsi affrancato per gli effetti della legge 29.1.74 n. 16". La particella non risulta gravata da uso civico come dal dichiarazione del comune di Vetralla allegata alla presente
La particella di proprietà della sig.ra Fonti Angela sita in Vetralla distinta al NCT al fg 51 part.lla 1392 non risultano gravata da censo, livello come da visura catastale e neanche da uso civico come dal dichiarazione del comune di Vetralla allegata alla presente.

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 n. 17

I beni pignorati non fanno parte di alcun condominio quindi non ci sono spese fisse, deliberate o pendenti.

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

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'identificativo 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 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.

Risposte n. 18-19

I debitori eseguiti godono della piena proprietà 1/1 su i rispettivi beni pignorati. Data la presenza di più beni presenti all'interno del pignoramento anche di natura diversa tra loro, capaci di produrre un reddito autonomo, si è ritenuto necessario provvedere a formare più lotti omogenei ovvero:

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, strada Riello, diritti di piena proprietà 1/1 del debitore eseguito sig.
distinti in catasto al

NCEU

FG 158 part.lla 515, cat. A/4, cl. 2, cons. 11 vani, sup cat 338.00 mq., rendita 653,32 €

NCT

FG 158 part.lla 487, pascolo classe 1, sup. 860,00 mq., RD 0,80 € e RA 0,31 €

FG 158 part.lla 514, seminativo, sup. 50,00 mq., RD 0,03 € e RA 0,01 €

FG 158 part.lla 518, seminativo irriguo, sup. 570,00 mq., RD 11,48 € e RA 4,12 €

LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc Donganella, diritti di piena proprietà 1/1 del debitore eseguito sig.
distinti in catasto al

NCEU

FG 7 part.lla 646 , cat. C/ 2, cl. 4, cons. 20.00 mq., sup cat 26.00 mq., rendita 12,40 €

LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, strada Buon Respiro snc diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice eseguita sig. ra
distinti in catasto al

NCEU

FG 213 part.lla 441 sub 2 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

FG 213 part.lla 441 sub 3 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

LOTTO N. 4

Il lotto n. 4 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc. La Botte piano primo e sottotetto diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice esecutata sig. ra

distinti in catasto al

NCEU

FG 51 part.IIIa 1392 sub 2, cat. A/3, cl.2 , cons 5 vani, sup cat 149.00 mq., rendita 374,43 €

FG 51 part.IIIa 1392 sub 3, cat. C/2, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 112.00 mq., rendita 41,32 €

LOTTO N. 5

Il lotto n. 5 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc. La Botte piano seminterrato e terra diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice esecutata sig. ra

distinti in catasto al

FG 51 part.IIIa 1392 sub 6, cat. C/1, cl.5 , cons 151,00 mq. sup cat 159.00 mq., rendita 2012,01 €

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano 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;

Risposte n. 20

L'immobile sito in Viterbo strada Riello snc di proprietà del sig. non è attualmente abitabile in quanto da completare come sopra già descritto pertanto è libero, l'immobile sito in Vetralla, loc. Doganella, di proprietà del sig. è un magazzino agricolo attualmente inaccessibile per cui è libero, l'immobile sito in Viterbo strada Buon Respiro di proprietà della sig.ra è una unità collabente in stato di rudere pertanto non abitabile e libera, l'immobile sito in Vetralla, loc. La Botte di proprietà della sig. è suddiviso in più unità immobiliari. Al piano primo si trova l'appartamento distinto al NCEU al fg. 51 part.IIIa 1392 sub 2 occupato dalla sig.ra debitrice esecutata per le esigenze proprie e della propria famiglia, al piano seminterrato e terra si trova il locale commerciale, con attuale destinazione commerciale di forno, distinto al NCEU al fg. 51 part.IIIa 1392 sub 6, occupato in parte dal laboratorio ed in parte dal punto vendita, gestito da soc. on amministratore la debitrice esecutata, società priva di contratto di affitto come da dichiarazione della agenzia delle entrate allegata alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

Risposte n. 21

L'unico bene che non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, che è agibile è il locale commerciale sito in Vetralla, loc. La Botte, distinto al NCEU al fg. 51 part.IIIa 1392 sub 6, ed il valore locativo di tale immobile costituito da 148.00 mq di laboratorio e 28.00 mq di punto vendita è di circa 550,00 € mensili.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 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)

Risposte n. 22

Gli immobili non risultano occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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 n. 23

Non sono presenti sui beni oggetto di pignoramento vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale per quanto riguarda la presenza di usi civici si rimanda alla risposta del quesito n. 16.

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 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;

Quesito n. 25

Indichi 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 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 n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, Valori agricoli medi della Provincia dai dati dell'Agenzia delle Entrate da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in n. 4 lotti.

LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, strada Riello, diritti di piena proprietà 1/1 del debitore esecutato sig.

distinti in catasto al

NCEU

FG 158 part.IIIa 515, cat. A/4, cl. 2, cons. 11 vani, sup cat 338.00 mq., rendita 653,32 €

NCT

FG 158 part.IIIa 487, pascolo classe 1, sup. 800,00 mq., RD 0,80 € e RA 0,31 €

L'immobile si trova in strada Riello in una zona densamente urbanizzata, è composto da un piano seminterrato, piano terra primo e secondo, ristrutturato in fase di completamento.

L'area circostante il fabbricato è graffiata con lo stesso e distinta al NCT fg 15 part.IIIa 515 come ente urbano per una sup di 750.00 mq. compresa la sagoma del fabbricato.

ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. ingresso	30.00			
2. cantina		40.00	0,40	16.00
PIANO TERRA				
3. residenziale	65.00			
4. area esterna		2080,00	0.05	104.00
PIANO PRIMO				
5. residenziale	66.00			
PIANO SECONDO				
6. residenziale	16.00			
totale	177,00			120.00
TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA				297,00 mq. sup. utile

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni medie dell'immobile è risultato :

1500,00 Euro/mq. (millecinquecentoeuro)

297,00 mq/lordi (equiparati)

$1500,00 \times 253,00 = 445.500,00 \text{ €}$

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza

445.500,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

5000,00 € €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

$445.500,00 \text{ €} - 5000,00 \text{ €} = 440.500,00 \text{ €}$

(quattrocentoquarantamila cinquecentoeuro)

LOTTO N. 2

Il lotto n. 2 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc Doganella, diritti di piena proprietà 1/1 del debitore esecutato sig.

distinti in catasto al

NCEU

FG 7 part.IIIa 646 , cat. C/ 2, cl. 4, cons. 20.00 mq., sup cat 26.00 mq., rendita 12,40 €

L'immobile si trova nelle campagne circostanti Vetralla a circa 8,00 km dal centro abitato su strada Doganella, il fabbricato è inaccessibile in quanto completamente ricoperto dalla vegetazione, per cui non è stato possibile visionare l'interno mentre per quanto riguarda le dimensioni esterne risulta conforme alla planimetria catastale. Come descritto precedentemente il fabbricato oggetto del pignoramento non ha l'accesso garantito in quanto le particelle che dividono lo stesso dall'accesso che necessariamente devono essere attraversare per raggiungere l'immobile, anche se sono di proprietà del sig. Sini Luigi, non sono state pignorate all'interno della procedura. La superficie lorda è di circa 25.00 mq.

300,00 Euro/mq. (trecentoeuro)

25,00 mq/lordi

$300,00 \times 25,00 = 7500,00 \text{ €}$

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza

7500,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

900,00 € €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

$7500,00 \text{ €} - 900,00 \text{ €} = 6600,00 \text{ €}$

(seimilatrecentoeuro)

LOTTO N. 3

Il lotto n. 3 è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, strada Buon Respiro snc diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice esecutata sig. ra

distinti in catasto al

NCEU

FG 213 part.IIIa 441 sub 2 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

FG 213 part.IIIa 441 sub 3 cat. A/2, cl. 3, cons 4 vani, sup cat 88.00 mq., rendita 516,46 €

L'immobile è sito nella periferia di Viterbo a circa 6.00 km dal centro urbano l'ultimo tratto di strada per raggiungere il luogo è difficile percorrenza, il fabbricato è costituito da un'unità interamente collabente ovvero allo stato di rudere parzialmente demolito con copertura interamente crollata in condizioni tali da non produrre alcun reddito. Dato che l'immobile è suscettibile di ristrutturazione edilizia ma non è raggiungibile per una misurazione diretta consideriamo la planimetria catastale per individuare la superficie di ingombro del fabbricato da ristrutturare.

L'immobile si può considerare costituito da un piano terra ed un piano primo di 84.00 mq. lordi ciascuno, per un totale di 168.00 mq circa. L'area esterna è graffiata al fabbricato, inserita all'interno dell'elaborato planimetrico ed è distinta al NCT al fg 213 part.IIIa 441 – ente urbano- per una sup di 441.00 mq. compresa la sagoma del fabbricato.

Pertanto l'area esterna fruibile è di 273,00 mq che equivalgono a 14.00 mq. equiparati .

250,00 Euro/mq. (duecentocinquantaeuro)

182,00 mq/lordi (equiparati)

$250,00 \times 182,00 = 45.500,00 \text{ €}$

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

45.500,00 €

LOTTO N. 4

Il lotto n. 4 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc. La Botte piano primo e sottotetto diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice esecutata sig. ra Fonti Angela

distinti in catasto al

NCEU

FG 51 part.IIIa 1392 sub 2, cat. A/3, cl.2 , cons 5 vani, sup cat 149.00 mq., rendita 374,43 €

FG 51 part.IIIa 1392 sub 3, cat. C/2, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 112.00 mq., rendita 41,32 €

L'appartamento si trova al piano primo del fabbricato sito in loc. La Botte Vetralla è costituito da una cucina aperta sulla zona pranzo, tre camere, due balconi, un bagno, un ripostiglio e disimpegno

per una superficie totale di circa 111.00 mq. di sup utile e circa 17.00 me di balconi, il sottotetto è costituito da un locale con altezza inferiore a 2.00 m. totalmente a rustico per una sup di circa 97.00 mq. ed affaccia su un terrazzo di circa 35.00 mq.

Superficie equiparata:

residenziale 111.00 mq.
balconi 52.00 mq x 0.20 = 10.00 mq.
sottotetto 97.00 mq x 0,20= 19.00 mq
140,00 mq.

900,00 Euro/mq. (novecentoeuro)

140,00 mq (equiparati)

900,00 x 140,00 = **126.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza

126.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

2550,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

126.000,00 € - 2550,00 € = **124.000,00 €**

(centoventiquattromilaeuro)

LOTTO N. 5

Il lotto n. 5 è composto dai beni siti nel comune di Vetralla, loc. La Botte piano seminterrato e terra diritti di piena proprietà 1/1 del debitrice esecutata sig. ra
distinti in catasto al

FG 51 part.lla 1392 sub 6, cat. C/1, cl.5 , cons151,00 mq. sup cat 159.00 mq., rendita 2012,01 €

L'unità immobiliare distinta con il sub n. 6 è un locale commerciale che ospita un forno, costituito dal piano terra occupato in parte da laboratorio per una sup di circa 77.00 mq. ed in parte dal locale destinato alla vendita per una sup. di circa 28.00 mq. ed un piano seminterrato destinato a laboratorio, ufficio, spogliatoio, bagno e dispensa per una sup di circa 71.00 mq..

Superficie equiparata:

negozio 28.00 mq.
laboratorio 148.00 mq x 0.40 = 59.00 mq.
87,00 mq.

1700,00 Euro/mq. (millesettecentoeuro)

87,00 mq. (equiparati)

1700,00 x 87,00 = **148.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza

148.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

21.900,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

148.000,00 € - 21.900,00 € = **126.000,00 €** (centoventiseimilaeuro)

Quesito n. 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.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza degli immobili sopra evidenziati il collocamento più idoneo sul mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello attuale ovvero quello a cui i vari beni sono attualmente destinati.

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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Non ci sono immobili locati.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 35

Viterbo li 28/09/2021

IL C.T.U.

Arch.

ALLEGATI

- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato