

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 213/2006 (248/2008)

promossa da :

Unicredit Banca di Roma Spa

(Avv. Antonio Calandrelli)

contro

Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX

Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX

Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX

Sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXX

Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXX

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per l'ufficio

RISPOSTE AI QUESITI 17 maggio 2016 - aggiornamento dicembre 2016

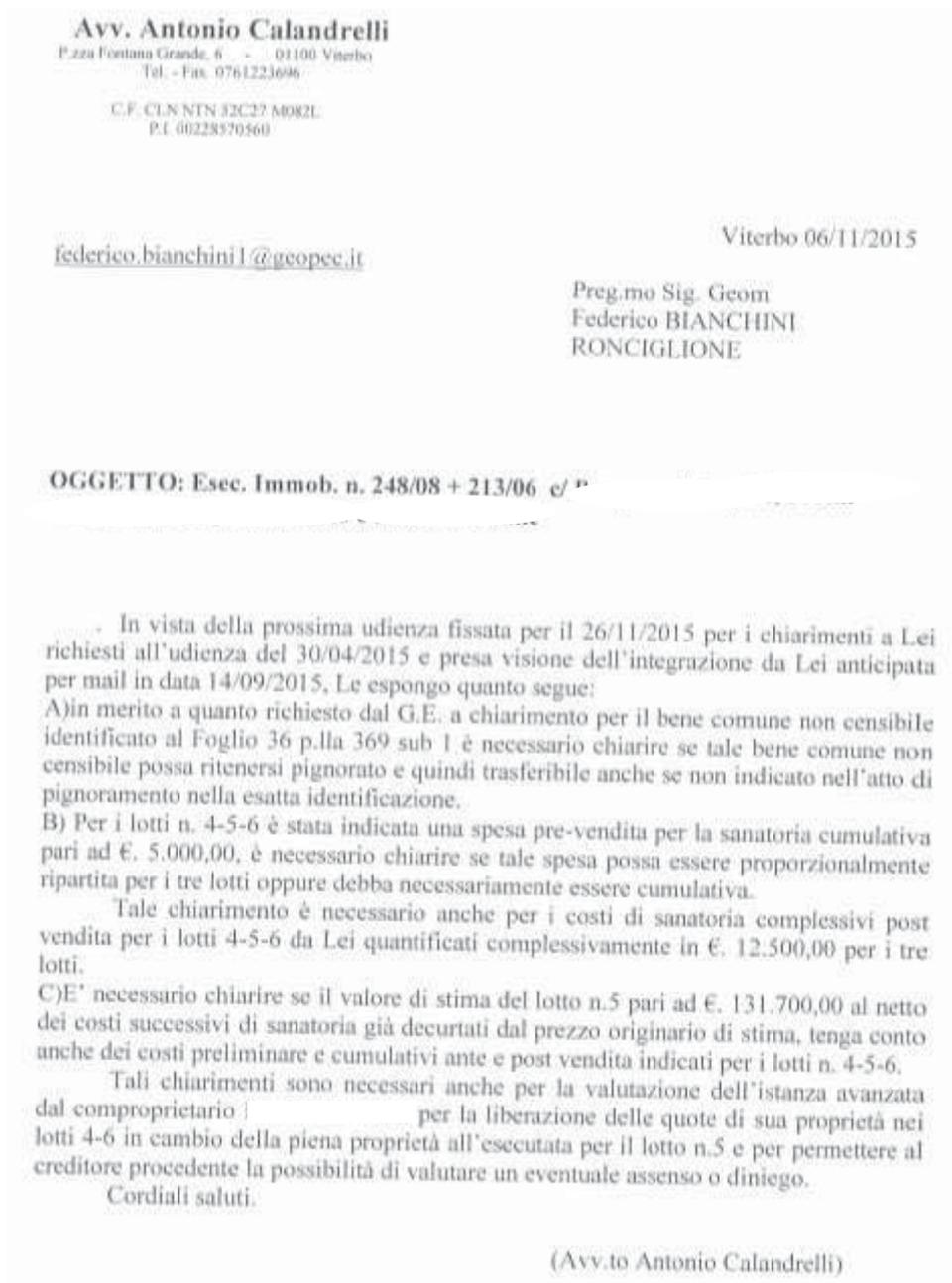
giudice dell'esecuzione Dr.ssa Serafini Chiara

Pag. 1 di 4

PREMESSA

All'udienza del 26.11.2015 il G.E. Dott.ssa Chiara Serafini rimandava al sottoscritto C.T.U. Bianchini geom. Federico quanto segue:

- a) rettifichi il quadro sinottico, indicando l'effettivo valore dei beni posti in vendita, indicando espressamente le quote pignorate e se sono stati già detratti i costi della sanatoria delle irregolarità urbanistiche;
- b) per il lotto n.3 proceda alle attività propedeutiche alla vendita già indicate a pag.5 e 6 della relazione integrativa);
- c) per i lotti 4, 5, 6 risponda ai chiarimenti richiesti dal creditore precedente, con nota del 06.11.2015 a firma dell'Avv. Calandrelli.



RISPOSTE AI QUESITI

a) In allegato i quadri sinottici aggiornati per tutti i lotti con riportate espressamente le quote di spettanza all'esecutato e l'indicazione delle spese da sostenere nel post vendita sottratte al valore di stima;

b) Il preventivo di spesa per effettuare le operazioni di aggiornamento catastale del lotto n.3 propedeutiche alla vendita così come specificato nell'elaborato peritale e nell'integrazione alle pag. 4 e 5, sono di seguito descritte e quantificate:

-Frazionamento dell'area in proprietà, come identificato nella planimetria allegata all'atto di compravendita del notaio Giuseppe Togandi del 9 marzo 1981 rep.n.17424 racc.n.10328 (allegato H alla relazione peritale depositata);

-Tipo Mappale ed Accatamento dell'unità immobiliare urbana come alla data della domanda di condono presentata.

Gli onorari e le spese catastali, la cui accettazione è da sottoporre in maniera preventiva al creditore precedente, è pari ad €.2.720,00 oltre iva e cng come già anticipato in relazione peritale e integrazione del settembre 2015.

c) Risposta ai quesiti dell'Avv. Calandrelli Antonio:

A. Il bene comune non censibile identificato al N.C.E.U. al foglio 36 p.la 369 sub. 1 risulta pignorato in quanto bene pertinenziale ai beni riportati in pignoramento;

B. La spesa da sostenere preventivamente alla vendita per sanare la situazione urbanistico-catastale dei lotti 4, 5 e 6 deve essere sostenuta per intero in maniera preventiva e propedeutica alla vendita in quanto le variazioni sono sostanziali all'intera globalità dell'edificio sia dal punto di vista statico che di impatto estetico, sia dal punto di vista dei diritti delle proprietà su porzioni nate come comuni e trasformate poi, tramite la sola variazione catastale in immobili autonomamente funzionali;

C. Il valore di stima del lotto n.5 determinato in perizia è pari ad €.137.952,00; a tale valore sono state decurtate le spese necessarie all'adeguamento urbanistico catastale da sostenersi a carico del futuro acquirente (quantificate in €.6.250,00) determinando così il valore del bene da porre a base di vendita pari ad €.131.700,00.

Viterbo, 17 maggio 2016.

aggiornamento per invio alle parti 13 dicembre 2016



La presente relazione integrativa è stata inviata alle parti tramite Posta Elettronica Certificata (PEC):

Avv. Calandrelli Antonio (antonio.calandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it),

Avv. Ranucci Anna Maria (annamariaranucci@pec.ordineavvocativiterbo.it),

Avv. Conticelli Guido (guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it),

Avv. Olimpieri Eleonora (eleonoraolimpieri@pec.ordineavvocativiterbo.it),

Custode Avv. Ferroni Claudia (claudiaferroni@pec.ordineavvocativiterbo.it),

in data 13 dicembre 2016 con raccomandata A/R ai Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX
XXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXX, XXXXXXXXXXX XXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX,
XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXXXX.