



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
via G. Falcone e P. Borsellino, 41
01100 VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE 174/2014

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa SERAFINI Chiara

Il C.T.U.

arch. Michele BIANCHINI

Michele Bianchini



PREMESSA

In data 25.02.2014, il sottoscritto arch. Michele BIANCHINI veniva nominato quale consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione Immobiliare n. 174/2014 **promossa** dalla **Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione S.C.**, in persona del Legale Rappresentante Presidente sig. Giuseppe Ginnasi, con sede in Ronciglione (VT), via Roma n. 83, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Mostarda del Foro di Roma ed elettivamente domiciliata in Viterbo, via G. Marconi n. 17, presso lo studio dell'avv. Anna De Facendis
sede in Viterbo

1° QUESITO

verificare, 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) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, 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; acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

RISPOSTA AL QUESITO

A seguito di verifica della documentazione ipo-catastale in atti eseguita dall'avv. Marco Mostarda, con studio in via G. Mazzini, 27 - 00195 Roma, la stessa è risultata completa, infatti si è in possesso del certificato ipotecario ventennale RRII di Viterbo prot. N. 56180/14, della visura catastale storica del catasto terreni e del catasto



l'estratto di mappa del compendio immobiliare pignorato, composto da più terreni, tutti siti in Viterbo (VT) e più precisamente:

composto da immobile cielo terra ad uso residenziale e terreni pertinenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.IIa 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg. 227 part.IIe 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e porzione AB

~~di proprietà di D'Alessandro Luciano e Lauro Loretta~~

terreni sopra citati ed oggetto di pignoramento sono tutti in possesso di provenienza reperiti presso l'archivio Notarile di Viterbo, per l'atto a o D'Alessandro Luciano ~~Lauro Loretta~~, presso lo studio del Lauro Loretta ~~Lauro Loretta~~ (Lauro Loretta), presso la Conservatoria di Viterbo ~~Lauro Loretta~~.

scrizioni/trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio pignorato (immobili) è il seguente:

- Part.IIa 649 dell'N.C.T. il terreno pertinenziale sul quale è edificato il fabbricato – cat. ENTE URBANO –
- Part.IIa 648 terreno agricolo di pertinenza all'abitazione principale (part.IIa 649) di are 12 ca 77 per un totale di mq 1.277,00 – R.D. 3,63 Euro R.A. 2,64 Euro;
- Part.IIa 371 terreno agricolo di pertinenza all'abitazione principale (part.IIa 649) diviso in due porzioni:
 - o AA – Vigneto di are 5 per un totale di 500,00 mq R.D. 2,32 Euro e R.A. 1,68 Euro;
 - o AB – Uliveto di are 35 per un totale di 3.500,00 mq R.D. 8,13 Euro e R.A. 3,62 Euro;
- Part.IIa 299 terreno agricolo di pertinenza all'abitazione principale (part.IIa 649) diviso in due porzioni:
 - o AA – Uliveto di are 1 e ca 17 per un totale di 117,00 mq R.D. 0,18 Euro e R.A. 0,12 Euro;
 - o AB – Vigneto di are 9 e ca 23 per un totale di 923,00 mq R.D. 4,29 Euro e R.A. 3,10 Euro;

l'immobile principale e la sua pertinenza a magazzino, distinti entrambi alla part.IIa 649, risultano confinare in tutti i loro lati con giardino pertinenziale distinto alla stessa part.IIa 649, tale part.IIa a sua volta risulta confinare a nord, a est e a sud con terreno pertinenziale di stessa proprietà distinto alla part.IIa 648 e a ovest con terreno pertinenziale di stessa proprietà distinto alla part.IIa 371 in parte e 299 in parte.

Il terreno pertinenziale ad uso giardino distinto alla part.IIa 648 risulta avere i seguenti confini:

- nord con terreno di altra proprietà distinto alla part.IIa 241 e con strada privata di accesso ai vari immobili della zona,
- est con terreno di altra proprietà distinto alla part.IIa 608 in parte e in parte con la part.IIa 435,
- sud con terreno di altra proprietà
- ovest in parte con terreno di stessa proprietà distinto alla part.IIa 649, in parte con terreno di stessa proprietà distinto alla part.IIa 371 e con part.IIa 299 anch'essa terreno di stessa proprietà;

Il terreno pertinenziale ad uso giardino distinto alla part.IIa 371 risulta avere i seguenti confini:



- nord in parte con terreno di stessa proprietà distinto alla part.lla 649 e in parte con la part.lla 648 anch'esso della stessa proprietà,
- est con terreno di altra proprietà,
- sud con terreno di altra proprietà distinto alla part.lla 300,
- ovest in parte con terreno di stessa proprietà distinto alla part.lla 299, in parte con terreno di altra proprietà distinto alla part.lla 205,

Infine il terreno pertinenziale ad uso giardino distinto alla part.lla 299 risulta avere i seguenti confini:

- nord con terreno di stessa proprietà distinto alla part.lla 648,
- est in parte con terreno della stessa proprietà distinto alla part.lla 649 in parte e in parte con la part.lla 371 anch'essa di stessa proprietà,
- sud con terreno di stessa proprietà distinto alla part.lla 371
- ovest in parte con terreno di altra proprietà distinto alla part.lla 242.

L'immobile principale ad uso residenziale del tipo villino unifamiliare risulta essere sviluppato su due piani, Piano terra e Piano seminterrato, ha una struttura mista in muratura portante e c.a. in entrambi i piani, la copertura e i solai risultano essere in latero cemento, e risulta essere intonacato in tutte le sue parti.

Il villino si articola come di seguito:

Piano terra

- zona soggiorno pranzo con angolo cottura di mq 42,00 circa;
- corridoio di mq 4,95 circa;
- bagno di mq 8,50 circa;
- camera singola di mq 10,65 circa;
- camera matrimoniale dotata di cabina armadio, disimpegno e bagno personale per un totale di mq 18,00 circa la camera e la cabina armadio di mq 3,30 il disimpegno e di mq 3,00 circa il bagno;
- vano scale di collegamento con il piano seminterrato di mq 5,00 circa;

Piano seminterrato

- taverna con angolo cottura di mq 69,45 circa;
- centrale idrica di mq 1,62;
- bagno di mq 4,45 circa;
- cantina di mq 6,45 circa;
- vano scale di mq 3,00 circa;



- intercapedine ad uso magazzino di mq 14,36 circa;
- centrale termica esterna di mq 5,00 circa;
- magazzino pertinenziale esterno e distaccato di mq 5,60 circa.

L'immobile sopra descritto risulta essere pavimentato in tutto il piano terra in gress ceramico compresi anche i rivestimenti del bagno e dell'angolo cottura, mentre al piano seminterrato risulta essere pavimentato con piastrelle in cotto nella zona taverna e cantina e in gress ceramico nel bagno e nei rivestimenti dello stesso.

L'intero immobile è dotato di infissi in PVC simil-legno a taglio termico con doppi vetri, di persiane esterne in alluminio simil-legno, di porte interne in legno tamburato, di impianto elettrico e di riscaldamento a norma con le ultime disposizioni di legge, di impianto di raffrescamento e riscaldamento del tipo split alimentato con pompe di calore.

L'immobile risulta in un ottimo stato di conservazione e ben mantenuto, salvo la zona scale che risulta ancora in fase di completamento e/o ristrutturazione.

Si fa però presente che l'immobile presenta diverse irregolarità in pianta rispetto a quanto depositato in comune (Concessione Edilizia originaria e Condono edilizio del 1985 – *vedi all. 6*).

Infatti l'immobile risulta avere la zona soggiorno e la zona del vano scale poste al piano terra ricavati dalla chiusura abusiva del portico esistente, risulta inoltre avere sempre al piano terra una diversa disposizione degli spazi interni, infatti l'attuale bagno è stato ricavato nella zona originariamente destinata alla cucina, la zona disimpegno e bagno della camera matrimoniale risultano essere state ricavate nella zona originariamente destinata al bagno, anche il piano seminterrato, ancora oggetto di condono edilizio del 1985, risulta avere diverse difformità, infatti tale piano seminterrato era destinato interamente a magazzino ed era composto da un unico spazio aperto, da due intercapedini ai lati e dalla cantina, allo stato attuale tale piano risulta essere adibito a taverna con angolo cottura, risultano essere stati ricavati un ambiente bagno di mq 4,45, un locale ripostiglio/centrale idrica di mq 1,62, risulta essere stata utilizzata l'intercapedine posta al lato nord in parte come garage/magazzino ed in parte come vano scale ed infine risulta essere stata eliminata l'intercapedine posta al lato sud per la realizzazione di uno sbancamento di terreno che mette in comunicazione la zona taverna con il giardino pertinenziale, inoltre risulta essere stata realizzata una superfetazione esterna ed interrata ad uso centrale termica.



alle irregolarità riscontrate si allega "Schema esplicativo" (vedi all. 9)

3° QUESITO

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

RISPOSTA AL QUESITO

La descrizione dei beni oggetto del presente atto di pignoramento è conforme a quella risultante dal sopralluogo e comunque riscontrabile nella documentazione catastale allegata alla presente perizia.

I terreni sono comunque ben identificati sia con i dati catastali forniti dalla cartografia catastale che con la documentazione catastale conservata presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

4° QUESITO

È necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, procedere alla sua redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non ancora accatastate;

15

mobile E composto da villino unifamiliare ad uso residenziale e
l pertinenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A -
itato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.lla 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg.
rt.lle 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e
1e AB, *come esplicitato al "Quesito n. 2" risulta avere diverse
arità le quali però non possono essere aggiornate catastalmente prima
lascio delle necessarie autorizzazioni in sanatoria (Permesso di
ire in Sanatoria per ampliamento e Nulla Osta in Sanatoria del Genio*
;

5° QUESITO

azione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

16

6° QUESITO

indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno della dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli art.46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

RISPOSTA AL QUESITO



predetti terreni;

- **L'immobile E composto da villino unifamiliare ad uso residenziale e terreni pertinenziali**, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.lla 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg. 227 part.lle 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e porzione AB, l'immobile è stato realizzato mediante Concessione Edilizia del 06/07/1978 ed è oggetto di domanda di sanatoria n. 505 dell'11/03/1986 con la quale si sanava il piano interrato ed altri accessori, tale concessione in sanatoria risulta allo stato attuale non ancora rilasciata in quanto non risultano essere stati pagati i relativi costi di urbanizzazione, di costruzione e le oblazioni richiesti dal comune di Viterbo con nota del 02/10/2007 Prot. 36317 (vedi all. 6).

Come esplicitato al “Quesito n. 2” l'immobile risulta avere diverse irregolarità rispetto alle planimetrie depositate in comune e all'agenzia del territorio di Viterbo con domanda di sanatoria n. 505 del 1986, tali irregolarità potranno in parte essere sanate mediante domanda di



Permesso di Costruire in Sanatoria e in parte essere demolite in quanto non sanabili.

Le irregolarità sanabili sono quelle riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni, sia del piano terra che del piano seminterrato e la realizzazione delle scale di collegamento interno in quanto non aumentano la volumetria esistente.

Le irregolarità non sanabili invece riguardano l'ampliamento dell'immobile avvenuto con la chiusura del portico esistente. Tale ampliamento non può essere sanato in quanto l'immobile si trova in zona agricola e non è in possesso di cubatura residua per sanare tale ampliamento pertanto si dovrà ripristinare la situazione precedente. (vedi all. 9 – schema esplicativo degli abusi)

Gli abusi sanabili dovranno comunque essere sanati dopo il rilascio del Permesso in Sanatoria concernente la domanda di condono edilizio n. 505 del 1986.

7° QUESITO

dire se è possibile vendere il bene pignorato in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione stimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

RISPOSTA AL QUESITO



LOTTO E - composto da immobile cielo terra ad uso residenziale e terreni pertinenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.IIa 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg. 227 part.IIe 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e porzione AB
(proprietà di Anselmi Jessica per la quota intera)

8° QUESITO

dire, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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

Il compendio composto da più immobili è stato pignorato con le seguenti quote proprietarie:

- **L'immobile A** composto da capannone ad uso artigianale/industriale e terreni pertinenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Tuscanese Km 4+800 è pignorato per l'intero diritto della proprietà a “L'Infisso 2 Sas”
- **L'immobile B** composto da stabile ad uso magazzino e terreno, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Freddano snc è pignorato per la quota di 2/18 del diritto di proprietà a “Selvaggini Fabrizio”;



- **L'immobile E composto da villino unifamiliare ad uso residenziale e terreni pertinenziali**, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A è pignorato per l'intero diritto della proprietà a “Anselmi Jessica”

Vista la conformazione e la natura degli immobili che compongono il compendio pignorato non si è ritenuto opportuno né possibile la loro suddivisione in natura

9° QUESITO

accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

RISPOSTA AL QUESITO

Dal sopralluogo eseguito presso il compendio pignorato in data 17/07/2015, in base a quanto dichiarato dall'esecutato e in base ai documenti reperti presso l'Ufficio Registri dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, gli immobili pignorato sono utilizzati e/o occupati



-
- **L'immobile E** composto da villino unifamiliare ad uso residenziale e terreni pertinentenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A, non risulta attualmente occupato da terze parti, ma risulta occupato e nelle disponibilità dell'esecutata.

10° QUESITO

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall' ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

RISPOSTA AL QUESITO

Gli immobili, in base a quanto dichiarato durante il sopralluogo dagli esecutati, non sono occupati dal coniuge separato e dall'ex coniuge.

11° QUESITO

indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o di riscatto;



RISPOSTA AL QUESITO

Non risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né risultano insistere sul compendio pignorato diritti demaniali o usi civici.

Gli unici vincoli che si è potuto riscontrare sono quelli inerenti il vincolo idrogeologico dovuto al fosso ed il vincolo paesistico insistente sui terreni ricadenti in zona "E3" agricola del PRG di Viterbo (VT) e distinti al Fg. 187 part.lla 270-271-182 che risultano essere oggetto di vincolo paesistico ed idrogeologico.

Tutto quanto sopra è comunque riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viterbo (VT). (*vedi C.D.U. allegato – all. 4*).

12° QUESITO

determinare il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come 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 (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, sempre opponibile 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

Per la redazione della stima, in considerazione delle compravendite simili, il sottoscritto ritiene che il miglior metodo di stima sia quello per confronto diretto con beni di recente compravendita o comunque sul mercato.

23

LOTTO E

composto da immobile cielo terra ad uso residenziale e terreni pertinenziali, il tutto sito in Viterbo (VT) – strada Felcete n. 45/A - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 227 part.lla 649 (il fabbricato) e all'N.C.T. Fg. 227 part.lle 649, 648, 371 porzione AA e porzione AB, 299 porzione AA e porzione AB – per la quota intera.

Dal punto di vista economico per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto e nel medesimo stato di conservazione e basandomi sui valori di mercato e sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, si possono considerare congrui per l'immobile ad uso residenziale 1.100,00 €/mq per i terreni 2,00 €/mq per le pertinenze quali magazzini, locali deposito, centrali termiche 100 €/mq.

VILLINO UNIFAMILIARE

(part.lla 649) di complessivi mq 185,37 sviluppato su due piani, uno entro terra e uno fuori terra e diviso come di seguito descritto

Piano terra

- zona soggiorno pranzo con angolo cottura di mq 42,00 circa;
- corridoio di mq 4,95 circa;
- bagno di mq 8,50 circa;
- camera singola di mq 10,65 circa;



- camera matrimoniale dotata di cabina armadio, disimpegno e bagno personale per un totale di mq 18,00 circa la camera e la cabina armadio di mq 3,30 il disimpegno e di mq 3,00 circa il bagno;
- vano scale di collegamento con il piano seminterrato di mq 5,00 circa;

Piano seminterrato

- taverna con angolo cottura di mq 69,45 circa;
- centrale idrica di mq 1,62;
- bagno di mq 4,45 circa;
- cantina di mq 6,45 circa;
- vano scale di mq 3,00 circa;
- intercapedine ad uso magazzino di mq 14,36 circa;
- centrale termica esterna di mq 5,00 circa;
- magazzino pertinenziale esterno e distaccato di mq 5,60 circa.

Prezzo villino (mq 185,37 x 1.100 €/mq) = € 203.907,00

Prezzo per locali Accessori (tettoie, depositi, etc.) (mq 24,96 x 100 €/mq) = € 2.496,00

Terreni pertinenziali

[part.ile 649, 648, 371 e 299] di complessivi mq 6.840,00

Prezzo terreni (mq 6.840,00 x 2,00 €/mq) = € 13.680,00

Totale € 220.083,00

A tale somma, andranno detratti gli importi dovuti per la presentazione delle pratiche di sanatoria e catastali necessarie per la regolarizzazione del piano terra e seminterrato che allo stato attuale risultano avere diverse irregolarità in pianta, gli importi in sospeso per il rilascio della Concessione in Sanatoria inerente il Condono Edilizio del 1985 (pratica n. 505 di condono) ed i costi inerti il ripristino della zona soggiorno che risulta in parte abusiva in quanto ricavata dalla chiusura del portico esistente (ampliamento non sanabile)

Le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'immobile e i relativi costi sono le seguenti:

costi comunali per oblazioni domanda di condono edilizio n. 505 del 1989 in atto e non ancora pagati

- Costi di costruzione	€ 377,20
- Costo di urb. Primaria	€ 439,52
- Costo di urb. secondaria	€ 352,14
Totale	€ 1.168,86



costi onorario tecnico

- Permesso di Costruire in sanatoria	€ 2.500,00
- Nulla Osta Genio Civile in Sanatoria	€ 1.500,00
- <u>Pratiche di accatastamento</u>	<u>€ 500,00</u>
Totale	€ 4.500,00

costi comunali, catastali, del genio civile, oblazioni

- Costi per domanda di P.d.C. in sanatoria	€ 450,00
- Costo di costruzione, urb. primaria e secondaria	€ 2.800,00
- Costo eventuale Oblazione	€ 2.500,00
- <u>Pratiche di accatastamento</u>	<u>€ 100,00</u>
Totale	€ 5.850,00

costi per ripristino zona soggiorno (ampliamento non sanabile)

smontaggio infissi esistenti, demolizione tamponature esterne, demolizione pavimentazione, rifacimento tamponature esterne, rifacimento pavimentazione, posa in opera di infissi esterni, revisione impianto elettrico, re-interro zona piano seminterrato
(interventi meglio esplicitati nell'allegato n. 9)

Totale € 18.000,00

Pertanto si avrà un prezzo a base d'asta pari a:

(€ 220.093,00 - € 4.500,00 - € 5.850,00 - €18.000,00 - 1.168,86)

Totale a base d'asta = € 190.564,14

13° QUESITO

riferire i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

RISPOSTA AL QUESITO

La presente relazione è stata redatta in ottemperanza al 13° quesito.

14° QUESITO

inviare a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, 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 o interventi, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione del proprio elaborato;



RISPOSTA AL QUESITO

Saranno rispettate le scadenze imposte dal quesito.

15° QUESITO

Intervenire 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;

RISPOSTA AL QUESITO

Il sottoscritto interverrà all'udienza del 11.02.2016.

16° QUESITO

depositare, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word;

RISPOSTA AL QUESITO

La perizia sarà depositata nei tempi previsti con allegata documentazione fotografica e tutti gli allegati richiesti.

17° QUESITO

allegare 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 comprese);

RISPOSTA AL QUESITO

La perizia è completa di adeguata documentazione fotografica in modo da far comprendere lo stato dei terreni. Tale documentazione è dotata anche di planimetria con evidenziati i punti di ripresa delle foto.

18° QUESITO

allegare alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente un sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

RISPOSTA AL QUESITO

Alla perizia sono allegati tutti i documenti reperiti presso i vari uffici e studi competenti come:

- Agenzia del Territorio – reperimento planimetrie e visure catastali;



