

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°157/2019

BNL S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 1

Custode: Dott.ssa Francesca Raichini

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 01/04/2021*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°157/2019 promossa dalla BNL S.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX + 1;

- che il G.E. in data 04/06/20 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e la Dott.ssa Francesca Raichini, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;

- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , **mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca**, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:** comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) **indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;**
- 24) **determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**
- 26) **indichi quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;**
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 29) **invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;**
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva**

del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero** compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **alleggi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - copia atto di provenienza
 - quadro sinottico triplice copia
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

RISPOSTA AI QUESITI

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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare:

1-Bene in Viterbo Via Istria Foglio 144 P.IIa 358 sub 19, A/2-abitazione di tipo civile, vani 6.5, piano 1;

2- Bene in Viterbo Via Istria Foglio 144 P.IIa 358 sub 3, C/6-autorimessa o rimessa, mq. 10, piano T.

Proprietà: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata in [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED], propr. per ½ e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], propr. per ½.

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: La proprietà degli immobili in oggetto era di [redacted] nata a Viterbo il [redacted] per la piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Benigni Giuseppe del 16/03/92 Rep. 43421 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 09/04/92 al n. 5810 R.G. e n. 4727 R.P., per acquisto da [redacted] nata a Viterbo il [redacted], titolare della piena proprietà.

-Allo stato attuale la proprietà degli immobili appartiene a xxxxxxxxxxxxxxxx nata in [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxx nato in [redacted] il [redacted], per la quota di 1/2 di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Taddei Alessandro del 27/07/04 Rep. 8981/4372 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 10/08/04 al n. 13880 R.G. e n. 10091 R.P., per acquisto da [redacted] nata a Viterbo il [redacted], titolare della piena proprietà.

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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

Immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo Foglio 144:

-P.IIa 358 sub 19 z.c. 1 cat. A/2, cl. 2, 6.5 vani, sup. cat. Tot. mq. 110, escluse aree scoperte mq. 110, Rendita Euro 721,75, Via Istria n. 40, piano 1 (abitazione)

-P.IIa 358 sub 3 z.c. 1 cat. C/6, cl. 3, mq. 10, sup. cat. Tot. mq. 10, Rendita Euro 31,50, Via Istria, piano T (autorimessa)

Intestatari: xxxxxxxxxxxxxxxx, nata in [redacted] C.F. [redacted] propr. per 1/2 e xxxxxxxxxxxxxxxx nato in [redacted] C.F. [redacted] propr. per 1/2.

Situazione degli immobili e degli intestatari alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

In Comune di Viterbo Via Istria 40 e precisamente:

-appartamento sito al piano primo, composto di ingresso, salone, corridoio, tre camere, cucina e due bagni;

-box sito al piano terra.

Quanto sopra risulta censito in Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 144 P.IIa 358, subalterni: 19 z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, vani 6.5, Via Istria, piano 1 (appartamento) e 3 z.c. 1, cat. C/6, cl. 3, mq. 10, Via Istria, piano T (box).

Intestatari: xxxxxxxxxxxxxxxx, nata in [redacted] C.F. [redacted], propr. per 1/2 e xxxxxxxxxxxxxxxx nato in [redacted] C.F. [redacted] propr. per 1/2.

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 eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 3 e 4

Provenienza del bene e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: La proprietà degli immobili in oggetto era di [redacted] nata a Viterbo il [redacted], per la piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Benigni Giuseppe del 16/03/92 Rep. 43421 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 09/04/92 al n. 5810 R.G. e n. 4727 R.P., per acquisto da [redacted] nata a Viterbo il [redacted] titolare della piena proprietà.

-Allo stato attuale la proprietà degli immobili appartiene a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in [redacted] [redacted], per la quota di ½ di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato in [redacted], per la quota di ½ di piena proprietà, per atto di compravendita Notaio Taddei Alessandro del 27/07/04 Rep. 8981/4372 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo il 10/08/04 al n. 13880 R.G. e n. 10091 R.P., per acquisto da [redacted], titolare della piena proprietà.

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti eseguiti xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritta il 10/08/04 al n. 13881 R.G. e n. 2255 R.P. di Euro 200.000,00, Notaio Taddei Alessandro del 27/07/04 Rep. 8982/4373, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma C.f. 00651990582, a fronte di un capitale di Euro 100.000,00, durata 20 anni, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in [redacted], titolare della quota di ½ di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Grava la piena proprietà dei beni in oggetto.

-Ipoteca giudiziale iscritta il 16/05/19 al n. 6719 R.G. e n. 838 R.P. di Euro 10.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale Civile di Viterbo del 14/11/17 Rep. 2214, a favore Join Pub S.a.s. di Orioni G e C. sede Capranica c.f. 01441850565, a fronte di un capitale di Euro 5.630,44, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in [redacted], titolare della quota di ½ di piena proprietà. Grava la quota di ½ di piena proprietà dei beni in oggetto.

-Pignoramento trascritto il 25/07/19 al n. 10946 R.G. e n. 8419 R.P. Tribunale di Viterbo del 12/06/19 Rep. 825, a favore Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. sede Roma C.f.

09339391006, a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata in [redacted] titolare della quota di 1/2 di piena proprietà e xxxxxxxxxxxxxxxx. Grava la piena proprietà dei beni in oggetto.

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

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale.

Vincoli presenti: Le unità immobiliari oggetto di procedura ricadono all'interno del vincolo paesaggistico L. 1497/39 imposto con D.M. del 16/11/1973.

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

Risposta al quesito n. 6

Da quanto risulta dal Certificato Cumulativo Stato di famiglia e di Residenza rilasciato in data 03/07/20 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo, la famiglia di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta così composta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted]

[redacted], nubile, residente dal 29/09/06 in Viterbo [redacted]
[redacted], nubile, residente dal 09/01/07 in [redacted]

Da quanto risulta dal Certificato Cumulativo Stato di famiglia e di Residenza rilasciato in data 03/07/20 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo, la famiglia di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risulta così composta: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted], celibe, residente dal [redacted] in [redacted]

In merito alla certificazione dell'estratto di matrimonio, non esiste un atto di matrimonio fatto e/o trascritto presso il Comune di Viterbo per i soggetti eseguiti.

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 al quesito n. 7

Il sottoscritto in data 08/7/2020, insieme al Custode nominato e alla presenza della parte esecutata, ha effettuato l'accesso alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Va precisato che le operazioni riguardanti i controlli metrici e fotografici sono state fatte in condizioni di estrema difficoltà poiché lo spazio dei locali era quasi completamente invaso e saturato da mobili ed oggetti vari accatastati.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono costituite da un appartamento e garage in Viterbo Via Istria 40 piano rialzato (primo catastale). La palazzina in cui sono ubicate le unità immobiliari è stata edificata negli anni '60, all'interno dell'isolato residenziale realizzato appena il dopoguerra nell'attuale quartiere Ellera compreso tra la Ferrovia Roma Nord e Viale Trieste in direzione La Quercia.

L'appartamento, identificato catastalmente con la particella 358 subalterno 19 del foglio 144, è composto da una sala, una cucina con accesso ad un balconcino posto nella parte retro della palazzina, un disimpegno con armadio a muro, due bagni e tre camere.

La superficie calpestabile (desunta dalla planimetria catastale in quanto, come sopra detto, la misurazione diretta è stata impossibile visto lo stato di "ammasso" di mobili ed arredi vari in cui versa l'unità immobiliare) è pari a mq 96,60 circa, con altezza utile interna pari a ml 2,90 più un balconcino attiguo alla cucina di mq 2 circa.

La superficie coperta catastale dell'appartamento è pari a mq 110 circa, come si rileva dalla visura catastale storica.

Alla luce di ciò si descrive di seguito la situazione interna dell'abitazione, i cui pavimenti sono per la maggior parte quelli originari in marmette di graniglia, mentre sono stati rifatti quelli dei bagni, della cucina e della stanza confinante con i due bagni. Le pareti sono intonacate e tinteggiate/carta da parati, gli infissi interni sono in legno tamburato, quelli esterni in ferro senza taglio termico, vetro singolo e tapparelle esterne. Sono presenti gli impianti tecnologici idrico-termico-elettrico-sanitario. Va precisato che va revisionato l'impianto elettrico in quanto, seppur presente il salvavita, a detta della parte, l'efficienza dello stesso non è garantita in tutte le stanze. L'impianto di riscaldamento autonomo, costituito da un generatore (caldaia esterna) e da elementi radianti in ghisa, è inattivo da anni e non risulta essere stato eseguito il controllo periodico della caldaia.

Lo stato di manutenzione dell'immobile è da considerarsi mediocre. Dal sopralluogo effettuato è stata riscontrata una difformità rispetto alla situazione planimetrica catastale in atti.

Tali difformità sono di carattere interno e prospettico. Le modifiche interne riguardano la demolizione di alcuni tratti di tramezzi in cucina, la modifica di un tramezzo divisorio tra il bagno piccolo e la camera per l'inserimento di una doccia, la modifica dell'accesso al bagno più grande che dal disimpegno è stato spostato nella camera.

La variazione prospettica, la cui datazione di esecuzione non è conosciuta postuma alla redazione della planimetria catastale datata 18/03/1965, riguarda la realizzazione di un balconcino il cui accesso avviene dalla cucina. Il terrazzino ha dimensioni di ml 0,80 per una lunghezza di ml 2,45.

L'unità immobiliare confina su due lati con distacchi condominiali e con androne condominiale, salvo altri.

Annesso all'abitazione e sito al piano seminterrato (piano terreno catastale) dello stabile è presente il garage, identificato catastalmente con la particella 358 subalterno 3 del foglio 144, il cui accesso è reso impossibile dalla presenza di mobili e oggetti vari stipati fino all'ingresso. Non è stato possibile verificare la presenza dell'impianto idrico ed elettrico. La superficie coperta catastale del garage è pari a mq 10, circa come si rileva dalla visura catastale storica.

Il garage ha una profondità pari a ml 4,45 e una larghezza media di ml 2,20 per una superficie calpestabile di mq 9,80 circa, con altezza utile di m 2,20. Il box confina con area condominiale su due lati e box contiguo.

La superficie commerciale totale ai fini della valutazione, abitazione più box, è pari a mq 103 circa.

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

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del bene, quindi si riscontra e si conferma la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento (eccetto il balconcino contiguo alla cucina non presente nella planimetria catastale).

QUESITO N. 9 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alle planimetrie catastali, vi sono difformità meglio rappresentate nel quesito relativo alla situazione urbanistica (vedi risposta quesito 14).

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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 al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 12

Necessitano variazioni catastali successive alla SCIA per variazioni interne e la sistemazione del balconcino (vedi risposta quesito 14).

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

Risposta al quesito n. 13

L'immobile è utilizzato per uso residenziale ed è rispondente allo strumento urbanistico vigente.

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

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, esso risulta dichiarato edificato ante '67.

Data l'impossibilità di accedere causa Covid 19 presso l' U.T. del Comune di Viterbo, per gli immobili in questione, da accertamenti effettuati presso lo sportello telematico del SUAEP non sono state rinvenute autorizzazioni edilizie postume alla data di presentazione della scheda catastale fino ad oggi.

Alla luce dell'indagine sopracitata, l'immobile risulta avere difformità edilizie in gran parte sanabili, balconcino e distribuzione interna e con una SCIA a sanatoria, presupponendo che il balconcino sia stato realizzato nel periodo compreso tra il 18/03/1965 e il 01/09/1967 e comunque prima dell'imposizione del vincolo paesaggistico del 16/11/1973. Per quanto riguarda il balconcino potrebbe essere necessaria,cautelativamente vista la non certa datazione dell'esecuzione del balconcino, la richiesta di una compatibilità paesaggistica .Il costo totale per la regolarizzazione delle difformità di cui sopra si aggira in Euro 5.700 compresa la variazione catastale.

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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono né autorizzazioni edilizie né prima né dopo al 16.03.92, data dell'acquisto da parte degli esecutati.

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 al quesito n. 16

Non esistono usi civici sul terreno poi edificato.

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

Risposta al quesito n. 17

Non risultano spese ed oneri condominiali non pagati, a carico degli esecutati, fino alla data del 30/06/20, come si evince dalla dichiarazione dell'Amministratore del Condominio Rag. Rosa Parri del 01/07/20.

La quota ordinaria condominiale è pari ad Euro 35,00/bimestre per un totale annuo di Euro 210,00.

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

Risposta al quesito n. 18

Il bene in oggetto può considerarsi formante un unico lotto.

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

Risposta al quesito n. 19

Il bene in oggetto è di piena proprietà dei soggetti esecutati (½ cadauno) ed è un'unica unità immobiliare formante un unico lotto.

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

Risposta al quesito n. 20

L'immobile al momento dell'accesso risultava nella disponibilità degli esecutati, ma nelle condizioni di arredi e mobili come sopra descritto e rappresentato fotograficamente. Non esistono contratti di locazione, né comodati, come risulta dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 15/07/20 (allegata).

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

Risposta al quesito n. 21

Il valore locativo dell'unità immobiliare abitazione e garage, a libero mercato, dalle indagini effettuate è pari ad Euro mensili 5,00/mq che moltiplicato per la superficie commerciale del compendio immobiliare oggetto di procedura ammonta ad Euro 515,00 mensili.

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

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito.

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

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

".. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un' adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all' acquisto".

Allo scopo sono state effettuate approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato sono state effettuate indagini sia presso agenzie immobiliare sia sul web sia presso il sito aste Immobiliari ma non sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio, da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio congruo per l'immobile in questione per superficie utile commerciale pari ad Euro 900,00/mq, valore che tiene conto anche della particolare situazione del mercato immobiliare.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

Sup. Tot. Mq 103 x Euro/mq 900,00 = € 92.700

A detto valore si devono detrarre i costi per sanzioni e pratiche amministrative per la regolarizzazione delle variazioni interne e di una eventuale pratica di compatibilità paesaggistica del balconcino contiguo alla cucina, come descritte al punto 14, quantificabili in € 5.700,00, il tutto per un valore finale di vendita di:

€ 85.000,00

QUESITO N. 25-Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

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 al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, comunque prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il bene ha una buona collocazione sul mercato.

QUESITO N. 27-Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Risposta al quesito n. 27

Non esistono contratti di locazione, né comodati, come risulta dalla dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate del 15/07/20 (allegata).

QUESITO N. 28-Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

QUESITO N. 29-Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

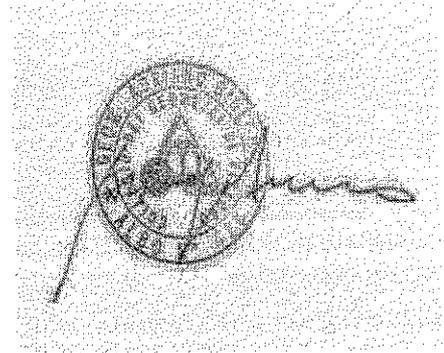
Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è inviata in data 03/08/2020 per pec al custode, alla parte procedente e alle parti esegutate nella persona dell'Avv. Bianchi Flavio.

Alla data odierna non sono pervenute osservazioni alla Ctu preliminare inviata come indicato al punto 29

Viterbo li 01/09/2020

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1 - Pignoramento
- 2 - Nota trascrizione pignoramento
- 3 - Relazione notarile
- 4 - Dichiarazione Agenzia Entrate non esistenza locazioni
- 5 - Atto di provenienza Notaio Taddei
- 6 - Atto ante ventennio Notaio benigni
- 7 - Richiesta accesso agli atti urbanistici Comune Viterbo
- 8 - Documentazione Anagrafe Comune Viterbo
- 9 - Certificato cumulativo Comune Viterbo
- 10 - Dichiarazione Amministrazione Condomini
- 11 - Documentazione catastale
- 12 - Elaborato grafico stato attuale Abitazione con abusi
- 13 - Documentazione fotografica
- 14 - Ricerche di mercato
- 15 - Quadro sinottico
- 16 - Invio alle parti
CTU segretata
Quadro sinottico segretato