

STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreze, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Cel. 340/2742578

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA A SOSTITUZIONE DELLA
PRECEDENTE**

Esecuzione Immobiliare n. 153 R.G.E. 2019

UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA

contro



Civita Castellana, li 18/03/2022

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 91 R.G.E. 2021.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 22/09/2021 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Testarelli Andrea regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana.

Nella procedura suddetta ed in data 09/09/2021 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio al fine di determinare il valore venale al comune commercio ed a provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c..

Il sopralluogo è effettuato in data 22/11/2021 con l'ausilio del custode Dott. Giovanni Arriga è stato possibile effettuare l'accesso al compendio pignorato il quale è avvenuto senza nessun problema.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle ricognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, al comune, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 1) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

Quesiti del G.E.:

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° commac.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuati 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 ventennioprecedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai

- 9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza equella 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;
- 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 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1 078;

- 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) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 27) 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;
- 28) 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;

- 29) 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;
- 30) 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.
- 31) 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;
- 32) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

33) 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;

34) allegghi alla relazione:

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

RISPOSTA AL PUNTO 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Effettuate le visure catastali del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che le stesse sono conformi ai fini dell'esatta identificazione del bene e che sull'immobile oggetto di esecuzione le sole variazioni catastali riguardanti una diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione interna e variazione toponomastica.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

TRASCRIZIONE R.G. 10962 R.P. 7951 del 28/07/1999

Atto notarile pubblico, Notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 23/07/1999 repertorio 19786 trascritto in data [redacted] formalità con il con quale la si [redacted]

[redacted] l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

TRASCRIZIONE R.G. 21261 R.P. 14801 del 05/11/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Alessandro Taddei di Cerveteri del [redacted] repertorio [redacted]

[redacted] trascritto in data [redacted] formalità con il con qua [redacted]

[redacted] immobiliare oggetto di esecuzione (allegato 4).

RISPOSTA AL PUNTO 4:

Visitata la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 3):

ISCRIZIONE R.G. 340 R.P. 34 del 09/01/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Giorgio Imparato de [REDACTED] con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.A. con sede in Viterbo a garanzia di mutuo ceduto ai [REDACTED]

[REDACTED]
187.500.000 lire da rimborsare in 25 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 21262 R.P. 4016 del 05/11/2007

Atto notarile pubblico, [REDACTED] repertorio 13977/7622 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della [REDACTED] garanzia di mutuo ceduto al [REDACTED] per euro 160.000,00 capitale ed un totale di 240.000,00 euro da rimborsare in 10 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 17404 R.P. 13084 del 27/12/2017

Atto Giudiziario, repertorio 1620 del 23/10/2017 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore del [REDACTED] p.A. contro [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12572 R.P. 9702 del 05/09/2019

Atto Giudiziario, repertorio 978 del 02/07/2019 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della Unione Banche Italiane S.p.A. contro [REDACTED] sull'immobile oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

L'esecutato risulta essere celibe come da sua dichiarazione in fase di sopralluogo in quanto essendo nato in stato estero non si riesce a reperire l'estratto del certificato di nascita con annotazioni e come risulta dal certificate anagrafico di stato civile ove si evince che lo stesso risulta di stato libero (Allegato 9).

RISPOSTA AL PUNTO 7:

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

- **Abitazione** sito nel comune di Capranica (VT) in Via Degli Anguillara n. 76, distinta al NCEU foglio 29 p.la 359 sub 7 categoria A/3 classe 2 consistenza 5 vani e superficie catastale 96 mq rendita catastale € 271,14 composta da:

- Piano secondo:

Ingresso soggiorno, cucina, due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio;

Non sono presenti nè parti comuni nè pertinenze comuni ad eccezione del vano scala condominiale.

RISPOSTA AL PUNTO 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati rispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 9:

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che il perimetro degli immobili corrisponde esattamente a quello riportato graficamente sulle planimetrie catastali attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 5) il fabbricato è stato realizzato in data anterior al 01/09/1967 ed è stata rilasciata autorizzazione edilizia per opere interne e ristrutturazione in data 03/12/1999 n. 1326 pratica n. 99-01-108 rilasciata dal comune di Capranica (allegato 6).

Non è stata riscontrata nessuna difformità grafica tra l'attuale planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

RISPOSTA AL PUNTO 10:

L'identificativo catastale relativo al bene pignorato non include porzioni aliene, comuni non pignorate.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

Non è necessario l'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti in quanto non si sono riscontrate delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona Centro Storico.

Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

RISPOSTA AL PUNTO 14:

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 ed è stata rilasciata autorizzazione edilizia per opere interne e ristrutturazione in data 03/12/1999 n. 1326 pratica n. 99-01-108 rilasciata dal comune di Capranica (allegato 6).

Si fa inoltre presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia a quanto riportato in catasto e pertanto è conforme allo stesso.

RISPOSTA AL PUNTO 15:

Non sono presenti istanze di condono da chiudere su tale immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 16:

Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico come da dichiarazione scritta del comune di Capranica (allegato 7).

RISPOSTA AL PUNTO 17:

E' presente un condominio il quale è amministrato dalla società [redacted] sita in Ronciglione (VT).

L'amministratore pro-tempore ha dichiarato e messo per iscritto che la quota rimanente a saldo ammonta ad € 223,75 e che la quota parte millesimale della proprietà generale è pari a 94,74 mentre la quota parte millesimale per la gestione delle scale è pari a 106,96. (allegato 8):

Pertanto il sottoscritto ha provveduto a contattare il debitore il quale ha comunicato al sottoscritto che l'importo rimanente da saldare ammonta ad € 26,00 al mese per un totale di 9 mesi pertanto il totale rimanente ammonta ad € 223,75

RISPOSTA AL PUNTO 18:

Per quanto riguarda la formazione dei lotti si può ipotizzare come segue:

- **un unico lotto**

LOTTO UNICO

ABITAZIONE sito nel comune di Capranica (VT) in Via Degli Anguillare n. 76, distinta al NCEP foglio 29 p.lla 359 sub 7 categoria A/3 classe 5 consistenza 5 vani e superficie catastale 96 mq rendita catastale € 271,14 intestato a [redacted] proprietà 1/1

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

L'abitazione sita in Via Degli Anguillara, 76 ed al momento del sopralluogo non risulta occupato, dall'esecutato ma il quale ha la residenza.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Si fa presente che [redacted] risulta celibe come da dichiarazione verbale al sottoscritto in quanto non è possibile reperire l'estratto di nascita con annotazioni perchè nato in stato estero.

RISPOSTA AL PUNTO 23:

Nell'unità immobiliare non risulta nessun tipo di vincolo che limita il suo totale utilizzo e non è presente nessun tipo di vincolo demaniale.

RISPOSTA AL PUNTO 24:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo.

Tale metodo trova larga applicazione in quanto il parametro medio per metro quadrato scaturito dalle recenti compravendite è l'espressione veritiera del mercato immobiliare attuale del comune di Viterbo, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 800,00/mq.

LOTTO UNICO

ABITAZIONE sito nel comune di Capranica (VT) in Via Degli Anguillare n. 76, distinta al NCEU foglio 29 p.lla 359 sub 7 categoria A/3 classe 5 consistenza 5 vani e superficie catastale 96 mq rendita catastale € 271,14 intestato [REDACTED] prietà 1/1

Pertanto essendo la superficie catastale dell'abitazione di mq. 90,00 che moltiplicata per € 800,00/mq da un valore complessivo pari ad € 72.000,00 (settantaduemilaeuro/00)

Complessivamente il valore del bene pignorato risulta di € 72.000,00 (settantaduemilaeuro/00).

RISPOSTA AL PUNTO 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

Non è presente un contratto di locazione in essere del bene pignorato.

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto ventennale del 1999 (allegato 2)
- Atto di provenienza del 2007 (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 5)
- Autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune di Capranica (allegato 6)
- Dichiarazione usi civici Comune di Capranica (allegato 7)
- Dettaglio rate condominio esecutato (allegato 8)
- Regolamento di condominio (allegato 8)
- Situazione rate esecutato (allegato 8)
- Certificato di stato civile (allegato 9)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA