

Dott. Ing. Alessandro GUARDUCCI

Corso Cavour, 5 MONTEFIASCONE (VT)

☎ 3496929709 portatile

☎ 0761 828298 tel e fax

✉ alessandro.guarducci2@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Esecuzione Immobiliare N° 117/19 PARTE ATTRICE CONTRO DEBITRICE ESECUTATA

Il sottoscritto Dott. Ing. Alessandro Guarducci, con studio in Montefiascone (VT),

Corso Cavour n.°5, in data 31.10.2019 ha prestato giuramento, in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

1) **verifici**, 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;

Verificata documentazione ipocatastale depositata da parte attrice in atti: essa risulta completa sia dal punto di vista catastale sia le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Effettuate verifiche catastali e verificata correttezza dati indicati nell'atto di pignoramento e di seguito riportati:

RISULTANZE CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Comune di NEPI VIA AGOSTINO ADOLINI, 5

Piena proprietà : Debitrice eseguita

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 2 | Cat C/1 | Classe 5 | Consistenza 77 mq. | Piano T S1 | Rendita €1.861,10 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 5 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 16 mq. | Piano T | Rendita €23,96 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 6 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 13 mq. | Piano T | Rendita €19,47 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

Sulla Part. N 688 esiste il Tipo Mappale Prot. N. VT 0106535 del 13/10/2014 per l'istituzione dei SUBB. 2, 5 E 6
LA PART.688 DERIVA DALLE PARTT.12, 371, 382, 689 (ALLEGATO N 1) TUTTE SOPPRESSE CON TIPO
MAPPALE PROT. N. 90150 DEL 19/07/2002

LA PART. 689 DERIVA DA PARTE DELLA 381 DI MAGGIORE AMPIEZZA E QUESTA A SUA VOLTA
DALLA 248 (ALLEGATO N 1)

DEPOSITO PRESSO IL N.C.E.U. di Viterbo della Planimetria Unità Immobiliare N. 000023692 del
23.02.2002 da parte del Dichiarante: GEOM MARIANI FABRIZIO (ALLEGATO N 1)

3) **consulti** i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Indicazione passaggi proprietà relativi ai beni pignorati:

Dalla documentazione depositata in atti da parte attrice si evince:

SOCIETA' NON COINVOLTA EI vende dei terreni agricoli (tra cui quelli relativi alla presente Esecuzione Immobiliare) ad un'altra SOCIETA' NON COINVOLTA EI con atto NOTAIO Mattiangeli A. rep n. 12530 del 25/07/1967

SOCIETA' NON COINVOLTA EI assegna tali terreni ai singoli soci ed in particolare, quelli relativi alla presente Esecuzione Immobiliare, a PRIVATO NON COINVOLTO EI, con atto Notaio Ostini Pier Felice rep. N. 21571 del 19.04.1986 trascritto a Viterbo il 29.01.1986 al n.1398

PRIVATO NON COINVOLTO EI vende a SOCIETA' NON COINVOLTA EI con atto NOTAIO Gilardoni Carlo Annibale rep N. 32925 del 01/06/2000 i terreni di cui al Foglio N. 15 PARTT. N. 12, 381, 371, 382

PRIVATO NON COINVOLTO EI vende a SOCIETA' NON COINVOLTA EI con atto NOTAIO Lanzillo Paola rep N. 11974 del 22/06/2000 i terreni di cui al Foglio N. 15 PARTT. N. 248, 248 A, 248 B

SOCIETA' NON COINVOLTA EI vende a ALTRA SOCIETA' NON COINVOLTA EI con atto NOTAIO Gilardoni Carlo Annibale rep N. 33421 DEL 12/01/2001 i terreni in precedenza acquistati da PRIVATO NON COINVOLTO EI, di cui al Foglio N. 15 PARTT 12, 381, 371, 382

SOCIETA' NON COINVOLTA EI vende a DEBITRICE ESECUTATA con atto NOTAIO CASTALDI Adriano rep N. 6791 del 31/03/ 2003 (ALLEGATO N 6)

F15 PART 688 SUB 2, 5,6 CATASTO FABBRICATI

LA PART.688 DERIVA DALLE PARTT.12, 371, 382, 689 TUTTE SOPPRESSE NEL 2002

LA PART. 689 DERIVA DA PARTE DELLA 381 DI MAGGIORE AMPIEZZA E QUESTA A SUA VOLTA
DALLA 248

Il titolo di provenienza anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, consta dell'atto Notaio Ostini Pier Felice rep. N. 21571 del 19.04.86 trascritto a Viterbo il 29.01.86 al n.1398 di cui è presente la nota di trascrizione nel Fascicolo. **Il CTU ha reperito l'atto notarile.**(ALLEGATO N 2)

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);

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- IPOTECAN 6792 DEL 31.03.2003 per €139.500,00 a garanzia di un mutuo di anni 15 su un capitale di €93.000,00 a favore della BANCA 24-7 SPA contro DEBITRICE ESECUTATA con atto Notaio Castaldi Adriano.
- IPOTECAN 619/ 12515 DEL 03.12.2015 per €129.079,86 per ipoteca della riscossione su un capitale di €64.539,93 a favore di EQUITALIA SUD SPA contro DEBITRICE ESECUTATA
- IPOTECAN 1244/ 12516 DEL 07.11.2016 per €81.325,04 per ipoteca della riscossione su un capitale di €40.662,52 a favore di EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA contro DEBITRICE ESECUTATA
- Atto esecutivo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo di pignoramento immobili della presente Esecuzione Immobiliare a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A. contro DEBITRICE ESECUTATA.

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;
 Acquisita la mappa e la planimetria catastale dell'immobile oltre alle pratiche edilizie PDC n. 74/2001, Variante IN CORSO D'OPERA n. 07/2007 al PDC precedente (ALLEGATO N.3) e DIA N. 57/2007 del Comune di NEPI (ALLEGATO N.4)

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);
 La debitrice esecutata risulta nata in Germania, residente a NEPI e di stato libero, come da certificato del Comune di Nepi. (ALLEGATO N 7).

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.);
 Il fabbricato è ubicato in Comune di NEPI in Via A. ADOLINI, 5, distinto al NCEU al Foglio N. 15 Part. 688 Sub 2, nella prima periferia cittadina.

Si tratta di un locale commerciale distribuito su due livelli (piano terra e seminterrato) comunicanti con scala interna ed entrambi accessibili indipendentemente dalla viabilità comunale. Sul fronte di accesso del piano terra sono presenti due posti auto riservati distinti al NCEU Foglio n. 15 Part.688 Subb, 5 e 6.

La struttura è realizzata in muratura di pietrame di tufo e malta cementizia, solai di interpiano con travetti in c.a.p e laterizio in tavelloni.

La copertura è del tipo a capanna con manto in tegole portoghesi.

All'interno le superfici risultano intonacate al civile, gli infissi in alluminio, i pavimenti in maiolica tipo cotto ; il bagno presenta rivestimento in piastrelle di ceramica. Esiste impianto di condizionamento con unità di trattamento centrale e split interni. L'impianto elettrico è completo ed a norma mentre gli impianti idrico e fognante sono allacciati alla rete cittadina.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Adolini, a livello del piano terra e da rampa esterna su Via Togliatti, al piano seminterrato. Entrambi gli accessi sono dotati di idonei infissi in alluminio e vetri camera e protetti da serranda metallica avvolgibile. Il piano terra è dotato di ampio balcone in aggetto, accessibile da porta finestra. Esistono delle porte lignee per l'accesso al servizio igienico, costituito da antibagno e bagno, Attraverso scala interna, rivestita in pietra tipo trani, si accede, anche dall'interno, al locale seminterrato distribuito in un ampio

locale con disimpegno e ulteriore vano cieco utilizzato come magazzino.

Esiste anche una porta in alluminio che da accesso ad un lungo locale al grezzo, anch'esso utilizzato come magazzino, che costituiva l'intercapedine condominiale, ora utilizzabile dalle singole proprietà, perché delimitata da muro di chiusura in pietrame di tufo.

Il CTU ha rilevato ampia documentazione fotografica (ALLEGATO N. 5)

CONFINI: VIA ADOLINI, SCALA ESTERNA DI ACCESSO ALLE UNITA' RESIDENZIALI, RAMPA ESTERNA TERMINANTE SU VIA TOGLIATTI, ALTRA PROPRIETA' COMMERCIALE, SALVO ALTRI

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;

Accertata l'esatta conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.

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;

Verificata la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

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;

Negativo

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;

Negativo

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 ;

Negativo

13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

L'utilizzazione del fabbricato è commerciale.

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

L'immobile risulta conforme rispetto alla planimetria catastale e PDC n. 74/2001, Variante IN CORSO D'OPERA n 07/2007 al PDC precedente mentre per quanto riguarda la DIA n. 57/2007, la suddivisione interna prevista negli elaborati di progetto non è presente allo stato attuale sull'immobile. Esso risulta distribuito come nei precedenti titoli edilizi ed è quindi conforme.

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 le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso verificchi -ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino

precisamente nelle condizioni dell'articolo 40 comma sesto della 28 febbraio del 1985 n. 47 ovvero articolo 46 comma quinto del del decreto del presidente della repubblica del 06 giugno 2001 n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria .

Negativo.

16) **Verifici** 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.

Negativo

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 .

Negativo

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

Il bene può essere messo in vendita in tre lotti:

Lotto N. 1 Negozio su due livelli P.T. e S1 di mq.77 circa,

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 2 | Cat C/1 | Classe 5 | Consistenza 77 mq. | Piano T S1 | Rendita €1.861,10 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|

Lotto N.2 Posto auto di mq. 16

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 5 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 16 mq. | Piano T | Rendita €23,96 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

Lotto N. 3 Posto auto di mq. 13

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 6 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 13 mq. | Piano T | Rendita €19,47 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

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;

I beni sono pignorati per l'intero. Sono stati formati tre lotti come riportato al punto precedente. Non è necessaria una nuova identificazione dei confini, in quanto già delineati attualmente, presso l'Ufficio Tecnico Erariale.

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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;

L'immobile risulta libero.

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;

Negativo

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)

Negativo.

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;

Negativo.

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 quadrato e del valore complessivo esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 eventuali spese condominiali insolute

LOTTO N. 1

**Piena proprietà dell'unità commerciale sita in Comune di NEPI
Via ADOLINI, 5 di proprietà della DEBITRICE ESECUTATA.**

Si tratta di un'unità commerciale distribuita su due livelli (piani terra e seminterrato) dotata di servizio igienico, di balcone in aggetto e diversi vani per una superficie utile totale di mq. 77 circa, in uno stato d'uso ottimo.

CATASTO FABBRICATI

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 2 | Cat C/1 | Classe 5 | Consistenza 77 mq. | Piano T S1 | Rendita €1.861,10 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|------------|-------------------|

CONTEGGIO DI STIMA

Superficie piano terra mq. 40 x €1.300 /mq. = € 52.000,00

Superficie piano seminterrato mq. 37 x 60% €1.300 /mq. = € 28.860,00

Balcone in aggetto mq. 12 x 25% €1.300/mq = €3.900,00

Intercapedine mq.16 x 10% €1.300/mq = 2.080,00

TOTALE €86.840,00 Arrotondati ad € 87.000

PREZZO BASE D'ASTA € 87.000,00

LOTTO N. 2

**Piena proprietà del posto auto sito in Comune di NEPI
Via ADOLINI, di proprietà della DEBITRICE ESECUTATA.**

Si tratta di un posto auto riservato posto di fronte all'unità commerciale e vicina ad altre dello stesso tipo.

CATASTO FABBRICATI

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 5 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 16 mq. | Piano T | Rendita €23,96 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

CONTEGGIO DI STIMA

Posto auto mq. 16 x 30% x €1.300/mq.= €11.300,00

TOTALE €6.240,00 Arrotondati ad € 6.200,00

PREZZO BASE D'ASTA € 6.200,00

LOTTO N. 3

Piena proprietà del posto auto sito in Comune di NEPI

Via ADOLINI, di proprietà della DEBITRICE ESECUTATA.

Si tratta di un posto auto riservato posto di fronte all'unità commerciale e vicina ad altre dello stesso tipo.

CATASTO FABBRICATI

| | | | | | | | |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|
| Foglio 15 | Part. 688 | Sub 6 | Cat C/6 | Classe 4 | Consistenza 13 mq. | Piano T | Rendita €19,47 |
|-----------|-----------|-------|---------|----------|--------------------|---------|----------------|

CONTEGGIO DI STIMA

Posto auto mq. 13 x 30% x €1.300/mq.= €5.070,00

TOTALE €5.070,00 Arrotondati ad € 5.000,00

PREZZO BASE D'ASTA € 5.000,00

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

I prezzi unitari di stima dei beni sopra riportati, in via prudenziale, al 23.01.2020 sono stati ottenuti: tenendo presenti la consistenza del fabbricato, l'ubicazione nelle vicinanze del centro cittadino, le condizioni tutte estrinseche ed intrinseche e lo stato di costruzione degli immobili, il sottoscritto C.T.U., fatti gli opportuni accertamenti e verifiche sulla scorta di altri prezzi praticati in precedenti vendite di beni ritenuti simili per tipologia, (**21.1** il ctu ha analizzato i 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; **21.3** quelli derivanti da indagini di mercato consultando i funzionari del settore Urbanistica del Comune di Nepi, imprenditori e tecnici edili operanti in zona, agenzie immobiliari CESETTI e TECNOCASA **21.4** i prezzi unitari stimati dall'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Viterbo, ha determinato il valore venale in comune commercio da attribuire al lotto.

26) 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;

Negativo

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,.

La presente relazione risponde alla richiesta dell'III.mo G.E.

ALLEGATI

ALLEGATO N 1 PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILI E VISURE STORICHE TERRENI

ALLEGATO N 2 NOTA TRASCRIZIONE VENTENNIO

ALLEGATO N. 3 VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 07/2007 AL PDC PRECEDENTE

ALLEGATO N. 4 DIA N. 57/2007

ALLEGATO N. 5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N. 6 ATTO DI COMPRVENDITA

ALLEGATO N 7 CERTIFICATO DEL COMUNE DI NEPI ANAGRAFE.

ALLEGATO N 8 QUADRO SINOTTICO