

STUDIO TECNICO

Geometra Francesco Marini

Via Monti Cimini n°40/A – 01100 Viterbo

Cell. 392-1381532

Email: geom.francescomarini@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

[REDACTED]

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 06/07/2016

Viterbo 22/05/2017

IL C.T.U.
Geom. Francesco Marini



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 116/2016

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Francesco Marini iscritto al n. 1206 all' Albo del Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo , con studio tecnico in Via dei Monti Cimini n°40/A - 01100 Viterbo, in data 06/10/2016 veniva nominato C.T.U. inviato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 06/07/2017;

- 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 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);*
- S) *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, locali 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; 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 ;

- 12) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 13) *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;*
- 14) *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. 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 com merciale, del valore per metro quadrato 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) alleghi 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;*

RISPOSTE AI QUESTI:

Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si proceduto alla verifica della stessa ritenendola completa in virtù della Certificazione Notarile Ipocatastale a firma del Dott. Notaio Carlo Camocardi, fatta eccezione dell'atto ultraventennale, Trascrizione della Denuncia di Successione del Sig. [REDACTED], della quale si è richiesta copia e si allega alla presente.

Quesito n°2:

Sono state eseguite visure aggiornate e valutato che i beni sono correttamente identificati.

Quesito n°3:

Vista la naturale consistenza e divisione degli immobili oggetto della presente, si procederà alla formazione e conseguente perizia in lotti. Per una corretta identificazione si elenca la formazione dei lotti stessi.

[REDACTED]

[REDACTED]

Lotto n°2: *Locale Commerciale sito in Viterbo, Via Corso Italia n°53, distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo, al Foglio n°170, p.lla n°395, sub n°11;*

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED];

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

OSSERVAZIONI

Con atto del Notaio Fabrizio Fortini in data 4.12.2013 rep. n. 51603, trascritto a Viterbo in data 6.12.2013 al n. 11795 reg. particolare, i signori [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] hanno istituito vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter e.e., affinché tutti i beni in oggetto siano esclusivamente destinati al godimento vita natural durante a [REDACTED], nata a Tarquinia (VT) il 16.3.1928.

Quesito n°4:

[REDACTED]



[REDACTED]

Quanto all'immobile distinto al Lotto n°2:

Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 2.12.2013 al n. 1519 reg. particolare, per euro 32.785,58 a garanzia della somma capitale di euro 50.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena n. 3994/2013, a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] [REDACTED], contro [REDACTED] per la nuda proprietà per 1/6;

Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 2.12.2013 al n. 1520 reg. particolare, per euro 10.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 20.000,00 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena n. 3994/2013, a favore di "[REDACTED] con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] e [REDACTED] per la nuda proprietà per 1/6 ciascuno;

Ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo in data 7.3.2016 al n. 361 reg. particolare, per euro 14.000,00 a garanzia della somma capitale di euro 10.835,19 in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Roma in data 12.5.2015 n. 12582, a favore di [REDACTED]" con sede in [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] ([REDACTED]), contro [REDACTED] [REDACTED] per la nuda proprietà per 1/6.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

TRASCRIZIONI

pignoramento trascritto a Viterbo in data 28.4.2016 al n. 4439 reg. particolare, in virtù di atto del Tribunale di Viterbo n. 595/15, a favore di "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ([REDACTED]) contro i soggetti sopra indicati e gravante gli immobili in oggetto, e precisamente:

[REDACTED]

quanto all'immobile di cui al Lotto n°2:



contro [redacted] e [redacted] per la quota di 1/2 di nuda proprietà;

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Quesito n°5:

Sono state acquisite le mappe censuarie. Non vengono richiesti i certificati di destinazione urbanistica poiché quanto al terreno distinto al lotto n°3 è graffata all'abitazione. Per quanto riguarda i terreni distinti al lotto n°4 non vengono richiesti i certificati di destinazione urbanistica poiché gli stessi non hanno valore di mercato.

Quesito n°6:

Dagli estratti dell'Ufficio Demografico del Comune di Viterbo, [redacted] risulta Celibe, mezzetti [redacted] Nubile e [redacted] risulta essere stata sposata con [redacted], uniti in matrimonio il 20/06/1976 in Tarquinia.

Quesito n°7:

Il sottoscritto C.T.U. in data 07/02/2016 si è recato insieme [redacted] in Viterbo per visionare gli immobili oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo era presente [redacted]. In quella giornata si è proceduto al sopralluogo del lotto n°1, [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted] sta



L'immobile in oggetto, attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 170 con il mappale 395 sub. 11, deriva dalla soppressione dei subalterni 2 e 6 in virtù di denuncia di variazione del 7.2.1979 in atti dal 13.10.1995 e di denuncia di variazione del 14.11.1995 in atti dal 9.4.1996 (Mod. 98 n. 17093/96) (n. 19626.1/1995) per sostituzione del sub. 11 in luogo del sub. 9 per duplicazione.

[REDACTED]

Quesito n°12:

I beni oggetto della presente seppur non conformi non è possibile eseguire variazioni catastali, poiché le stesse dovrebbero essere successive a pratiche edilizie a sanatoria.

Quesito n°13:

Lo strumento urbanistico Comunale, trova riscontro nella reale destinazione dei beni, abitativo commerciale per i lotti n°1 e 2, mentre per il lotto n°3 lo stesso è posto in zona agricola, con possibilità comunque al tempo di realizzare sia superficie residenziale che non residenziale.



Quesito n°14:

[REDACTED]

***Quanto al Lotto n.2**, anche in questo caso non sono state reperite pratiche Urbanistiche, fatta eccezione per la pratica di Condonio Edilizio Legge 47/85 (riportato nel quesito n°15) dal quale si evince un ampliamento del sub.2 e conseguente cambio d'uso, purtroppo però lo stato attuale dell'immobile e lo stato catastale non sono conformi allo stato urbanistico poiché il locale commerciale è più piccolo rispetto alla pratica Urbanistica rilasciata, di conseguenza anche in questo caso si dovrà procedere alla presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria per frazionamento che decurterà dal prezzo stimato € 4.000,00 comprensive di oneri comunali e catastali nonché di spese tecniche per la sanatoria.*

[REDACTED]



[REDACTED]

Quesito n°15:

[REDACTED]

Quanto al Lotto n.2

Anche il Lotto n.2 è nato dal frazionamento e/o fusione con altri subalterni, anche in questo caso, seppur conforme la sua natura per costruzione, considerando che è antecedente al 1942, non si è riuscito a trovare una pratica urbanistica che ne confermasse il suo frazionamento e/o fusione, fatta eccezione per un condono edilizio Legge 47/85 depositato in Comune in data 07.02.1987 al prot. N°2737/1 e rilasciato il 06/08/2001, Concessione a Sanatoria n°2240/4154/2001, pratica n°4154, nel quale il sub.2 viene ampliato con altro locale comunicante a seguito di cambio di destinazione d'uso. Tale elaborato però non rispecchia lo stato attuale in quanto il locale dovrebbe essere molto più grande.

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n°16:

Nulla da segnalare.

Quesito n°17:



Soltanto i lotti n°1 e n°2 sono soggetti a spese condominiali, le quali ad oggi non è stato possibile reperire.

Quesito n°18:

I beni oggetto della presente vista la loro naturale consistenza, sono vendibili separatamente, come da lotti già costituiti nella presente.

Quesito n°19:

I beni oggetti della presente sono stati pignorati come di seguito indicati:

[REDACTED]

l'immobile di cui al Lotto 2) è intestato per la piena proprietà a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/6, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/6, [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/6, [REDACTED] per la quota di 3/6;

[REDACTED]

I beni oggetto della presente non sono divisibili, fatta eccezione per il lotto distinto al n°2, il quale, essendo dotato anche di un ingresso su Largo Cesare Battisti, può essere frazionato, in visione di un' eventuale frazionamento però, i prezzi dei locali commerciali saranno leggermente differenti, visto e considerato che uno di essi non avrà alcun accesso da Via Corso Italia, ma soltanto da Largo Cesare Battisti.

Quesito n°20:

[REDACTED]

Il lotto n°2 è locato.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n°21:

[REDACTED]

[REDACTED]

Il lotto n°2, già locato, torva riscontro nel canone pagato, cioè pari ad € 2.500,00 mensili, per l'intero locale.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Quesito n°22:

I beni non sono occupati da ex coniuge dei debitori eseguiti.

Quesito n°23:

Nulla da segnalare

Quesito n°24:

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici delle unità immobiliari, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene, e prendendo atto dei Valori OMI della Regione Lazio, le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili, di conseguenza, verrà attribuito un valore per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto degli immobili nel loro insieme e per la loro destinazione. Pertanto, visto quanto esposto precedentemente verrà attribuito un valore di mercato pari a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti i singoli beni hanno valori pari a:

LOTTO N°1

Valore € 109.000,00

LOTTO N°2

Valore € 300.000,00

LOTTO N°3

€ 42.000,00

LOTTO N°4

Privo di Valore di Mercato

LOTTO N°5

€ 1.500,00

Quesito n°25:

Per la redazione della presente, il sottoscritto si è avvalso dei valori Valori OMI della Regione Lazio, che pubblica semestralmente dei valori delle compravendite immobiliari.

Quesito n°26:

Nulla da segnalare.

Il C.T.U.

(Geom. Francesco MARINI)

Viterbo 22/05/2017

