

Geom. Viviana Costantini
Via Pola 25 – 01100 Viterbo
Tel. 340.3764021

Tribunale di Viterbo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Dott. Antonino Geraci
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 262/2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Viterbo, 10/07/2019

Geom. Viviana Costantini



Geom. Viviana Costantini
Via Pola,25 – 01100 Viterbo
Pec: Viviana.costantini@geopec.it

Tribunale di Viterbo
Es. Imm. 262/2018
G.E. Dott. Antonino Geraci

Tribunale di Viterbo
Sez. Esecuzioni Immobiliari
Giudice: Dott. Antonino Geraci
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 262/2018

Consulenza Tecnica d'Ufficio

PREMESSA.

Il G.E. Dott. Antonino Geraci il giorno 07/03/2019 , nominava C.T.U. per l'esecuzione i cui sopra la sottoscritta Geom. Viviana Costantini nata a Viterbo il 03/11/1976 ed iscritta all'Albo dei Geometri della Provincia i Viterbo al n. 1327, con studio in Viterbo via Pola, 25.

La sottoscritta, preso atto dei quesiti posti dal G.E., accompagnata dal Custode Dott. Andrea Cardoni e dal Signor Roberto Scotolati, delegato dal legale rappresentante della società SKY s.r.l. ha eseguito il sopralluogo il giorno 02/04/2019 per prendere visione dei beni interessati.

Dal sopralluogo, di cui si allegano i verbali, venivano riscontrati alcuni elementi necessari a rispondere ai seguenti quesiti posti dal G.E..

- 1) **Verifichi**, prima di ogni 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 dell'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 d'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 subsati;
- 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 definizione 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 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 nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del

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 via 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 l'ubicazione delle eventuali difformità, nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole su aree aliene, condominiali e 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 e 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 praticamente 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 i 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 necessaria 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 solo nel 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;
- 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, costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi ai fini dell'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, 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 si 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 e alla realizzazione 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 della legge 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente o la detenzione del bene in possesso 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 comunicazione alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in legge 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 si occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e 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 una 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adempimenti 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 aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando 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 siano 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 e art. 2923, comma 3 c.c. e in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.
- 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche se negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di 120 giorni dal giuramento.
- 29) Invi, 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 dell'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 dell'art. 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 di vendita il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (ad eccezione de quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PTC. 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 cpc per l'emissione della ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in merito al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza 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 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza indicazioni delle generalità del debitore di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 33) allegghi 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);
- 34) provvedere a redigere su apposito foglio 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 alla ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 35) allegghi alla relazione;
 - a) la planimetria del bene;
 - b) la visura catastale attuale;
 - c) copia della concessione edilizia e degli eventuali atti in sanatoria;
 - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente 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 AI QUESITI

Quesito N. 1 (Verifichi, prima di ogni attività la completezza della documentazione prevista ai sensi dell'art. 567, 2° comma del c.p.c.....)

Oggetto del pignoramento è la seguente unità immobiliare:

- **quota di proprietà in ragione di 1/1 dell'unità immobiliare sita nel Comune di Viterbo (VT), via del Giglio, 6, piano terra, contraddistinta al N.C.E.U. al foglio 170 particella 274 sub. 7, categoria C/1, consistenza mq. 86**

Visionata la documentazione già nella scorta degli atti allegati al fascicolo, vista la documentazione catastale ed i certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni pignorati, constatato e accertato il ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si dichiara completa la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma del c.p.c

Quesito N. 2 (Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando.....)

Il giorno 25/03/2019 ho effettuato, via telematica (servizio Geoweb), visure presso il Catasto ed ho accertato gli attuali identificativi dell'oggetto del pignoramento ed ho verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'identificazione.

Quesito N. 3 (Consulti i Registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio.....)

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, ufficio di pubblicità immobiliare verificando gli atti d'acquisto iscritti trascritti fino alla data d'acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare è emerso quanto segue:

A) Risultanze visure catastali:

che alla data del giorno 25/03/2019 l'immobile pignorato – **Unità negoziale n. - 1** è riportato come segue:
Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Servizi Catastali – Catasto fabbricati del comune di Viterbo – Provincia di Viterbo.

Unità Immobiliare foglio 170 Particella 274 sub. 7, Zona Cens. 1, Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 86 mq., Rendita €. 3.566,55.

Dati derivanti da variazione del 06/12/1988 in atti dal 06/12/1999 – Variazione degli spazi interni (n. 9117.1/1988).

Indirizzo Via del Giglio, 6 piano terra:

Intestato a: SKY S.r.l. con sede in Roma – Cod. fisc. 01676000563. Diritti e oneri reali: Proprietà per 1/1.

Dati derivanti da atto pubblico del 19/03/2014: Nota presentata con Modello unico in atti dal 20/03/2014 rep n. 29334, rogante Lanzillo Paola sede Ronciglione. Compravendita (n. 3185.1/2014).

Stato delle trascrizioni a favore della SKY S.r.l. e dei suoi danti causa succedutosi nel ventennio:

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - comune M082 – Viterbo – (VT), Catasto fabbricati: sezione urbana, foglio 170 particella 274, sub. 7 , cat. C/1, Consistenza 86 mq. Via del Giglio, 6 – piano terra.

1 – A favore della SKY S.r.l. con sede i Roma , cod. fisc. 01676000563, relativamente all' unità negoziale n. 1 il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico della ARCO.CR. S.r.l.con sede in Roma, cod. fisc. 01269190565, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, formalità eseguita in data 20 marzo 2014 n. 3874 reg. gen e n 3185 reg part in forza di atto notarile pubblico di compravendita del notaio Lanzillo Paola con sede in Ronciglione (VT), mediante il quale viene trasferito il seguente bene, e precisamente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Comune M082 – Viterbo (VT) – Catasto fabbricati, foglio 170 part. 274 sub. 7, Categoria C1, consistenza mq. 86, indirizzo Via del Giglio n. 6, piano terra.

2 - A favore della ARCO.CR. S.r.l. con sede in Roma, cod. fisc. 012 69190565, relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico della SCOTOLATI S.r.l. con sede in Viterbo (VT), cod. fisc.01269190565, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà er la quota di 1/1, formalità eseguita in data 20 marzo 2014 n. 3870 reg gen e n. 3181 reg part in forza di atto notarile pubblico di mutamento di denominazione o ragione sociale del giorno 11 marzo 201. Numero di repertorio 104841 del Notaio Giardino Furio con sede in Montefiascone (VT), relativamente al seguente bene , e precisamente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Comune M082 – Viterbo (VT) – Catasto fabbricati, foglio 170 part. 274 sub. 7, natura C1, consistenza mq. 86, Indirizzo Via del Giglio n. 6, piano terra.

3 – a favore della SCOTOLATI S.r.l. con sede in Viterbo (VT), relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico della Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A. con sede a Siena, cod. fisc. 92034720521, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, formalità eseguita in data 10 marzo 2008 n. 3781 reg gen e n 2652 reg part in forza di atto notarile pubblico di compravendita del giorno 22 febbraio 2008 numero di repertorio 82755/32009del Notaio Orzi Luigi con sede in Viterbo (VT), mediante il quale viene trasferito il seguente bene, e precisamente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Comune M082 – Viterbo (VT), Catasto fabbricati, Foglio 170, particella 274, Sub. 7, natura C/1, Consistenza 86 mq.

4 - a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede a Siena (SI), cod. fisc. 00884060526, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico di Muti Marcella nata a Roma il 15 luglio 1921 – cod. fisc MTU MCL 21L55 H501Z, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, De Rosa Piero Luigi nato il 10 febbraio 1955 a Roma – cod fisc. DRS PLG 55B10 H501X relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ in regime di bene personale e di De Rosa Julia nata il 26 marzo a Roma – cod fisc DRS JLU 5'C66 H501Y relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di nuda proprietà della quota di ½ in regime di bene personale , formalità eseguita in data 20 Maggio 1999 n 7227 reg gen e n 5346 reg part in forza di atto notarile pubblico di compravendita del giorno 19 maggio 1999 numero di repertorio 319173 del Notaio D'Alessandro Luciano con sede in Viterbo (VT) mediante il quale viene trasferito il seguente bene , e precisamente:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Comune M082 – Viterbo (VT), Catasto fabbricati, Foglio 170, particella 274 ,Sub. 7, natura C/1, Consistenza 90 mq. – Indirizzo Via del Giglio n. 6;

5 - a favore, fra l'altro, di De Rosa Giulia di Raffaele, e dell'usufruttuaria Muti Marcella fu Redento, e a carico di Matteucci Rosa fu Augusto, deceduta a Viterbo il giorno 4 novembre 195, formalità eseguita in data 29 ottobre 1954 n. 5940 reg gen e n. 5268 reg part in forza di certificato di denunciata successione n. 59 vol. 341 dell'Ufficio delle Successioni di Viterbo, nel quale viene dichiarato, fra l'altro, il seguente bene, e precisamente:

2) alla pronipote De Rosa Giulia proprietaria ed alla nipote Muti Marcella usufruttuaria, fra l'altro:

a) Casa in Via del Giglio n.c. 6 e 6/A mapp. 1660/1 - 1634 - 1656 di p. 3 e v. 13 compresi scantinati e servizi. La successione è devoluta in virtù di testamento pubblico per Notaio Vannini qui reg. il 25 novembre 1953 al n. 977 nel modo seguente: alla pronipote De Rosa Giulia di Raffaele lo stabile descritto al n. 2); usufruttuaria dello stabile al n. 2 Muti Marcella fu Redento.

6) a favore di De Rosa Julia e dei figli nati di Marcella Muti fu Redento , e a carico di Matteucci Rosa fu Augusto, formalità eseguita in data 21/05/1954 n. 2538 reg. gen. e n. 2260 reg. part. In forza di accettazione con beneficio d'inventario per atto Notaio Vannini in data 03/05/1954, depositato presso la Pretura di Viterbo, mediante il quale De Rosa Raffaele fu Luigi ha accettato con beneficio d'inventario, in qualità di padre esercente la patria potestà sopra la figlia minore Julia De Rosa e quale rappresentante dei figli nati della sua legittima consorte Marcella Muti fu Redento, l'eredità relitta della signora Matteucci Rosa fu Augusto.

Stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei nominativi sopra indicati:

1 – a carico della SKY S.r.l. con sede a Roma per il periodo dal giorno 18/03/2014 al giorno 20/10/2018.

_ pignoramento trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Srevizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/10/2018, ai nn. 14280 reg. gen. e 10638 reg. part. A carico della SKY S.r.l. con sede a Roma, cod. fisc. 01676000563, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 ed a favore della ANTONELLA Società Immobiliare a r. l. con sede a Roma – cod. fisc. 02660160587 – relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 sul seguente immobile:

Unità negoziale n. 1:

Immobile n. 1 – Comune: M082 – Viterbo (VT), Catasto: Fabbricati, <sezione Urbana: U, Fofoglio 170 particella 274 Subalterno 7, Natura C1 – Negozi e botteghe, consistenza mq. 86.

2 – a carico della ARCO.CR. S.R.l: con sede in Roma par il periodo dal giorno 10/03/2013 al giorno 21/03/2014

NULLA

3 - a carico della SCOTOLATI S.r.l. con sede in Viterbo per il periodo dal giorno 21/02/2008 al giorno 21/03/2014

ipoteca volontaria per €. 285.000,00 iscritta in data 30 ottobre 2009, ai nn. 17709 re. Gen. e 3510 reg. part., a favore della Cassa di Risparmio della SPA Provincia di Viterbo (VT) cod. fisc. 01383000567, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e a carico della SCOTOLATI S.r.l. con sede in Viterbo (VT) .cod. fisc. 01269190565, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, concessione a garanzia di mutuo per €. 190.000,00 di quota capitale, tasso di interesse annuo 3,64% variabile da aumentare automaticamente, della durata di anni 15, atto notarile pubblico del giorno 29/10"009 Numero di repertorio 85575/34038 del Notaio Orzi Luigi sede Viterbo (VT), sul seguente immobile:

Immobile n. 1 – Comune M082- Viterbo (VT) , Catasto : Fabbricati; foglio 170, particella 274 subalterno 7; Natura: C1 – Negozi e botteghe; Consistenza: 86 mq.; Indirizzo Viterbo via del Giglio, 6.

4 – a carico della Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring e per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A. con sede a Siena per il periodo dal giorno 10/03/2013 al giorno 11/03/2008:

NULLA

5 – a carico della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena per il periodo dal giorno 19/05/1999 al giorno 11/03/2008;

NULLA

6 - a carico di Muti Marcella nata a Roma il giorno 15luglio 1921, De Rosa Piero Luigi nato a Roma il giorno 10 febbraio 1955 e di De Rosa Julia nata Roma il giorno 26 marzo1950 per il periodo dal giorno 18/10/1998 al giorno 21/05/1999:

NULLA

N.B.

Si fa presente:

- Che con atto a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena in data 28 giugno 2002 rep. 18878 registrato Siena il giorno 11 luglio 2002 al n. 2050 mod. IV la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ha conferito alla Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring Banca per i Servizi Finanziari alle Imprese S.p.A. con sede a Siena, con decorrenza dal 1° luglio 2002, il proprio ramo di azienda inerente all'esercizio delle attività di Leasing e Factoring;
- Che il relativo avviso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58, 2° e 3° comma, D.Lgs. n. 385/1993, è stato Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica – parte seconda n. 166 del 17 luglio 2002.
- Che l'immobile in questione è stato individuato nell'atto correttivo di conferimento del ramo d'azienda Sopra citato con atto a rogito Notaio Mario Zanchi di Siena del 5 giugno 2007 rep n. 24380, registrato a Siena l' 8 giugno 2007 al n. 3226 serie 1T;
- Dette informazioni sono state ricavate dalla lettura dell'atto del Notaio Orzi Luigi del 22/02/2008 rep n 82755/32009.

QUESITO n. 4 (Predisponga l'elenco delle trascrizioni e delle iscrizioni in atti.....)

Dalla consultazione dei Registri immobiliari si è predisposto l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni che segue:

LOTTO UNICO – Locale in Via del Giglio,6 Comune di Viterbo Foglio 170 part. 274 sub. 7, Cat. C/1

- 1) TRASCRIZIONE del 20/05/1999 – Reg. Part. 5346, Reg. Gen. 7227 Notaio D'Alessandro Luciano, del 19/05/1999 Rep. 319673
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Unità Negoziale: Unità immobiliare in Viterbo – Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat. C/1 Negozi e botteghe, consistenza mq. 90 Via del Giglio, 6.
 SOGGETTI A FAVORE:
 Monte dei Paschi di Siena Spa sede Siena C.F. 00884060526 per diritto di proprietà per 1/1
 SOGGETTI CONTRO:
 Muti Marcella, nata a Roma il 15/07/1921 C.F. MTUMCL21L55H501Z per il diritto di USUFRUTTO per la quota di 1/1
 De Rosa Piero Luigi, nato a Roma il 10/02/1955 C.F. DRSPLG55B10H501X per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ in regime di bene personale
 De Rosa Julia, nata a Roma il 26/03/1950, C.F. DRSJLU50C66H501Y per il diritto di nuda proprietà per la quota di ½ in regime di bene personale.
- 2) TRASCRIZIONE del 10/03/2008 – Reg. Part. 2652 , Reg. Gen. 3781 Notaio Orzi Luigi del 22/02/2008 Rep. n. 82755/32009
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
 Unità Negoziale: Unità immobiliare in Viterbo Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat. C/1 Negozi e botteghe, consistenza mq. 90 Via del Giglio, 6.
 SOGGETTI A FAVORE:
 SCOTOLATI Srl Sede Viterbo C.F. 01269190565 per il diritto di proprietà della quota di 1/1
 SOGGETTI CONTRO:
 MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALL'IMPRESE Spa Sede Siena C. F. 92034720521 per il diritto di proprietà della quota di 1/1.
- 3) ISCRIZIONE del 30/10/2009 – Reg. Part. 3510. Reg. Gen. 17709 Notaio Orzi Luigi del 29/10/2009 Rep. n. 85575/34038
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo Capitale €. 190.000,00, Tasso Annuale 3,64% Totale €. 285.000,00
 Unità Negoziale: Unità immobiliare in Viterbo Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat. C/1 Negozi e botteghe, consistenza mq. 90 Via del Giglio, 6.
 SOGGETTI A FAVORE:
 CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO Spa Sede Viterbo C.F. 01383000567 Domicilio ipotecario eletto Viterbo Via Mazzini, 129. Per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
 SOGGETTI CONTRO:
 SCOTOLATI srl Sede Viterbo C.F. 01269190565 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1
- 4) TRASCRIZIONE del 20/03/2014 – Reg. Part. 3181, Reg. Gen. 3870 Notaio Giardino Furio, Montefiascone del 11/03/2013 Rep. n. 104841
 ATTO TRA VIVI – MUTAMENTO DI DESTINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

Unità Negoziale: Unità immobiliare in Viterbo Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat. C/1 Negozi e botteghe, consistenza mq. 90 Via del Giglio, 6.

SOGGETTI A FAVORE:

ARCO. CR srl Sede Roma C.F. 01269190565 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

SOGGETTI CONTRO:

SCOTOLATI Srl Sede Viterbo C.F. 01269190565 per diritto di proprietà per la quota di 1/1

- 5) TRASCRIZIONE del 20/03/2014 – Reg. Part. 3185, Reg. Gen. 3874 Atto Notaio Lanzillo Paola
Ronciglione del 19/03/2014 Rep. n. 28334/19842

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Unità Negoziale: Unità immobiliare in Viterbo Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat. C/1 Negozi e botteghe, consistenza mq. 90 Via del Giglio, 6.

SOGGETTO A FAVORE:

SKY Srl Sede Roma C.F. 01676000563 relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

SOGGETTO CONTRO:

ARCO. CR Srl Sede Roma C.F. 01269190565 relativamente al diritto di proprietà per la quota di 1/1

- 6) TRASCRIZIONE del 19/10/2018 Reg. Gen. 14280, Reg. Part 1078
Atto Giudiziario del 26/09/2018 Rep. n. 1500 – Ufficiale Giudiziario di Viterbo
Atto esecutivo cautelare – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Grava sul seguenti immobile in Viterbo:

Unità immobiliare in Viterbo Catasto fabbricati Foglio 170 particella 274 sub 7, Cat.C/1 Negozi e Botteghe, consistenza mq.90 Via del Giglio n. 6

SOGGETTO A FAVORE:

ANTONELLA SOCIETA' IMMOBILIARE A.R.L. con Sede in Roma C.F. 02660160587 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

SOGGETTO CONTRO:

SKY Srl Sede in Roma C.F. 01676000563 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

QUESITO n. 5 (Acquisisca le mappe censuarie.....)

La sottoscritta ha acquisito le mappe censuarie presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 25/03/2019

QUESITO N. 6 (Consulti i Registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato.....)

Dalla visura ordinaria della società SKY Srl eseguita presso la Camera di Commercio di Roma in data 12/06/2019 allegata alla presente CTU è emerso quanto segue:

Sede legale, Roma Via Po, 12 Cap. 00198

Numero REA : RM - 1365065

Cod.Fisc./P.I. 01676000563

Forma Giuridica – Società responsabilità limitata

Data atto di costituzione 14/02/2001

Data Iscrizione 13/03/2013

Amministratore Unico – Ricci Antonia

(VEDI VISURA ORDINARIA ALLEGATA)

QUESITO n. 7 (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato.....)

In data 02/04/2019 la sottoscritta C.T.U. accompagnata dal Custode Dott.Andrea Cardoni, in presenza del sig. Roberto Scotolati delegato dal legale rappresentante della società SKY s.r.l., si recava sul posto per dare inizio alle operazioni affidatemi.(VEDI VERBALE ALLEGATO)

LOTTO UNICO

Il bene pignorato, fa parte di uno stabile di vecchissima costruzione, sito in Via del Giglio, 6, Piano Terra, all'interno del centro storico della città di Viterbo.

Il locale ha una superficie complessiva di mq. 90, suddivisi in due ambienti comunicanti tra loro con bagno annesso, le pareti sono intonacate e tinteggiate e in parte in pietra a faccia vista , la pavimentazione è in

piastrelle in ceramica delle dimensioni di cm 20X20 nella sala di accesso e in piastrelle in graniglia cm 20X20 nell'altra sala, gli infissi sono in legno, la porta d'ingresso è in ferro.

Il locale è provvisto di impianto elettrico, interamente da rivedere

L'immobile si trova in mediocre stato di conservazione e manutenzione, presenta inoltre tracce di umidità di risalita su alcune pareti.

(VEDERE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA)

CONFINI:

L'immobile confina con: vano scala, androne di accesso all'edificio di cui ne è parte e con strada Via Del Giglio.

QUESITO n. 8 (Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene.....)

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento..

QUESITO n. 9 (Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione.....)

Le descrizione del **LOTTO** riportata nell'atto di compravendita del Notaio Lanzillo Paola, Ronciglione del 19/03/2014 sono conformi a quanto attualmente rilevato sul posto e a quanto rilevato dalle planimetrie catastali.

QUESITO n. 10 (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa.....)

Gli identificativi catastali del **LOTTO** non includono porzioni aliene.

QUESITO n. 11 (Precisi anche nel caso in cui l'immobile staggito.....)

L'immobile staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO n. 12 (Proceda ove necessario ad eseguire la necessaria variazione.....)

Attualmente la planimetria catastale dell'unità pignorata, risulta conforme alla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.

QUESITO n. 13 (Indichi l'utilizzazione (abitativa – commerciale) previsto dallo strumento urbanistico vigente.)

LOTTO UNICO - l'immobile sito in Viterbo, via del Giglio n.6 si trova all'interno del centro storico della città di Viterbo con fabbricati a utilizzo commerciale vista la immediata vicinanza del Corso Italia, mettendo in evidenza che pur essendo il locale dislocato in prossimità di una via di forte passaggio e sviluppo per attività commerciali, rimane penalizzato dalla sua posizione racchiusa, con accesso su una via secondaria che non le permette di avere una giusta visibilità.

QUESITO n. 14 (Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni.....)

LOTTO UNICO – Locale commerciale in Viterbo Via del Giglio, 6 Foglio 170 part. 274 sub. 7 Cat. C/1

Dalla verifica presso l'Ufficio Tecnico comunale di Viterbo intesa a consultare ed acquisire copia della documentazione attestante la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, risulta che il fabbricato è stato realizzato in epoca antecedente l'anno 1942 e pertanto non è stata reperita documentazione riguardante l'edificazione dello stabile.

Il comune di Viterbo ha rilasciato licenza n. 107 del 22/06/1982 pratica n. 583/81, a seguito di domanda presentata in data 03/10/1981 riguardante progetto di restauro del tetto di copertura dell'intero edificio.

In data 6/12/1988 con protocollo n. 9117, è stata presentata la pratica catastale per variazione degli spazi interni, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate Catasto, a seguito della realizzazione del bagno.

Per la modifica avvenuta e sopra descritta è stata fatta ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo, senza alcun esito.

Si fa presente che l'atto di compravendita Notaio Paola Lanzillo, del 19/03/2014, con il quale la ditta Sky srl acquista l'immobile in oggetto, riporta nell' **Art. 9 Normativa Urbanistica**:

" per la realizzazione di alcune opere per le quali è stata presentata al Comune di Viterbo domanda di Concessione in sanatoria in data 14 marzo 1986, progressivo n 0191760312, con versamento dell'intera oblazione eseguito presso l'ufficio postale di Viterbo, succursale n. 2, con bollettino postale n. 56 per lire 268.980 e che sull'immobile in oggetto non grava nessuno dei vincoli di cui all'articolo 32 della legge 47/85; la società comparente, di cui sopra, dichiara che a tutt'oggi non è ancora stata rilasciata la Concessione in sanatoria."

- L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

A tutt'oggi la sottoscritta non è riuscita a reperire la documentazione di cui sopra, in quanto al comune di Viterbo non è stato possibile risalire a tale documentazione.

Il comune per quanto sopra ha rilasciato alla sottoscritta in data 09/07/2019 certificazione in cui si dichiara che non risulta presso gli archivi comunali pratica di Condono Edilizio Legge n. 47/85. (VEDI DOCUMENTO ALLEGATO)

È necessario quindi presentare presso il comune di Viterbo una pratica in sanatoria con il pagamento della oblazione.

Il costo per la sistemazione della situazione urbanistica, complessivo di spese tecniche ammonta a circa € 2.500,00

QUESITO n. 15 (Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.....)

Non sono state reperite presso l'Ufficio Tecnico del comune di Viterbo istanze di condono edilizio, come precisato nella risposta al quesito n. 14

QUESITO n. 16 (Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello.....)

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi.

QUESITO n. 17 (Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di.....)

LOTTO UNICO - Non sono presenti spese fisse di gestione, né deliberate né insolite negli ultimi due anni per questo immobile, come comunicato a mezzo PEC dalla ditta SKY Srl in data 08/07/2019. (VEDI PEC ALLEGATA)

QUESITO n. 18 (Dica se è possibile vendere i beni pignorati i uno o più lotti.....)

Il C.T.U. ritiene che il bene oggetto di esecuzione sia vendibile come unico lotto.

QUESITO n. 19 (Dica, se l'immobile è onorato solo pro quota, se esso sia divisibile)

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, risulta pignorato per l'intera quota di cui dispone l'esecutato.

QUESITO n. 20 (Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante.....)

Il compendio pignorato è occupato con titolo non opponibile alla procedura, costituito da : Contratto di comodato ad uso gratuito, comodante società SKY srl, comodatario la società ARCO. CR s.r.l. con sede in Via Anastasio, Il n. 79, Roma c.f. /P.I. 01676000563. (VEDI COMODATO D'USO GRATUITO) All'interno del locale vi è inoltre merce (abiti) pignorata e attualmente in custodia del sig. Roberto Scotolati. (VEDI PROCEDIMENTO ESECUZIONE MOBILIARE ALLEGATO).

QUESITO n. 21 (Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze.....)

LOTTO UNICO – Comune di Viterbo, Via del Giglio, 6 foglio 170 particella 274 sub. 7, Il bene si ritiene occupato dal debitore, in quanto il contratto di comodato di cui al quesito n. 20 non è opponibile alla procedura.

QUESITO n. 22 (Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato.....)

L'immobile non è occupato dal coniuge .

QUESITO n. 23 (Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici.....)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici o storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità e non esistono vincoli o oneri di natura condominiale.

QUESITO n. 24 (Determini il valore dell'immobile, specificando.....)

LOTTO UNICO – Comune di Viterbo foglio 170 particella 274

sub. 7 Categoria C/1 Classe 5 rendita €. 3.566,55

VALORE STIMATO €. 1.150,00 x mq. 90 = €. 103.500,00
Euro Centotremilacinquecento/00

SPESE REGOLARIZZAZIONE €. 2.500,00
URBANISTICA

€. 101.000,00

QUESITO n. 25 (Indichi espressamente il criterio di stima.....)

Il valore di mercato varia sostanzialmente in base a situazioni che contraddistinguono un determinato immobile, l'ubicazione, la tipologia costruttiva, le caratteristiche, il tipo di rifiniture interne ed esterne la dotazione di servizi, lo stato di manutenzione e conservazione del bene oggetto di compravendita. Pertanto la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo di stima per comparazione basata sul confronto dei beni da valutare con altri beni di caratteristiche simili e con valori unitari noti. Per verificare il valore da attribuire ai beni pignorati si è fatto riferimento a valori attribuiti a fonti ufficiali come Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2018 secondo semestre, Borsino Immobiliare della C.C. I.A.A. e Agenzie Immobiliari della zona.

QUESITO n. 26 (Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive)

A giudizio del CTU, considerato l'ubicazione le caratteristiche e la consistenza dell'immobile, in merito al collocamento del bene sul mercato non sono da considerarsi buone, vista la posizione svantaggiata in cui è sito anche se in prossimità della via centrale del Corso Italia rimane poco visibile, ed ubicato in una via secondaria ormai non più destinata alle attività commerciali.

QUESITO n. 27 (Segnali, in caso di contratto di locazione.....)

L'immobile risulta libero da contratto di locazione è in essere un contratto di comodato ad uso gratuito a favore della società ARCO.CR Srl con sede in Roma C.F. 01269190565

QUESITO n. 28 (Fornisca compiuta e schematica risposta ai singoli quesiti.....)

E' stata fornita dal C.T.U. una risposta ad ogni singolo quesito posto dal G.E.

QUESITO n. 29 (Invii a mezzo servizio postale con raccomandata ar o a mezzo pec.....)

Il CTU ottempera nei modi previsti alla notificazione dell'elaborato peritale. Con decorrenza dalla data di ricezione della documentazione inviata, si assegnano 15 giorni naturali e consecutivi per far pervenire al CTU note di osservazione all'elaborato peritale prodotto.

QUESITO n. 30 (Depositi almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata.....)

La sottoscritta C.T.U. consegnerà l'elaborato peritale con i relativi allegati sia in forma cartacea sia in modalità telematica. All'interno della busta telematica sarà depositato l'atto principale costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati:

QUESITO n. 31 (Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.....)

La sottoscritta C.T.U. presenzierà all'udienza prevista per l'emissione dell'ordinanza di vendita per eventuali chiarimenti. DATA UDIENZA 17/10/2019

QUESITO n.. 32 (Predisponga la fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet.....)

Si allega la perizia di stima predisposta per la pubblicazione sui siti Internet, redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO n. 33 (Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna al fabbricato.....)

Si allega alla presente perizia la documentazione fotografica predisposta per essere pubblicata sui siti Internet.

QUESITO n. 34 (Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia.....)

E' stato predisposto, in triplice copia, descrizione del bene con l'indicazione per essere allegato all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

QUESITO n. 35 (Alleghi alla relazione.....)

Alla relazione sono allegati:

- Mappa catastale;
- Planimetria catastale immobile;
- Visure catastali attuali;
- Visure storiche catastali;
- Visura Camerale soc. SKY S.r.l.;
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizione + iscrizioni) immobile;
- Copia atto di provenienza immobile;
- Copia accettazione eredità;
- Copia contratto comodato uso gratuito;
- Richiesta a mezzo Pec spese annue manutenzione immobile
- Copia Concessione edilizia e progetto ristrutturazione tetto;
- Certificazione Comune di Viterbo;
- Procedimento Esecuzione Mobiliare
- Verbale accesso;
- Documentazione fotografica;
- Quadro sinottico in triplice copia;

Viterbo, 10/07/2019

Il C.T.U.
Geom. Viviana Costantini

