



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it,
cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti,
rilievi topografici, Successioni, Vulture, Stime , Piani di Sicurezza e
Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it



TRIBUNALE DI VITERBO

Ufficio esecuzioni immobiliari



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 137/2021



PERIZIA C.T.U. – INTEGRATIVA privacy



**Aggiornata così' come richiesto dal Creditore Procedente in merito alle osservazioni alla
perizia depositata il 23/07/2024**

Il Giudice nell'udienza del 02/02/2023 ha chiesto al sottoscritto :

- 1) di verificare l'eventuale presenza di vincoli coniugali trascritti in Italia all'esecutata per appurare il regime patrimoniale alla data di acquisto dell'immobile**
- 2) di chiarire le modalità di accesso al compendio con i presumibili costi di servitu' di passaggio**

Relazione depositata a Marzo 2022

A)Alla data dell'acquisto dell'immobile un'esecutata risultava essere nubile , così' come ad oggi come da certificato rilasciato dal Comune di Nepi .

B)Alla data dell'acquisto dell'immobile l'altra'esecutata risultava essere coniugata in regime di separazione dei beni ed è tutt'ora coniugata .

Relazione integrativa di cui al punto 1

In data 02/02/2023 ho scritto nuovamente all'anagrafe del Comune di Nepi chiedendo un certificato di residenza storico a nome dell'esecutata du cui alla lettera a sopra descritta per verificare se alla data di acquisto dell'immobile l'esecutata fosse stata libera o coniugata ma il Comune mi ha risposto a mezzo pec allegandomi il certificato anagrafico di stato civile certificandomi che lo stato dell'esecutata risulta essere libero , dichiarandomi sempre per pec che per il tipo di certificato richiesto non è possibile fare lo storico .

Relazione integrativa di cui al punto 2

Per accedere al compendio pignorato vi è un entrata unica che favorisce l'ingresso all'abitazione ed all'attività commerciale.E' sconsigliabile creare un altro ingresso in quanto

la corte sta' a ridosso di un incrocio e l'attuale entrata è su una strada provinciale al di fuori del centro urbano ed anche se presenta limitazioni alla velocità degli autoveicoli , aprendo un ingresso piu' a ridosso dell'incrocio secondo me creerebbe pericolo per la viabilità e non credo che si otterrebbero le necessarie autorizzazioni .

Per quanto riguarda la servitu' di passaggio cosi' come richiesto dal G.E. finalizzato a vendere l'abitazione senza il terreno i costi per la creazione di una servitu' di passaggio sono di circa € 2500.(spese notarili) .

Sarebbe possibile altresì' procedere con il frazionamento del terreno in 3 particelle, una comune di ingresso dal fronte-strada ed altre due pressochè identiche che andranno intestate alle due proprietà (debitori e terzo proprietario dell'attività commerciale).

Va naturalmente verificato se l'area possa essere frazionata a livello urbanistico in quanto è presente l'atto d'obbligo del 1998 che vincola la destinazione d'uso delle varie parti dell'edificio e dei terreni pertinenti al volume da costruire in quanto è stato presentato un progetto per trasformare l'attività commerciale in residenziale.

Quindi vengono vincolati i garage o i parcheggi a servizio esclusivo del fabbricato ai sensi della legge 122/89

TOTALE DEFINITIVO = € 126'792,00

Ischia di Castro ,li 12/09/2024

IL CTU

