



TRIBUNALE di VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Via G. Falcone e P. Borsellino, 41 - 01100 Viterbo

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 3/2016



CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Visto l'incarico conferito dal G.E. in data 26/05/2016

Il sottoscritto Geometra Fabrizio Mariani, in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare n. 3/2016 tra la [REDACTED], rende la presente relazione.

Il sottoscritto in data 16/06/2016 ha prestato il giuramento di rito a seguito del quale il G.E. gli ha formulato i quesiti di rito:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.e. (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;
- 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);
- 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;
- 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, 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 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 qua ante* (tamponatura o altro) all' uopo;

10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

15) **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;

16) **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;

17) **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;

18) 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;

19) 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);

20) **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;

21) **determini** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

22) **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;

23) 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;

24) **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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno

quarantacinque 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;

25) 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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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;

26) **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.**

27) **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;

28) 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);

29) **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;

30) allegghi alla relazione:

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

PREMESSA:

Con atto di pignoramento, notificato ai sensi dell'art.14 C.P.C., in data 16/12/2015, l'ufficiale giudiziario addetto al Tribunale di Viterbo, ha sottoposto a pignoramento su istanza dell'avv. Fabio Pellegrini, procuratore della Banca Carige S.p.A., il seguente immobile sito nel Comune di Canino (VT);

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio e dal verbale di pignoramento depositato in cancelleria in data 16/12/2015, si evince che è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene immobile nei limiti delle quote di proprietà spettanti al debitore esecutato:

- Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Canino (VT), Viale Giuseppe Garibaldi n° 64. L'appartamento è posto al primo piano, composto da cinque vani catastali, della superficie catastale di metri quadrati 71, confinante con detto Viale, proprietà ██████, altra proprietà ██████. L'immobile è distinto nel C.F. al foglio 28 particella 592 subalterno 4 – cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita 490,63 €.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato i fascicoli e i documenti agli atti, il sottoscritto C.T.U., a seguito di comunicazione ricevuta via email, veniva avvisato ad effettuare l'ingresso presso l'immobile pignorato per il giorno 19/10/2016. Pertanto alla data suddetta, in presenza del custode Dott. Massimo Cinesi, alle ore 10.30, si è recato presso il fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare per effettuare il sopralluogo, eseguendo un rilievo dettagliato e l'adeguata documentazione fotografica. Il tutto è stato poi riportato sul relativo verbale di sopralluogo. (All. 1)

RISPOSTA AI QUESITI:

QUESITO N. 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*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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);*

QUESITO N. 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;*

Quesito n°1:

Il sottoscritto ha verificato preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione in atti di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c., come si evince dal certificato notarile ipocatastale ventennale, e dal quale risulta, oltre alla identificazione catastale: (allegato 2 visura storica)

- L'elenco dei passaggi di proprietà anteriori al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento;
- L'elenco delle formalità pregiudizievoli riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n° 2:

Si è proceduto al reperimento degli estremi catastali (vedi all. 2) per una coerente disamina dei dati a nostra disposizione verificandone al contempo la conformità ed avere una esatta identificazione del bene oggetto di pignoramento.

Quesito n° 3:

Si è proceduto altresì alla consultazione dei registri immobiliari dell'Agencia del Territorio con lo scopo di riportare oggettivamente alla luce tutti gli eventi realmente e cronologicamente rilevanti nel lasso temporale che intercorre tra l'atto di trascrizione del pignoramento e il ventennio che lo precede; di seguito si riportano tutti i passaggi di proprietà relativi al ventennio precedente l'atto di trascrizione del Pignoramento:

TRASCRIZIONE: Atto di Successione per causa di morte della sig.ra [REDACTED] del 12/09/2006

L'atto Amministrativo stipulato in data 17/06/2006 num. Rep. 14140/7889 e successivamente trascritto nei Registri immobiliari in data 12/09/2006 volume 1292 n°56 del 06/09/2006, alienava n.1 unità negoziale composta dall'immobile pignorato a favore dei sig. [REDACTED] in seguito al decesso della sig.ra [REDACTED] avvenuto in data 17/06/2006

TRASCRIZIONE: I° Atto di Compravendita del 14/01/2008:

Il primo atto di compravendita è stato trascritto nei Registri Immobiliari in data 11/01/2008 n. Rep. 14140/7889, in atti dal 14/01/2008 Rep. n° 14140 tra i Sig. [REDACTED], i quali avevano acquisito l'immobile per atto di successione per causa mortis trascritto in data 12/09/2006 volume 1292 n° 56, e i Sig. [REDACTED]; l'atto aveva per oggetto la compravendita di un immobile sito in Canino (VT), Viale Giuseppe Garibaldi n° 64 piano 1, e distinto in catasto al foglio 28 mappale n. 592 sub. 4; Il Rogante fu CASTALDI ADRIANO notaio in Tuscania (VT).

TRASCRIZIONE: II° Atto di Compravendita del 12/12/2012

Il secondo atto di compravendita è stato trascritto nei Registri Immobiliari in data 04/12/2012 in atti dal 12/12/2012 Rep. n° 20074 tra il sig. [REDACTED] in

qualità di acquirente e la sig.ra [REDACTED] in qualità di venditore; l'atto aveva per oggetto la cessione della quota pari al 50% di proprietà della sig.ra [REDACTED] con accollo non liberatorio della relativa quota di mutuo, di un immobile sito in Canino (VT), Viale Giuseppe Garibaldi n° 64 piano 1, e distinto in catasto al foglio 28 mappale n. 147 sub. 4; Il Rogante fu CASTALDI ADRIANO notaio in Tuscania (VT).

Quesito n° 4

ELENCO DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedi all. n. 4 elenco trascrizioni ed iscrizioni):

ISCRIZIONE: Ipoteca Volontaria del 11/01/2008

Il debitore Esecutato, Sig. [REDACTED] titolare del diritto di Proprietà per 1/1 dell'immobile pignorato, in data 08/01/2008, mediante atto pubblico notarile, num. Rep. 14141/7890, trascritto in data 11/01/2008, accendeva ipoteca volontaria insieme alla signora [REDACTED], allora proprietaria per 1/2 dell'immobile in oggetto, per l'acquisto di suddetto immobile, del valore complessivo di € 80.000 a garanzia della somma di € 160.000 concessa al mutuatario con tasso di interesse annuo pari al 6,204% della durata di anni 20 a favore della [REDACTED]. con sede in Genova (GE).

TRASCRIZIONE: Atto Giudiziario esecutivo di Pignoramento dell'immobile del 20/01/2016

Con Atto Giudiziario n. Rep. 1876 del 16/12/2015, trascritto presso i Registri Immobiliari in data 20/01/2016 veniva inoltrato atto di precetto per il pignoramento dei beni immobili appartenenti [REDACTED] ad istanza dell'avv. [REDACTED], procuratore della [REDACTED]. e ingiunto dall'ufficiale giudiziario, addetto all'Ufficio Notifiche presso il Tribunale di Viterbo Avv. [REDACTED]

Quesito n° 5:

Ai fini dell'indagine sin qui svolta sono state reperite le mappe censuarie e allegate alla presente relazione. (allegato 5)

QUESITO N. 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);*

QUESITO N. 7: *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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 qua ante (tompagnatura o altro) all`uopo;*

QUESITO N. 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;*

QUESITO N. 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;*

Quesito n° 6:

Si evince dal Certificato di Stato Civile, rilasciato dal comune di Canino in data 18/04/2017, che l'esecutato risulta ad oggi coniugato con la sign.ra [REDACTED].
(allegato 6)

Quesito n° 7:

L'appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Canino (VT) al Foglio 28 Particella 147 sub 4, Cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita catastale € 490,63, è situato in Viale Giuseppe Garibaldi n° 64, piano 1.

Si accede al fabbricato posto al primo piano di un'abitazione di tipo civile mediante un corpo scala. L'ingresso all'immobile avviene salendo le due rampe di scale, dove alla fine si trova il portone di ingresso al suddetto immobile. L'interno è composto da un soggiorno collegato con la cucina da un'apertura ad arco, due camere da letto ed un wc. Nell'appartamento è presente anche un balcone, dove vi si accede tramite una porta finestra situata nel soggiorno. Il fabbricato non presenta stati di abbandono; le finiture interne delle pareti risultano intonacate e tinteggiate. La pavimentazione non presenta alcun segno di degrado superficiale ed è la stessa per tutti gli ambienti tranne il wc; tutti gli ambienti della casa presentano una pavimentazione in gres porcellanato tranne il wc che presenta una pavimentazione in mattonelle di ceramica. Per quanto riguarda le condizioni delle dotazioni impiantistiche, esse si presentano in un mediocre stato conservativo. Risulta mancante l'impianto termico; nell'appartamento è in funzione una stufa a legna. La produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante scaldacqua elettrico posto nel bagno. Gli infissi sono di alluminio così come le persiane.

Quesito n° 8:

Si accerta altresì la conformità dei dati identificativi del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini*) con i dati contenuti nel verbale di Pignoramento notificato all'esecutato e in relazione alla nota di trascrizione del pignoramento. Pertanto non vi sono state rilevate incongruenze, mancanze o difformità nella descrizione del bene definita nell'atto di pignoramento suddetto.

Quesito n° 9:

Come si evince dalla copia dell'atto di provenienza del bene, si attesta altresì la corrispondenza dello stato attuale dei luoghi con la Denuncia di Inizio Attività n° 120/2007 protocollata il 10 Novembre 2007 per "Progetto per la divisione di una abitazione in due unità immobiliari" e in secondo luogo alla visura planimetrica e catastale dello stesso; Purtuttavia nel corso del Sopralluogo, svoltosi in data 19/10/2016, sono state rilevate delle lievi difformità edilizie rispetto alla documentazione catastale in nostro possesso. Le opere realizzate in regime di abuso della vigente normativa edilizia interessano la diversa disposizione dello spazio interno, la mancata presentazione del certificato di collaudo statico e il conseguente rilascio dell'agibilità dei locali, (ai sensi del Dpr n° 380 artt. 24-25); inoltre l'immobile non è conforme alla planimetria catastale (allegato 3). Pertanto, si rimanda al quesito n. 14 per la quantificazione delle spese relativamente alla rimessa in regola dell'immobile.

Quesito n° 10:

L'identificativo catastale dell'immobile pignorato NON include porzioni aliene, comuni ovvero non pignorate facenti parte del fabbricato.

Quesito n° 11:

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da una divisione avvenuta nel novembre del 2010, come indicato nel quesito n° 9, ed era identificata catastalmente al foglio 28 particella 592 sub. 2 con una consistenza di 10,5 vani. Dopo la divisione l'immobile oggetto di pignoramento è identificabile al foglio 28 particella 147 sub 4 con una consistenza di 5 vani.

Si rende noto che la sopracitata divisione è avvenuta prima dell'ingiunzione dell'atto giudiziario di pignoramento che grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

QUESITO N. 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;*

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

QUESITO N. 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 o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 e 40, comma 6° della L. 28 febbraio 1985, n. 47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

Quesito n° 12:

Le difformità rilevate interessano soltanto la parte catastale del bene, senza alcun bisogno di presentare titoli abitativi. Per questo è stato necessario effettuare un aggiornamento di planimetria in catasto. Si rimette in allegato variazione effettuata. (allegato 5)

Quesito n° 13:

Lo strumento urbanistico comunale, prevede per la zona di ubicazione dell'immobile (zona B del PRG: ristrutturazione e completamento edilizio): comprende aree, edifici o complessi edilizi per i quali si consente il completamento, la demolizione e ricostruzione allo scopo di provocare il rinnovamento ed il riordino strutturale, funzionale ed igienico ed anche la riqualificazione architettonica.

Quesito n° 14

Allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta essere solo parzialmente conforme ai titoli abilitativi prodotti nel corso degli anni; di seguito si riportano tutte le autorizzazioni cronologicamente rilevanti che hanno interessato il corpo di fabbrica:

opere conformi ma prive del certificato di agibilità (immobile ante 1967)

1) Pratica Edilizia n. 120/2007

Il primo e unico Nulla Osta rilasciato dal Comune di Canino alla signora [REDACTED] riguardava una DIA che aveva per oggetto il frazionamento catastale di due unità immobiliari.

Ai fini del rilascio del certificato di agibilità "postumo" si fa riferimento all'art. 24 del D.p.r. n. 380/2001 comma 3: "La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da € 77,00 a € 464,00. Ad oggi l'immobile è privo di certificato di agibilità.

Stima degli oneri dovuti:

1. Sanzione pecuniaria prevista per la mancata presentazione della domanda: € 464,00
2. Spese di Istruttoria (2 marche da bollo + bollettino per spese di istruttoria): 2x16,00€ + 50,00 €
3. Spese tecniche:
 - Documentazione comprensiva di elaborati grafici e relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato1500,00 €

- Dichiarazione di idoneità degli impianti e

A firma di tecnico
impiantista.....1500,00
€

- Certificato di idoneità statica del fabbricato prodotta da tecnico abilitato attestante l'integrità statica della struttura secondo le norme vigenti al tempo della costruzione.....
.....1500,00€

Totale: € 5046,00

Opere di lieve entità non conformi, non menzionate nell'atto di provenienza e prive di titoli abilitativi:

In primo luogo è opportuno accertare la natura degli abusi edilizi perpetrati nel corso degli anni, e solo in un secondo momento sarà possibile verificarne la eventuale "sanabilità" ovvero la rimessa in pristino dello stato originario del bene, mediante l'eliminazione degli interventi realizzati in difformità totale o parziale, ovvero in assenza dei necessari titoli abilitativi.

L'appartamento presenta interventi di lieve entità che hanno comportato una diversa disposizione degli spazi interni e conseguentemente un aumento del carico urbanistico. La normativa edilizia vigente prevede che tali interventi, se realizzati in assenza o difformità del titolo abilitativo, debbano essere sottoposti a regime sanzionatorio di tipo pecuniario, che comporta la corresponsione di un obolo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516,00 €.

Tuttavia, trattandosi di opere abusive di lieve entità tali da non alterare i caratteri sostanziali dell'immobile (vedere definizione variazioni essenziali – art.32 del DPR n. 380/2001) va aggiunto che qualora i suddetti interventi ricadano nella cosiddetta “doppia conformità urbanistica”, ovvero quando l'intervento in oggetto risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria che al momento della realizzazione dell'abuso, il responsabile o il proprietario dell'immobile, possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando una sanzione pecuniaria non superiore a € 5164,00 e non inferiore a € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio (e comunque non inferiore a € 500,00 - art. 83 L. N. 12/2005) così come disposto dall'art. 37 c. 4 del D.p.r. n. 380/2001. **Per il calcolo della sanzione amministrativa si fa riferimento anche alla L.R. n. 15 dell'11/08/2008, in particolare all'art. 22 c. 2, lett. C** “ Nei casi previsti dall'art. 19 (interventi eseguiti in assenza o difformità dalla denuncia di inizio attività), di un importo da un minimo di mille euro ad un massimo di diecimila euro, in relazione alla gravità dell'abuso”

QUESITO N. 15: 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;

QUESITO N. 16: 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;

Quesito n° 15

La natura dell'immobile permette la creazione di un unico lotto, tenendo conto delle singole caratteristiche essendo configurato quest'ultimo come entità a sé stante e capace di

produrre un proprio reddito. Pertanto si procederà alla vendita di un unico lotto costituente l'intero bene pignorato.

Quesito n° 16

L'immobile risulta non essere stato pignorato pro quota in virtù dell'intera proprietà da parte dell'esecutato (1000/1000), pertanto si procederà alla stima del bene in considerazione della natura indivisibile anche alla luce di quanto eventualmente disposto dall'art- 577 c.p.c. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

***QUESITO N. 17:** 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;*

Quesito n° 17

L'immobile risulta essere, allo stato attuale, occupato dall'esecutato. Dall'ispezione ipotecaria aggiornata in data 10/04/2017, emerge che l'atto di compravendita, legittimante il possesso del bene, da parte dell'esecutato, sia

stato trascritto con numero di repertorio 20074 in data 12/12/2012 dal Rogante Castaldi Adriano presso Tuscania (VT), mentre il verbale di Pignoramento relativamente alla esecuzione immobiliare in oggetto, risulta essere stato trascritto con Numero di Repertorio 1876 in data 16/12/2015.

QUESITO N. 18: *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;*

QUESITO N. 19: *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);*

Quesito n° 18

Il bene oggetto di pignoramento è occupato dal debitore per esigenze abitative primarie proprie, quindi non si è ritenuto opportuno indicare il valore locativo del bene pignorato.

Quesito n° 19

Dal certificato di stato civile l'esecutato non risulta separato.

QUESITO N. 20: *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;*

QUESITO N. 21: *determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del 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 la data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Quesito n° 20:

Allo stato attuale l'immobile non risulta essere gravato da vincoli.

Quesito n° 21:

*Si è proceduto alla stima dell'unità immobiliare in oggetto tramite il metodo della **stima sintetica**, determinando il più probabile VALORE DI MERCATO, tenendo conto della situazione specifica ovvero dell'ubicazione dell'immobile, della sua ambientazione, della sua tipologia costruttiva, delle sue caratteristiche strutturali e architettoniche, della sua finitura interna nonché degli impianti di cui essi sono dotati.*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto dei dati relativi a:

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;

Non sono presenti immobili della stessa tipologia dell'immobile oggetto di perizia sul sito astegiudiziarie.it

21.2 SPECIFICI ATTI PUBBLICI DI COMPRAVENDITA DI BENI ANALOGHI, PER COLLOCAZIONE E/O TIPOLOGIA;

Non è stato possibile consultare specifici atti pubblici di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia allo scopo di definire la formazione del prezzo di vendita finale.

21.3 INDAGINI DI MERCATO CON SPECIFICA INDICAZIONE DELLE AGENZIE IMMOBILIARI CONSULTATE;

I prezzi unitari di mercato sono stati desunti da indagini effettuate e riferite ad immobili aventi caratteristiche simili. Il parametro utilizzato è la superficie commerciale, ovvero calcolata al lordo dei muri di tamponatura. Nel caso di murature comuni è stato considerato l'interasse del muro stesso.

Dalle indagini di mercato suddette effettuate si sono riscontrati i seguenti prezzi unitari di mercato che sono stati riportati suddivisi per tipologia degli appartamenti oggetto di valutazione.

TIPOLOGIA 1:

Agenzia Immobiliare: Gruppo Revolution Montalto Di Castro

In centro cittadino (Comune di Canino) proponiamo in vendita questa soluzione semi indipendente, posta al piano terreno, la cui composizione è la seguente: ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere da letto, bagno con doccia, ripostiglio, corridoio. L'immobile dispone di 2 aree cortilizie esterne. Riscaldamento autonomo. Da ristrutturare.

Prezzo di Vendita: € 58.000,00

Prezzo al mq: 645,00 €/mq

TIPOLOGIA 2:

Agenzia Immobiliare: CANINO IMMOBILIARE S.R.L. Via Tuscania, 38 - Canino (VT) appartamento in zona tranquilla, piano rialzato, composto da ampia entrata, cucina e sala con camino, bagno, sulla destra si apre un disimpegno da cui si accede alle 2 camere da letto e alla veranda. completa la proprietà una taverna al piano sottostante

Prezzo di vendita: 89.000,00€

Prezzo al mq: 988,88 €/mq

TIPOLOGIA 3:

Immobile posto in vendita da Utente Privato.

appartamento 180 mq in villetta con ingresso indipendente abbinato a dependance per ospiti, su piano unico, arredato, 3 camere, 1 cucina abitabile, 1 salone, 1 bagno, portico, lavanderia, riscaldamento autonomo, giardino privato, terrazza solare, garage, impianti a norma, no spese condominio. Ubicato in zona centrale e a 20 minuti dal mare di Montalto e dal lago di Bolsena. Inoltre a soli 45 minuti ci sono le terme di Viterbo e di Saturnia e a 10 minuti le terme etrusche di Musignano.

Prezzo di vendita: 180.000,00 €

Prezzo al mq: 1000,00 €/mq

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 LA DATA CERTA ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO;

La quotazione media desunta dal borsino immobiliare è definita come una misura convenzionale riferita al bene in condizione ordinaria:

Quotazione fascia media (categoria economica) di abitazioni civili nella Zona B:

854,00 €/mq

I valori rappresentano l'ordinarietà, pertanto sono escluse dalle quotazioni gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non

ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Gli eventuali coefficienti incrementativi e decrementativi da applicare alle suddette quotazioni riguardano la localizzazione, la tipologia immobiliare e edilizia, la dimensione dell'immobile e le sue caratteristiche qualitative, i caratteri della domanda e della offerta.

Il Coefficiente di differenziazione da applicare al valore reale dell'immobile è: 0,85

Stima sintetica del valore reale dell'immobile:

- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale provenienti da indagini di mercato effettuate nel Comune di Canino: **877,66 €***
- *Media delle quotazioni degli immobili simili per tipologia, ubicazione e superficie catastale proveniente da borsino immobiliare: **854,00€/mq***

Nella ipotetica condizione di porre in vendita un immobile simile a quello oggetto della presente stima si terrebbe in considerazione, per la formazione del valore reale di vendita, la quotazione media desunta da borsino immobiliare distinta per tipologia e ubicazione a cui verrebbe applicata la risultante dei coefficienti di differenziazione peculiari dell'unità immobiliare:

Valore Reale di Vendita al mq commerciale: $854,00 \text{ €/mq} * 0,85 = 725,9 \text{ €/mq}$

In questo caso il valore reale di vendita al mq rettificato aggiungendo la percentuale dei coefficienti di differenziazione risulta essere inferiore alla quotazione media risultante dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Canino;

VrV: $725,9 \text{ €/mq} * 74,00 \text{ mq} = 53.716,60 \text{ €}$

Conclusione:

Il valore finale dell'immobile oggetto di pignoramento, iscritto al Registro Immobiliare delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo, ubicato nel Comune di Canino, Viale Giuseppe Garibaldi 64, Distinto in catasto al Fg. 28 p.IIa 147 sub. 4, Cat. Catastale A/2, Classe 2, Consistenza vani 5,5, Rendita € 539,70, superficie catastale mq 74, è di € 53.716,60 (Cinquantatremilasettecentosedici/60).

Tanto dovevasi in evasione dell'incarico ricevuto.

ALLEGATI:

- 1- Verbale di sopralluogo (Allegato 1);**
- 2- Visure catastali (Allegato 2);**
- 3- Planimetria catastale dell'immobile (Allegato 3);**
- 4- Elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni ipotecarie (Allegato 4)**
- 5- Denuncia di variazione catastale (Allegato 5);**
- 6- Certificato di stato civile (Allegato 6);**
- 7- Documentazione fotografica (Allegato 7);**

Nepi lì 26 aprile 2017

**Il C.T.U.
Geom. Fabrizio Mariani**