

ORIGINALE

TRIBUNALE DI VITERBO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 190/2016 + 79/2017

Promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A.**
(avv.to Antonio Calandrelli)

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott.ssa Maria Carmela **MAGARO'**
Custode Giudiziario: dott.ssa Deborah **SANTI**
Esperto: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO**
Prossima Udienza: 03 maggio 2018

Tuscania, 20 gennaio 2018

L'esperto

dott. ing. Amalia Di Biagio



dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G. E. dott.ssa Maria Carmela Magarò in data 01.06.2017, esaminati gli atti delle procedure R.G.E. n. 190/2016 e n. 79/2017, rilevato che i pignoramenti riguardano beni coincidenti, sussistenti ragioni di economia processuale e di migliore commerciabilità dei beni stessi, al fine di procedere alla trattazione unitaria delle varie procedure incardinate dal medesimo creditore, ha disposto la riunione delle suddette procedure.

Il G.E. all'udienza del 13.07.2017 ha disposto che la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), c.t.u. già nominato, depositi relazione integrativa ai fini della stima e tenga conto degli ulteriori beni pignorati, assegnandole 120 giorni anche per l'invio alle parti della relazione preliminare.

* o * o * o *

QUESITI

Il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c., assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

- 1) **verific**hi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e

le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 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 (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.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- 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;
- 15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro: proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di loca-

zione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

Per completezza la sottoscritta riporta anche le operazioni peritali svolte prima della riunione delle procedure esecutive.

In data **09.11.2016** la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate (ufficio del catasto) per raccogliere informazioni sulla consistenza degli immobili pignorati ed in data **06.10.2017** per via telematica ha aggiornato i dati ([allegati n. 2, 3, 4 e 5](#)).

In data **24.02.2017** alle ore 15,30 presso gli immobili in via Giosuè Carducci n. 37 nel Comune di Orte, località Orte Scalo, preavvisate le parti dal custode giudiziario, la sottoscritta ha iniziato le operazioni di consulenza tecnica d'ufficio, presenti, oltre alla stessa, il custode giudiziario dott.ssa Deborah Santi e i signori _____; ha letto i quesiti posti dal G.E. e ne ha consegnato copia ai _____, quindi ha esaminato attentamente i luoghi, scattato fotografie ed eseguito una verifica dimensionale dei beni oggetto di esecuzione; ha preso atto che l'appartamento distinto al sub. 3 era chiuso ed i presenti hanno dichiarato di non possederne le chiavi, in quanto consegnate

Il _____ ha evidenziato che i magazzini distinti al sub. 4 non costituiscono una porzione immobiliare autonoma, ma sono, sin dal 1986, parte integrante dell'abitazione distinta con il sub. 2, come confermato dai _____; quest'ultima ha consentito l'accesso essendo proprietaria esclusiva dell'abitazione sub. 2 ove risiede con la propria famiglia. I presenti hanno visionato anche il garage e gli adiacenti magazzini tutti distinti con il sub. 3; la sottoscritta precisa che l'accesso ai predetti magazzini è consentito,

anche in questo caso, esclusivamente dall'appartamento sub. 2 di proprietà della
, mentre il garage ha accesso autonomo da via G. Carducci n.
35 ed era ispezionabile perché la porta d'ingresso, di tipo scorrevole, era aperta e
malfunzionante.

ha consegnato copia della dichiarazione di suc-
cessione n. 3494 volume 9990 del 19.12.2013 e della planimetria della precedente
denuncia di accatastamento del 03.12.1984. I presenti hanno concordato l'accesso
all'abitazione distinta con il sub. 3 per il successivo 03.03.2017 alle ore 15,00 sui
luoghi e la riunione è stata sciolta alle ore 17,20 dopo aver letto, confermato e
sottoscritto il verbale ([allegato n. 1.1](#)).

In data **03.03.2017** alle ore 15,00 presso gli immobili in via Giosuè Car-
ducci n. 37 in Orte Scalo la sottoscritta ha proseguito le operazioni di consulenza
tecnica; erano presenti, oltre alla stessa, il custode giudiziario dott.ssa Deborah
Santi ; la sottoscritta ha letto i quesiti posti dal G.E., esa-
minato attentamente i luoghi, scattato fotografie ed eseguito una verifica dimen-
sionale dei beni oggetto di esecuzione; ha preso atto che l'accesso all'apparta-
mento sub. 2 è consentito esclusivamente dall'area di pertinenza graffata con i
locali distinti al Foglio 61 di Orte particella 163 sub. 4 oggetto di esecuzione,
quindi tale area consente e garantisce l'unico accesso all'appartamento d
; la riunione è stata sciolta alle ore 17,00 dopo aver letto, con-
fermato e sottoscritto il verbale ([allegato n. 1.2](#)).

In data **14.03.2017** la sottoscritta ha trasmesso via p.e.c. richiesta di ac-
cesso agli atti all'Ufficio Tecnico del Comune di Orte per acquisire copia dei titoli
edilizi degli immobili oggetto di pignoramento, documentazione che ha ritirato in
data **29.03.2017** presso il suddetto Ufficio comunale ([allegati n. 9, 10, 11 e 12](#)).

In data **22.03.2017** la sottoscritta si è recata presso l'Archivio di Stato di Viterbo per richiedere copia dell'atto di provenienza del terreno sul quale sono edificati gli immobili in oggetto, documento che ha ritirato il **29.03.2017** ([allegato n. 6](#)); in data **29.03.2017** si è recata presso gli uffici anagrafe e stato civile del Comune di Orte per acquisire il certificato di matrimonio degli esecutati e il certificato di morte ([allegati n. 7 e 8](#)).

In data **11.04.2017** per via telematica, presso l'Agenzia delle Entrate (Servizio Pubblicità Immobiliare) la sottoscritta ha acquisito informazioni sulla proprietà degli immobili pignorati ed in data **06.10.2017** ha aggiornato le ispezioni ([allegato n. 13](#)).

La sottoscritta ha inviato copia della relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 18.05.2017 agli esecutati ([allegato n. 14](#)), e via pec alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 08 giugno 2017.

In data 22 e 25.05.2017 la sottoscritta ha ricevuto note del Custode avv. Deborah Santi, con le quali, tra l'altro, ha chiesto la nota di trascrizione dell'atto di donazione del 15.07.1964, rep. 4238, del quale alla relazione è allegato l'atto notarile acquisito presso l'Archivio Notarile di Viterbo ([allegato n. 6](#)); in data 31.05.2017 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (Servizio di Pubblicità Immobiliare), dove ha constatato l'esatta corrispondenza dell'atto notarile acquisito con la trascrizione del 15.07.1964, con R.G. 5554 e R.P. 4238.

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

Risposta al quesito n. 1

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed evidenzia che il

creditore precedente ha depositato agli atti, per la procedura R.E. n. 190/2016 Intesa Sanpaolo S.p.a. , la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale con data 21.07.2016 a firma della dott.ssa (agli atti) e per la procedura R.E. n. 79/2017 Intesa Sanpaolo S.p.a. , ha depositato in atti la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale con data 04.05.2017 a firma della dott.ssa (agli atti), per i seguenti immobili:

- abitazione in Orte (VT) in catasto al Foglio 61 part.IIa 163 sub. 3;
- magazzini (C/2) in Orte in catasto Foglio 61 part.IIa 163 sub. 4;
- terreno (B.C.N.C.) in Orte in catasto Foglio 61 part.IIa 163 sub. 5;
- terreno in Orte in catasto al Foglio 61 part.IIa 163 (Ente Urbano).

La sottoscritta ha proceduto ad ulteriori ispezioni ipotecarie per aggiornare (alla data del 06.10.2017) lo stato delle formalità (allegato n. 13).

Risposta al quesito n. 2

I dati catastali attuali corrispondono con quelli riportati nei pignoramenti e sono idonei all'esatta identificazione degli immobili; la descrizione attuale dei beni è conforme a quella contenuta nei pignoramenti (allegati n. 3 e 4).

Risposta al quesito n. 3

La sottoscritta **ha predisposto** l'elenco delle trascrizioni presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (Servizio Pubblicità Immobiliare) fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio antecedente alla trascrizione del primo pignoramento immobiliare (28.06.2016) e per completezza lo ha aggiornato fino alla data del 06.10.2017 (allegato n. 13).

► Trascrizioni

In data **15.07.1964**, R.G. 5554 e R.P. 4238, è trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo l'atto di donazione a rogito notaio del 04.07.1964 rep. 32153 prog. n. 4627, con il quale, tra l'altro, _____ dona ed irrevocabilmente cede

la porzione di terreno in Orte, vocabolo Le Piagge, distinta in Catasto Terreni al foglio 61 particella frazionata 163/a di are 10,33 (allegato n. 6).

In data **30.01.1978**, R.P. n. 810, è trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo la convenzione matrimoniale a rogito notaio

del 13.01.1978 rep. n. 8769 racc. n. 5010, con la quale i signori

_____, che dichiarano di essere coniugati per matrimonio del 28.04.1951, assoggettano alla comunione legale tra coniugi l'abitazione in Orte Scalo, via Carducci n. 37 distinta al N.C.E.U. al foglio 61, particella 163, cat. A/7.

In data **25.06.2014**, R.P. n. 6881 R.G. n. 8414 di formalità, è trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo la dichiarazione di successione del signor

_____, presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 19.12.2013 n. 3494 vol. 9990; i beni caduti in successione comprendono la quota di un mezzo, tra l'altro, del villino e dei locali in Orte siti in via Carducci n. 37 distinti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 61, particella 163 sub. 3 (abitazione di 10,5 vani) e sub. 4 (locali cat. C/2 di 30 mq.); l'eredità è devoluta in parti uguali tra loro a favore

(allegato n. 1.1).

La sottoscritta precisa che il lotto di terreno su cui insistono i manufatti subastati è identificato al N.C.T. del Comune di Orte al Foglio 36 particella 163; il villino, completo dei locali al piano seminterrato, in origine era distinto al N.C.E.U. di Orte al foglio 61 particella 163 sub. 1, subalterno soppresso in data

24.10.2011 originando gli attuali sub. 3 (abitazione di 10,5 vani), sub. 4 (locali cat. C/2 di 30 mq.) e sub. 5 (B.C.N.C. ai sub. 2, 3 e 4 – area esterna di accesso) ([allegato n. 4](#)).

Risposta al quesito n. 4

La sottoscritta **ha predisposto** l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli presenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (Servizio Pubblicità Immobiliare) ([allegato n. 13](#)):

▶ ***Ipoteche***

In data **19.07.2006**, R.P. n. 2330 R.G. n. 13959, per atto del 14.07.2006 a rogito notaio _____, è iscritta l'ipoteca volontaria di € 397.500,00 a garanzia di mutuo di € 265.000,00, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. contro _____, in qualità di terzi datori di ipoteca e coniugi in regime di comunione legale dei beni, per la quota di ½ di proprietà ciascuno, in favore _____ sulla piena proprietà del fabbricato in Orte, località Orte Scalo, via Carducci n. 37, distinto al N.C.E.U. al foglio 61 part.lla 163, sub. 1, cat. A/7 di vani 11,5.

▶ ***Pignoramenti***

In data **08.09.2009**, R.P. n. 10614 R.G. n. 14856, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 11.08.2009 del Tribunale di Viterbo rep. 509, a favore _____, contro _____, per la quota di ½ ciascuno, tra l'altro, sull'intera proprietà del fabbricato in Orte, via Carducci n. 37 distinto al N.C.E.U. al foglio 61 part.lla 163, sub. 1.

In data **28.06.2016**, R.P. n. 6910 R.G. n. 9185, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del 06.06.2016 rep. 779 del Tribunale di Viterbo a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro _____, ciascuno per la quota di 1/6 di proprietà, sul fabbricato in Orte distinto al N.C.E.U. al

foglio 61 part.lla 163, sub. 4 cat. C/2, particella 163 sub. 3 cat. A/7 e particella 163 sub. 5 B.C.N.C..

In data **17.03.2017**, R.P. n. 2688 R.G. n. 3594, è trascritto l'atto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Viterbo del 13.03.2017 rep. 356 a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a. contro _____, ciascuno per la quota di 1/6 di proprietà, e _____ per la restante quota dei 4/6, sul fabbricato in Orte distinto al N.C.E.U. al foglio 61 part.lla 163, sub. 4 cat. C/2, particella 163 sub. 3 cat. A/7, particella 163 sub. 5 B.C.N.C. e sul terreno in N.C.T. al foglio 61 particella 163, Ente Urbano.

▶ ***Sequestri***

Non risultano sequestri.

▶ ***Domande giudiziali - Sentenze dichiarative di fallimento***

Non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

Risposta al quesito n. 5

La sottoscritta **ha acquisito** presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (ufficio del Catasto) l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili pignorati, nonché le visure, l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali degli stessi ed ha aggiornato le visure il 06.10.2017 per via telematica (**allegati n. 3, 4 e 5**).

Risposta al quesito n. 6

La sottoscritta **ha acquisito** presso gli Uffici del Comune di Orte l'atto di matrimonio _____, con annotazioni marginali, e il certificato di stato libero _____ (**allegato n. 7**).

Risposta al quesito n. 7

Il fabbricato, di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione, è un villino sito nel Comune di Orte, località Orte Scalo, in via Giosuè Car-

ducci n. 35 – 37 (**fotografie n. 1, 2 e 13**).

L'edificio, costruito negli anni sessanta del secolo scorso su un lotto di terreno con giacitura molto acclive, si compone di un appartamento al piano terra e di alcuni locali e un appartamento al piano seminterrato, tutti con accesso da via Carducci, zona residenziale della frazione di Orte Scalo prossima alla stazione ferroviaria.

L'immobile ha struttura portante in cemento armato ordinario, solai latero cementizi con getto di completamento in calcestruzzo, copertura a tetto a più falde, facciate in parte intonacate e tinteggiate, in parte caratterizzate da zone in laterizi a cortina e/o pietra naturale a faccia vista, il tutto in discreto stato di conservazione.

La sottoscritta, visionati i beni, ritiene opportuno suddividere il complesso immobiliare in due distinti lotti, ciascuno di caratteristiche omogenee e prosegue nella risposta agli ulteriori quesiti singolarmente per ciascun lotto, contraddistinto ciascuno con un colore diverso per facilitare la lettura dell'elaborato peritale; precisa inoltre che il sub. 5, bene comune non censibile, non ha alcun valore venale e costituisce una modesta porzione di strada ad uso pubblico inglobata in via Giosuè Carducci (**fotografia n. 2**).

① **Appartamento in Orte, via Giosuè Carducci n. 37, distinto in N.C.E.U. al foglio 61, p.lla 163 sub. 3 completo di garage e un magazzino al piano seminterrato** (il tutto già parte della part.lla 163 sub. 1).

Risposta al quesito n. 7

▶ *Descrizione*

Da via Giosuè Carducci, tracciato stradale che dal centro cittadino sale in forte pendenza, percorsa una breve gradonata, si raggiunge il portico d'ingresso

dell'abitazione al piano terra, allo stato tamponato con infissi in alluminio e vetro.

Dal portoncino d'ingresso in legno si entra direttamente nell'atrio che distribuisce alla cucina, fornita di camino in pietra, zona cottura e ripostiglio (**fotografia n. 5**), e all'ampio soggiorno - pranzo, completo di importante camino con canna fumaria a vista rivestita in lastre di rame, in comunicazione, attraverso una porta scorrevole, con lo studio, accessibile direttamente anche dall'ingresso (**fotografie n. 3 e 4**); da quest'ultimo vano un disimpegno, completo di armadio a muro con ante in legno verniciato, distribuisce a tre camere (**fotografie n. 6 e 7**), doppi servizi igienici (**fotografia n. 8**) e locale ad uso lavanderia ove è collocata la caldaia murale dell'impianto autonomo di riscaldamento dell'appartamento.

Tutte le camere, lo studio ed il soggiorno affacciano su un balcone che si sviluppa per l'intera lunghezza della facciata dell'edificio e con gradevole vista verso valle (**fotografia n. 9**); il soggiorno e la cucina sono forniti di ulteriore balcone che, come il precedente, è con pavimento in piastrelle di gres rosso e delimitato da ringhiera metallica.

Dall'atrio d'ingresso una porta, ora rimossa e tamponata, immetteva in un piccolo vano fornito di scala a chiocciola in ferro che raggiungeva un locale al piano seminterrato (**fotografia n. 10**), in catasto con destinazione di magazzino, e da qui, attraverso un'ulteriore porta anch'essa rimossa e tamponata, si accedeva all'autorimessa del villino (**fotografia n. 11**), fornita di finestre complete di inferriata, serranda metallica scorrevole, ora malfunzionante, e rampa pavimentata in masselli di porfido con disegno "a coda di pavone", accesso dal civico n. 35 di via Giosuè Carducci (**fotografia n. 2**).

La sottoscritta precisa che in uno dei due locali magazzino è presente un piccolo angolo cottura e un modesto servizio igienico delimitato con pannelli su

struttura in alluminio anodizzato (**fotografia n. 10**); il magazzino è attualmente accessibile da un ulteriore locale distinto in N.C.E.U. al foglio 61 particella 163, sub. 4 che rientra nell'unità descritta al successivo **Lotto n. 2 (sub. 4)** di proprietà degli esecutati.

Le finiture dell'unità immobiliare sono di buona qualità e risalenti all'epoca della costruzione; in particolare il pavimento dell'ingresso, del soggiorno e dello studio è in lastre di marmo venato; quello della cucina e della zona notte è in marmette di graniglia di marmo e cemento; il rivestimento della cucina, della lavanderia e dei servizi igienici è in piastrelle di ceramica (**fotografia n. 5**); le pareti sono intonacate e tinteggiate e/o rivestite con carta da parati in discreto stato di conservazione; le porte interne sono in legno al naturale, alcune fornite di sopra-luce in vetro smerigliato; le finestre sono in legno essenza Douglas, complete di vetro camera, avvolgibili in pvc e inferriata; le finestre che affacciano sul balcone lato valle sono fornite di ulteriore infisso in alluminio anodizzato e vetro.

L'appartamento è dotato di impianto idrico e fognante allacciati alle reti comunali, d'impianto elettrico e termico con radiatori in ghisa e caldaia alimentata a gas, impianti tutti funzionanti, ma sprovvisti di certificazioni.

Non risulta alcuna certificazione energetica dell'unità immobiliare; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.lgs 03.03.2011 n. 28 ritiene che l'appartamento sia di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

L'area di pertinenza dell'unità residenziale è sita a monte del villino ed, esclusa la porzione di circa 21 mq pavimentata in piastrelle di klinker e posta in aderenza al portico d'ingresso, è caratterizzata da un'elevata pendenza mitigata da alcuni terrazzamenti; il fondo è coltivato a prato naturale, con alcune piante da

frutto e ornamentali collocate in prossimità dell'area pavimentata; il terreno non è recintato, ma è delimitato da muretto in cemento armato solo verso la strada; sullo stesso vi sono collocati modesti manufatti in muratura, tutti edificati senza titolo ([fotografie n. 1 e 12](#)).

▶ *Superficie*

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'unità immobiliare, al netto delle murature, risulta:

Appartamento piano terra	mq	174	(altezza m 3,15)
Balconi	mq	40	
Portico	mq	6	
Autorimessa piano seminterrato	mq	36	(altezza m 2,60)
Magazzini piano seminterrato	mq	21	(altezza m 2,50).
Area di pertinenza	mq	500 circa, al netto dell'area di sedime	

▶ *Confini*

L'unità immobiliare confina con via Giosuè Carducci su più lati, con terreni distinti in N.C.T. al foglio 61 particella 20 e particella 686, con area di pertinenza dello stesso immobile distinto con particella 163 sub. 4, con area, bene comune non censibile, distinta con particella 163 sub. 5, salvo altri.

▶ *Dati Catastali*

N.C.E.U. Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 4](#))

- Unità immobiliare: Foglio **61** particella **163 sub 3** (già part.lla 163 sub. 1/p)
Zc. **2**; Cat. **A/7**; Cl. **2**; Cons. **10,5 vani**; Sup. Cat. **254 m²**; Rendita **€ 1.382,81**
Via Carducci n. 37 piano **T – S1**

intestata a:

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nei pignoramenti***

Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (N.C.E.U. di Orte foglio 61 part.lla 163 sub. 3) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che allo stato attuale sono presenti modeste difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; in particolare il magazzino al piano seminterrato è stato escluso dall'abitazione al piano terra, rimuovendo le porte di collegamento sia con il garage al piano seminterrato, sia con il vano scala a chiocciola al piano terra, e tamponando le rispettive aperture; tale vano magazzino, allo stato attuale, è comunicante con l'abitazione distinta con sub. 2, non interessata dai pignoramenti.

Si rende necessario il pristino stato dei luoghi ed il presumibile costo, comprensivo della riapertura delle due porte ora tamponate, della fornitura in opera degli infissi, del rifacimento della tamponatura tra il magazzino al piano seminterrato e l'adiacente locale distinto con sub. 4, comprese le modifiche agli impianti, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della sicurezza, le spese tecniche e quant'altro necessario a dare l'opera finita nel pristino stato, compresa la rimozione dei modesti manufatti realizzati senza titolo nell'area giardinata ed

I.V.A., è quantificato a corpo in € 7.000,00.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; la sottoscritta ripete che al piano seminterrato il magazzino fornito di scala a chiocciola è allo stato comunicante con l'appartamento distinto con sub. 2, escluso dai pignoramenti.

Risposta al quesito n. 11

L'immobile deriva da un'unica maggiore consistenza; infatti con dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Viterbo con prot. VT0196334 del 24.10.2011, l'originario villino completo di garage e magazzini al piano seminterrato, il tutto distinto al N.C.E.U. di Orte al Foglio 61, particella 163 sub. 1 ([allegato n. 1.1](#)) è stato frazionato con cambio di destinazione d'uso e costituzione di B.C.N.C. (attuale sub. 5); con tale variazione sono stati generati l'attuale villino completo di garage e due magazzini al piano seminterrato (sub. 3) ed i locali al piano seminterrato con annessa area di pertinenza (sub. 4) che sono descritti nel successivo **Lotto n. 2** della presente relazione ([allegato n. 3](#)).

La porzione oggetto di pignoramento non coinvolge parti diverse da quella pervenuta ai debitori e vincolata con i pignoramenti.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è accatastato con planimetria ([allegato n. 5](#)) non pienamente corrispondente con lo stato dei luoghi per le difformità rilevate e descritte in risposta al precedente quesito n. 9, nel quale la sottoscritta ha indicato il pristino stato ed i relativi costi.

Risposta al quesito n. 13

▶ *Strumento urbanistico comunale*

Il fabbricato di cui è parte l'immobile ricade in zona B/1a8 - Ristrutturazione edilizia e viaria, riqualificazione - della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Orte, approvato con Deliberazione della G.R. Lazio n. 271 del 05.09.2013; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Zona di paesaggio naturale di continuità” e il fabbricato in “Zona di paesaggio degli insediamenti urbani, il tutto ricade in “Proposta comunale di modifica del P.T.P. vigente”, e nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Zona Aree urbanizzate del PTPR” soggette a vincoli dichiarativi lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche tutelata ai sensi dell'art. 136 D.lvo 42/04”.

Risposta al quesito n. 14

▶ ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 08/09 del 29.05.1964 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orte **(allegato n. 9)** e successiva Concessione Edilizia n. 132/09 del 18.05.1995 relativa alla costruzione di un balcone.

In data 17.06.2011 è stato rilasciato il P.d.C. n. 19/11 per lavori di frazionamento e fusione di porzioni di unità immobiliari; in particolare l'originario magazzino adiacente al garage del villino (proprietà signor Atino Gentili) è stato suddiviso in quattro locali, dei quali i due di testata sono stati messi in comunicazione con l'appartamento al piano seminterrato del villino (sub. 2 –) non interessato dal pignoramento **(allegato n. 11)**; la sottoscritta evidenzia che l'elaborato grafico è sottoscritto anche

, ma che presso la Conservatoria RR.II. non risulta alcun atto di trasferimento

con il quale _____ hanno ceduto alla propria _____ i diritti sui locali magazzini ora comunicanti con l'appartamento di proprietà di quest'ultima (sub. 2).

In data 14.03.2013 è stato rilasciato alla _____ il P.d.C. n. 07/13 per l'ulteriore frazionamento di porzioni di magazzino (sub. 1) e fusione all'unità immobiliare residenziale (sub. 2); in particolare è stata chiusa la porta che collegava il garage con il magazzino fornito di scala a chiocciola e tale vano è stato messo in comunicazione con il magazzino già accessibile dall'appartamento al piano seminterrato del villino (sub. 2) ([allegato n. 12](#)); la sottoscritta evidenzia che l'attuale stato dei luoghi è conforme con l'elaborato grafico allegato al P.d.C. n. 07/13, ma che presso la Conservatoria RR.II. non risulta alcun atto di trasferimento con il quale _____ hanno ceduto alla propria _____ i diritti sui locali magazzini ora comunicanti con l'appartamento di proprietà di quest'ultima (sub. 2).

▶ ***Agibilità***

Il Sindaco del Comune di Orte in data 18.12.1966 ha rilasciato il certificato di agibilità per il fabbricato di via Giosuè Carducci ([allegato n. 10](#)).

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) se eseguito il pristino stato e la sottoscritta non ha riscontrato alcun abuso edilizio.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio tecnico del Comune di Orte non risulta alcuna istanza di condono per l'immobile pignorato.

Risposta al quesito n. 16

▶ *Gravami da censo, livello o uso civico*

Sul bene pignorato non risultano gravami di censo, livello o usi civici.

Risposta al quesito n. 17

▶ *Spese fisse di gestione o di manutenzione*

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; l'immobile è un villino parte di un fabbricato privo di tabelle millesimali e di regolamento di condominio; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ *Suddivisione in lotti*

Come già riferito, la tipologia e la collocazione consentono la comoda divisibilità degli immobili pignorati senza arrecare alcun decremento al valore dei beni e in questa parte della relazione si propone la vendita del **Lotto n. 1**.

Risposta al quesito n. 19

▶ *Quote di proprietà*

L'immobile è pignorato per l'intero in pro quota di proprietà dei debitori esecutati:

La _____, è
deceduta _____, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Orte
(allegato n. 8)

La proprietà dell'immobile è pervenuta alla _____ geri per la

quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero, pari quindi a $\frac{3}{6}$ dell'intero, per convenzione matrimoniale di comunione legale stipulata a rogito notaio del 13.01.1978 rep. n. 8769 racc. n. 5010, trascritta in data 30.01.1978 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, con R.G. n. 931 ed R.P. n. 810 di formalità (allegato n. 14), con la quale

, assoggettano alla comunione legale tra coniugi l'abitazione in Orte Scalo, via Carducci n. 37 distinta al N.C.E.U. al foglio 61, particella 163.

La proprietà dell'immobile è pervenuta

, per successione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 25.06.2014 (R.P. n. 6881 R.G. n. 8414 di formalità), presentata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 19.12.2013 n. 3494 vol. 9990; i beni caduti in successione comprendono la quota di un mezzo di proprietà, tra l'altro, del villino e dei locali in Orte siti in via Carducci n. 37 distinti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 61, particella 163 sub. 3 (abitazione di 10,5 vani) e sub. 4 (locali cat. C/2 di 30 mq.); l'eredità è devoluta in parti uguali tra loro,

(allegato n. 13).

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'immobile alla data del sopralluogo era libero e le chiavi in possesso

Risposta al quesito n. 21

▶ *Valore locativo*

La sottoscritta precisa che l'immobile allo stato attuale non è locato.

Risposta al quesito n. 22

▶ *Occupazione del coniuge*

Il villino non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ *Vincoli*

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo paesistico ai sensi della Legge 1497/39 e s.m.i..

▶ *Oneri condominiali*

L'immobile è parte di un fabbricato privo di tabelle millesimali e di regolamento di condominio; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

▶ *Diritti demaniali o usi civici*

Sul villino in oggetto non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ *Stima del bene*

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo

“Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015”.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Orte anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2016 Semestre 2 (Orte Centrale/Centro Storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici “astegiudiziarie.it”, “immobiliare.it” e “casa.it”, ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Appartamento	€/mq	1.200,00
Balconi e Portico	€/mq	400,00
Autorimessa	€/mq	600,00
Magazzini piano seminterrato	€/mq	600,00
Area di pertinenza	€/a corpo	10.000,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento piano terra	174	1.200,00	€	208.800,00
Balconi	40	400,00	€	16.000,00
Portico	6	400,00	€	2.400,00
Autorimessa	36	600,00	€	21.600,00
Magazzini piano seminter.	21	600,00	€	12.600,00
Area di pertinenza		a corpo	€	10.000,00

	TOTALE	€	271.400,00
--	--------	---	------------

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene

Valore di stima =	€	271.400,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 271.400,00 =$	€	-27.140,00
oneri per pristino stato =	€	- 7.000,00
Valore definitivo	€	237.260,00

Che si approssima ad € **237.000,00**

▶ *Vendita all'incanto*

La sottoscritta propone il seguente **lotto n. 1** per la vendita all'incanto:

LOTTO N. 1

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero sul villino al piano terra, sito nel Comune di Orte, località Orte Scalo, via Giosuè Carducci n. 37, composto da portico d'ingresso, atrio, ampio soggiorno con camino, cucina con camino e ripostiglio, studio, disimpegno, tre camere, doppi servizi igienici e lavanderia, per una superficie calpestabile di mq 174 circa, oltre a due balconi di complessivi 40 mq circa; una scala interna a chiocciola conduce al piano seminterrato composto da due vani completi di piccolo servizio igienico, per una superficie calpestabile di circa 21 mq, oltre ad un'autorimessa di circa 36 mq accessibile, tramite rampa carrabile, da via Giosuè Carducci n. 35; completa la proprietà un'area di pertinenza a verde in forte pendenza e non recintata; l'unità immobiliare confina con via Giosuè Carducci su più lati, con terreni distinti in N.C.T. al foglio 61 particella 20 e particella 686, con area di pertinenza dello stesso immobile distinto con particella 163 sub. 4, con area, bene comune non

censibile, distinta con particella 163 sub. 5, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al Foglio 61, particella 163 sub. 3, Zc. 2, cat. A/7, cl. 2, 10,5 vani, sup. catastale 254 m², rendita € 1.382,81, via Carducci n. 37, piano T – S1, e ricade su lotto di terreno distinto in N.C.T. al foglio 61 di Orte, particella 163, Ente urbano di mq 1.033.

Prezzo a base d'asta € 237.000,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per il pristino stato dei luoghi.

Risposta al quesito n. 26

▶ **Contratto di locazione**

L'immobile è libero e non risulta alcun contratto di locazione.

* o * o * o * * o * o * o *

② **Magazzini in Orte, via Giosuè Carducci n. 37, distinti in N.C.E.U. al foglio 61, p.lla 163 sub. 4** (il tutto già parte della part.lla 163 sub. 1).

Risposta al quesito n. 7

▶ **Descrizione**

Da via Giosuè Carducci, tracciato stradale che dal centro cittadino sale in forte pendenza, si raggiunge il cancello carrabile (**fotografia n. 13**) che immette nell'area di pertinenza esclusiva dei due distinti magazzini in oggetto, collocati al piano seminterrato del villino descritto al precedente **Lotto n. 1**.

I magazzini hanno ambedue pianta rettangolare; il maggiore, con accesso autonomo dall'area di pertinenza attraverso una zona pavimentata con piastrelle di klinker, ha una superficie di circa mq 20 ed altezza di circa m 2,50; ha fini-

ture ed impianti di tipo residenziale, con pavimento in parquet di legno, camino in muratura, infisso in legno completo di vetro retinato ed inferriata (**fotografia n. 14**); allo stato attuale il locale è in diretta comunicazione con l'appartamento distinto con il sub. 2 e con i magazzini distinti con il sub. 3 dello stesso fabbricato.

L'altro magazzino allo stato attuale è comunicante con l'ingresso dell'appartamento distinto con il sub. 2, da cui al momento trae unico accesso; ha pianta rettangolare, superficie di circa mq 12 ed altezza di circa m 2,50; ha finiture ed impianti di tipo residenziale, con pavimento in parquet di legno, infisso in legno, completo di vetro camera ed inferriata (**fotografia n. 15**).

Non risulta alcuna certificazione energetica dei magazzini; pertanto, considerati i materiali e le finiture della costruzione, la sottoscritta ai sensi del D.lgs 03.03.2011 n. 28 ritiene che i locali siano di Classe G e che i costi per la gestione energetica siano molto alti.

L'area esclusiva di pertinenza dei suddetti magazzini al sub. 4 è in modesta parte pavimentata, in parte sistemata a verde con scale e terrazzamenti e vi sono impiantati alcuni limoni e un ulivo; ha superficie catastale di circa mq 200 ed è soggetta di fatto a servitù di passaggio in favore dell'appartamento al piano seminterrato del villino distinto in N.C.E.U. al foglio 61 di Orte, particella 163 sub. 2, non interessato dai pignoramenti; la sottoscritta evidenzia che entrambi i due magazzini attualmente sono comunicanti con il suddetto appartamento al sub. 2 del villino ed hanno finiture ed impianti di tipo residenziale.

► **Superficie**

Dall'esame della planimetria catastale (**allegato n. 5**) ed eseguite verifiche dimensionali, la superficie dell'unità immobiliare, al netto delle murature, risulta:

Locali al piano seminterrato mq 32 (altezza m 2,50)

Area di pertinenza mq 200 circa, al netto dell'area di sedime

▶ ***Confini***

L'unità immobiliare confina con via Giosuè Carducci, con terreni distinti in N.C.T. al foglio 61 particelle 322, 112, 111 e 686, con area di pertinenza dello stesso immobile distinto con particella 163 sub. 3, con appartamento distinto con particella 163 sub. 2, con area, bene comune non censibile, distinta con particella 163 sub. 5, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali***

N.C.E.U. Comune di Orte (Codice: G135) ([allegato n. 4](#))

- Unità immobiliare: Foglio **61** particella **163 sub 4** (già part.lla 163 sub. 1/p)
Zc. **2**; Cat. **C/2**; Cl. **3**; Cons. **30 m²**; Sup. Cat. **57 m²**; Rendita € **65,07**
Via Carducci n. 37 piano **S1**

intestata a:

Risposta al quesito n. 8

▶ ***Conformità con i dati riportati nei pignoramenti***

Risulta conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nei pignoramenti.

Risposta al quesito n. 9

▶ ***Corrispondenza tra titolo di provenienza e dati catastali***

Vi è corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza (N.C.E.U. di Orte foglio 61 part.lla 163 sub. 4) e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale.

La sottoscritta nel corso del sopralluogo ha accertato che allo stato attuale sono presenti modeste difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi; in particolare i due magazzini al piano seminterrato sono stati messi in comunicazione con l'adiacente abitazione al piano seminterrato (sub. 2), rimuovendo porzioni di tamponature e collegando gli impianti al suddetto appartamento non interessato dai pignoramenti; inoltre il magazzino di superficie maggiore è stato messo in comunicazione con i magazzini distinti con sub. 3.

Si rende necessario il pristino stato dei luoghi ed il presumibile costo, comprensivo della chiusura dei collegamenti con l'appartamento distinto con sub. 2 e con il magazzino distinto con sub. 3 dello stesso fabbricato, l'apertura di una porta verso l'esterno per rendere accessibile il locale di superficie minore, il distacco degli impianti, il trasporto a discarica dei materiali di risulta, gli oneri della sicurezza, le spese tecniche e quant'altro necessario a dare l'opera finita nel pristino stato, I.V.A. compresa, è quantificato a corpo in € 8.000,00.

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene o comunque non pignorate; la sottoscritta ripete che al piano seminterrato il magazzino di superficie maggiore è stato messo in comunicazione sia con il magazzino fornito di scala a chiocciola (distinto al sub. 3) sia con l'appartamento escluso dai pignoramenti (distinto con sub. 2); anche il magazzino di superficie inferiore è stato messo in comunicazione con l'appartamento escluso dai pignoramenti (distinto con sub. 2).

Risposta al quesito n. 11

L'immobile deriva da un'unica maggiore consistenza originaria; infatti con dichiarazione di variazione presentata all'Agenzia del Territorio di Viterbo con prot. VT0196334 del 24.10.2011, l'originario villino completo di garage e lo-

cali magazzino al piano seminterrato, il tutto distinto al N.C.E.U. di Orte al Foglio 61, particella 163 sub. 1 (**allegato n. 1.1**) è stato frazionato con cambio di destinazione d'uso e costituzione di B.C.N.C. (attuale sub. 5); con tale variazione sono stati generati il villino completo di garage e due magazzini al piano seminterrato (sub. 3) già descritti nel precedente **Lotto n. 1** della presente relazione ed i locali al piano seminterrato con annessa area di pertinenza (sub. 4) (**allegato n. 3**).

La porzione oggetto di pignoramento non coinvolge parti diverse da quella pervenuta ai debitori e vincolata con i pignoramenti.

Risposta al quesito n. 12

L'immobile è accatastato con planimetria (**allegato n. 5**) non pienamente corrispondente con lo stato dei luoghi per le difformità rilevate e descritte in risposta al precedente quesito n. 9, nel quale la sottoscritta ha indicato il pristino stato ed i relativi costi.

Risposta al quesito n. 13

► ***Strumento urbanistico comunale***

Il fabbricato di cui è parte l'immobile ricade in zona B/1a8 – Ristrutturazione edilizia e viaria, riqualificazione - della Variante Generale del P.R.G. del Comune di Orte, approvata con Deliberazione della G.R. Lazio n. 271 del 05.09.2013; l'utilizzazione del bene è di tipo residenziale.

Nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale - Tavola A – Sistemi e ambiti del paesaggio – il terreno ricade in “Zona di paesaggio naturale di continuità” e il fabbricato in “Zona di paesaggio degli insediamenti urbani, il tutto ricade “Proposta comunale di modifica del P.T.P. vigente”; nella Tavola B – Beni paesaggistici – è ricompreso in “Zona Aree urbanizzate del PTPR” soggette a vincoli dichiarativi lettera c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico

tradizionale, bellezze panoramiche tutelata ai sensi dell'art. 136 D.lvo 42/04".

Risposta al quesito n. 14

► ***Conformità della costruzione alle autorizzazioni amministrative***

Il fabbricato è stato edificato con Licenza Edilizia n. 08/09 del 29.05.1964 rilasciata dal Sindaco del Comune di Orte (allegato n. 9) e successiva Concessione Edilizia n. 132/09 del 18.05.1995 relativa alla costruzione di un balcone.

In data 17.06.2011 è stato rilasciato il P.d.C. n. 19/11 per i lavori di frazionamento e fusione di porzioni di unità immobiliari; in particolare l'originario magazzino adiacente al garage del villino (proprietà

) è stato suddiviso in quattro locali, dei quali i due di testata sono stati messi in comunicazione con l'appartamento al piano seminterrato del villino (sub. 2 –) non interessato dai pignoramenti (allegato n. 11); la sottoscritta evidenzia che l'elaborato grafico è sottoscritto anche i, ma che presso la Conservatoria RR.II. non risulta alcun atto di trasferimento con il quale hanno ceduto

i diritti sui locali magazzini comunicanti con l'appartamento di proprietà di quest'ultima (sub. 2).

In data 14.03.2013 è stato rilasciato il P.d.C. n. 07/13 per l'ulteriore frazionamento di porzioni di magazzino (sub. 1) e fusione all'unità immobiliare residenziale (sub. 2); in particolare è stata chiusa la porta che dal garage comunicava con il magazzino fornito di scala a chiocciola e tale vano è stato collegato con il magazzino (sub. 4) già comunicante con l'appartamento al piano seminterrato del villino (sub. 2) (allegato n. 12); la sottoscritta evidenzia che l'attuale stato dei luoghi è conforme con l'elaborato grafico allegato al P.d.C. n.

07/13, ma che presso la Conservatoria RR.II. non risulta alcun atto di trasferimento con il quale

i diritti sui locali magazzini comunicanti con l'appartamento di proprietà di quest'ultima (sub. 2).

▶ ***Agibilità***

Il Sindaco del Comune di Orte in data 18.12.1966 ha rilasciato il certificato di agibilità per il fabbricato di via Giosuè Carducci (**allegato n. 10**).

▶ ***Abusi edilizi riscontrati***

L'immobile è conforme alla planimetria catastale (**allegato n. 5**) se eseguito il pristino stato e la sottoscritta non ha riscontrato alcun abuso edilizio.

Risposta al quesito n. 15

▶ ***Istanze di condono***

Dagli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Orte non risulta alcuna istanza di condono per l'immobile pignorato.

Risposta al quesito n. 16

▶ ***Gravami da censo, livello o uso civico***

Sul bene pignorato non risultano gravami di censo, livello o usi civici.

Risposta al quesito n. 17

▶ ***Spese fisse di gestione o di manutenzione***

Non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie; l'immobile è una porzione di un fabbricato privo di tabelle millesimali e di regolamento di condominio; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

Risposta al quesito n. 18

▶ ***Suddivisione in lotti***

Come già riferito, la tipologia e la collocazione consentono la comoda divisibilità degli immobili pignorati senza arrecare alcun decremento al valore dei beni e in questa parte della relazione si propone la vendita del **Lotto n. 2**.

Risposta al quesito n. 19

▶ ***Quote di proprietà***

L'immobile è pignorato per l'intero in pro quota di proprietà dei debitori esecutati:

, come da certificato di morte rilasciato dal Comune di Orte
(allegato n. 8)

La proprietà dell'immobile è pervenuta _____ geri per la quota di $\frac{1}{2}$ dell'intero, pari quindi a $\frac{3}{6}$ dell'intero, per convenzione matrimoniale di comunione legale stipulata a rogito notaio _____ del 13.01.1978 rep. n. 8769 racc. n. 5010, trascritta il 30.01.1978 alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, con R.G. n. 931 e R.P. n. 810 di formalità (allegato n. 14), con la quale

_____, assoggettano alla comunione legale tra coniugi l'abitazione in Orte Scalo, via Carducci n. 37 distinta al N.C.E.U. al foglio 61, particella 163.

La proprietà dell'immobile è pervenuta

, per successione trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 25.06.2014 (R.P. n. 6881 R.G. n. 8414 di formalità), presentata all' Agenzia delle Entrate di Viterbo il 19.12.2013 n. 3494 vol. 9990; i beni caduti in successione comprendono la quota di un mezzo, tra l'altro, del villino e dei locali in Orte siti in via Carducci n. 37 distinti al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 61, particella 163 sub. 3 (abitazione di 10,5 vani) e sub. 4 (locali cat. C/2 di 30 mq.);

Risposta al quesito n. 20

▶ ***Stato di occupazione***

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato

, in quanto comproprietaria.

Risposta al quesito n. 21

▶ ***Valore locativo***

La sottoscritta precisa che l'immobile allo stato attuale è in uso al debitore per le esigenze abitative del proprio nucleo familiare.

Risposta al quesito n. 22

▶ ***Occupazione del coniuge***

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

Risposta al quesito n. 23

▶ ***Vincoli***

L'immobile non è soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, ma è soggetto a vincolo paesistico ai sensi della Legge 1497/39 e s.m.i..

▶ ***Oneri condominiali***

Il bene è parte di un fabbricato privo di tabelle millesimali e di regolamento di condominio; non risultano vincoli o oneri di natura condominiale.

▶ ***Diritti demaniali o usi civici***

Sull'immobile non risultano diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici.

Risposta al quesito n. 24 e n. 25

▶ ***Stima del bene***

La sottoscritta premette di aver scelto il parametro *€/mq di superficie netta*, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro *€/mq di superficie commerciale*, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile; precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Corso di economia ed estimo – Hoepli - 2015".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attenga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Orte anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Anno 2016 Semestre 2 (Orte Centrale/Centro Storico: Residenziale) e le offerte sui portali telematici "astegiudiziarie.it", "immobiliare.it" e "casa.it", ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici precedentemente indicate, tenuto conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso ed a ogni altra circostanza concomitante:

Magazzino piano seminterrato	€/mq	600,00
Area di pertinenza	€/a corpo	5.000,00

ed ottiene il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Magazzini piano seminter.	32	600,00	€	19.200,00
Area di pertinenza		a corpo	€	5.000,00
		TOTALE	€	24.200,00

La sottoscritta applica la decurtazione per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% del valore dell'immobile nello stato di fatto ed ottiene

Valore di stima =	€	24.200,00
a detrarre per assenza di garanzia = $0,10 \times € 24.200,00 =$	€	-2.420,00
oneri per pristino stato =	€	- 8.000,00
Valore definitivo	€	13.780,00

Che si approssima ad € **13.700,00**

► ***Vendita all'incanto***

La sottoscritta propone il seguente **lotto n. 2** per la vendita all'incanto:

LOTTO N. 2

Diritti di proprietà degli esecutati pari all'intero su due locali magazzino al piano seminterrato del villino, sito nel Comune di Orte, località Orte Scallo, via Giosuè Carducci n. 37, per una superficie calpestabile di complessivi mq 32 circa; completa la proprietà un'area di pertinenza in parte recintata e fornita di accesso carrabile e pedonale, ma con servitù di fatto di passaggio a favore dell'appartamento distinto con sub. 2 dello stesso fabbricato; l'unità immobiliare

confina con via Giosuè Carducci, con terreni distinti in N.C.T. al foglio 61 particelle 322, 112, 111 e 686, con area di pertinenza dello stesso immobile distinto con particella 163 sub. 3, con appartamento distinto con particella 163 sub. 2, con area, bene comune non censibile, distinta con particella 163 sub. 5, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

Il bene è censito al N.C.E.U. del Comune di Orte al Foglio 61, particella 163 sub. 4, Zc. 2, cat. C/2, cl. 3, 30 m², sup. catastale 57 m², rendita € 65,07, via Carducci n. 37, piano S1, e ricade su lotto di terreno distinto in N.C.T. al foglio 61 di Orte, particella 163, Ente urbano di mq 1.033.

Prezzo a base d'asta € 13.700,00 a corpo (*)

(*) L'importo considera in detrazione le spese da sostenere per il pristino stato dei luoghi.

Risposta al quesito n. 26

► **Contratto di locazione**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

* o * o * o * * o * o * o *

Tuscania, 20 gennaio 2018

L'esperto

dott. ing. Amalia Di Biagio

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica con lettera raccomandata A/R in data 18.10.2017 agli esecutati (**allegato n. 15**), e via p.e.c. alle parti, con termine per eventuali note di osservazione fino al 18 novembre 2017.

In data 26.12.2017 la sottoscritta ha ricevuto note del Custode avv. Deborah Santi, nelle quali il Custode chiede conferma che abbia acquisito la proprietà del terreno per donazione dal padre Arduino e la sottoscritta conferma tale titolo di provenienza ([allegato n. 6](#)); chiede inoltre copia dell'atto di provenienza, per la quota di $\frac{1}{2}$, alla signora Elsa Ruggeri rappresentato dalla convenzione matrimoniale del 13.01.1978 e la sottoscritta ha proceduto alla acquisizione di tale atto, che allega alla presente relazione ([allegato n. 14](#)).

L'avv. Deborah Santi chiede copia della nota della trascrizione della successione in favore degli esecutati e la sottoscritta conferma di averla già prodotta ([allegato n. 13](#)); infine il Custode osserva che con il secondo pignoramento è stato colpito anche il bene censito al N.C.T. foglio 61, particella 163, area di sedime del fabbricato, che non è citato nel quadro sinottico, ma è comunque oggetto di vendita e trasferimento. La sottoscritta conferma che tale terreno è corrispondente alla particella, ente urbano, su cui è stato realizzato il fabbricato ed ha provveduto ad inserire anche tali riferimenti catastali nella relazione definitiva e nel relativo quadro sinottico.

La sottoscritta riferisce inoltre che una parte esecutata ha ricevuto la relazione preliminare, mentre l'altra non ha ritirato il plico, ritornato alla mittente per compiuta giacenza ([allegato n. 15](#)) e che non sono pervenute ulteriori note alla relazione preliminare, che la sottoscritta in questa fase conferma in tutte le sue parti e con le suddette integrazioni.

* o * o * o *

ALLEGATI

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 37 e righe 21 della pagina 38, di n. 15 fotografie e dei seguenti allegati:

- 1.1 Verbale di sopralluogo del 24.02.2017 completo di allegati,
- 1.2 Verbale di sopralluogo del 03.03.2017,
2. Estratto di mappa catastale del Foglio 61 del Comune di Orte;
3. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni Fg. 61 di Orte p.lla 163;
4. Visure catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Atto di donazione del 04.07.1964;
7. Certificato di matrimonio e/o di stato libero degli esecutati;
8. Certificato di morte ;
9. Licenza edilizia n. 08/09 del 29.05.1964 con stralcio elaborato grafico;
10. Certificato di abitabilità del 18.12.1966;
11. P.d.C. n. 19/11 del 17.06.2011 con stralcio elaborato grafico;
12. P.d.C. n. 07/13 del 14.03.2013 con stralcio elaborato grafico;
13. Elenco sintetico formalità con data 06.10.2017 e note significative;
14. Atto di convenzione matrimoniale del 13.01.1978;
15. Lettera del 19.10.2017 con ricevute di ritorno.

* o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.ma dott.ssa Maria Carmela Magarò, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

Tuscania, 20 gennaio 2018

L'esperto

dott. ing. Amalia Di Biagio

*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 1

Orte, 03 marzo 2017

Vista del villino da via Giosuè Carducci.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 2

Orte, 03 marzo 2017

Vista del villino da via Giosuè Carducci con particolare dell'area distinta con sub. 5 (B.C.N.C.) di fatto inglobata nella sede stradale di via Giosuè Carducci.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 3

Orte, 03 marzo 2017

Vista del soggiorno e dello studio del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 4

Orte, 03 marzo 2017

Vista del soggiorno del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 5

Orte, 03 marzo 2017

Vista della cucina del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 6

Orte, 03 marzo 2017

Vista di una camera da letto del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 7

Orte, 03 marzo 2017

Vista di una camera da letto del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 8

Orte, 03 marzo 2017

Vista di un servizio igienico del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 9

Orte, 03 marzo 2017

Vista di un balcone del villino al piano terra distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 10

Orte, 03 marzo 2017

Vista di un magazzino al piano seminterrato con servizio igienico del villino al distinto con sub. 3, allo stato attuale accessibile dal magazzino distinto con sub. 4.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 11

Orte, 24 febbraio 2017

Vista del garage del villino distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 12

Orte, 03 marzo 2017

Vista dell'area di pertinenza del villino distinto con sub. 3.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 13

Orte, 03 marzo 2017

Cancello di ingresso carrabile all'area di pertinenza dei locali al piano seminterrato distinti con sub. 4.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 14

Orte, 24 febbraio 2017

Locale al piano seminterrato distinto con sub. 4, allo stato attuale annesso all'appartamento distinto con sub. 2.



*Tribunale di Viterbo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 190/2016 + n. 79/2017*

Fotografia n. 15

Orte, 24 febbraio 2017

Locale al piano seminterrato distinto con sub. 4, allo stato attuale annesso all'appartamento distinto con sub. 2.

