

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 259/2019

PROMOSSA DA MAIOR SPV SRL

C/

RELAZIONE

C.T.U. Dott. Sandro Burratti

Architetto

Viterbo 05 Novembre 2020

TRIBUNALE DI VITERBO**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 259/19** promossa da:

MAIOR SPV SRL con sede legale in Conegliano (TV), via Vittorio Alfieri 1, capitale sociale interamente versato €. 10.000,00 iscritta al Registro delle Imprese di Treviso e Belluno Cod. Fisc. e P.Iva 04951650268, rappresentata e difesa nel presente giudizio dall'Avv. Luigi Giulio Giulini Richard Cod. Fisc. GLNLGL77T29F205L del Foro di Cuneo elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Fabiola Cirica Cod. Fisc. CRCFBL74H70A577W in Viterbo (VT) via Gargana 40, i quali dichiarano di voler ricevere comunicazioni e notificazioni all'indirizzo di posta elettronica Certificata PEC:

1. luigigiulio.giulinirichard@pecordineavvocatisaluzzo.it ;
2. fabiolacirica@pec.ordineavvocativiterbo.it

CONTRO

nata a Viterbo (VT) il C.F. con
residenza in Viterbo (VT) cap 01100 – .

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava congiuntamente al custode Avv. Francesca Cacalloro, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 07 Settembre 2020 alle ore 10,00 per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta

ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato *De Visu*, ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 06/04/2020 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 259/2019, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

1) *Verifichi prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni **(Cfr. ALL. 1 Certificazione Notarile not. Rocco Mancuso)**.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

1. atto di compravendita del compendio pignorato effettuato in data 09.08.2007 a rogito notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo Rep. 473575/35659 trascritto con form. 11289 del 21/08/2007 **(Cfr. ALL. 2 Atto di compravendita not. D'Alessandro 2007)**.
2. Atto anteriore al ventennio – riguardante la compravendita di due lotti di terreno su cui è stato costruito l'immobile oggetto del pignoramento:
 - a. Atto di compravendita - dal quale i Signori e
 acquistavano parte del terreno dalla Sig.ra per scrittura del

not. Antonio Rossetti **Rep. 18591** del 26/08/1964 (cfr. **ALL. 3 Nota di trascrizione dell'atto di compravendita**);

- b. Atto di compravendita - dal quale i Signori _____ e _____ acquistavano parte del terreno dal Sig. _____ per scrittura del not. Mario Simoni **Rep. 5776** del 09/01/1968 (cfr. **ALL. 4 Nota di trascrizione dell'atto di compravendita**).

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. **ALL.5 Visure e mappe catastali**), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di Viterbo (Grotte S.Stefano)

Abitazione su piano rialzato, piano seminterrato e area di pertinenza esterna (giardino) sita in Viterbo frazione Grotte S.Stefano in via Rigo, 6/B con i seguenti identificativi:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|-------------|----|----------|-----|----|-------|--------------|-----------|
| Abitazione | 36 | 131 | A/7 | 2 | Primo | 6 vani | €. 650,74 |
| Ente Urbano | 36 | 131 | / | / | / | Are 07 ca 90 | / |

Le unità immobiliari risultano intestate a:

_____ nata a Viterbo (VT) il _____ C.F. _____ con
residenza in Viterbo (VT) _____ cap 01100 – _____.

Gli identificativi catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

3) Consulto 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;

Risposta al quesito n°3

Consultati i Registri Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate settore Territorio, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

- Situazione degli intestati ad oggi

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario
nata a Viterbo (VT) C.F. per
la piena proprietà (1/1), con atto di compravendita a rogito del Notaio Dottor
D'Alessandro Luciano - Repertorio n.473575 Raccolta n.35659, trascritto il
09.08.2007, dai Signori: nato a il , residente a
codice fiscale ;
nato in il , residente a
codice fiscale ; nata in il
, residente a codice fiscale
;

ai Signori: , l'immobile
distinto al NCEU al foglio n.36 particella n.131, è pervenuto in parte per
successione al padre nato il in codice fiscale
apertasi il 30.06.1981, denuncia 33 volume 15115 Ufficio del
Registro di Roma registrata a Roma il 05.01.1994 (cfr. **ALL. 6 - nota di trascrizione
denuncia di successione per causa di morte**) e in parte per successione alla fu
apertasi il 29 aprile del 2007 denuncia 43 volume 1319 – Ufficio del Registro di

Viterbo registrata in data 06.06.2007 per l'immobile distinto al foglio n.36 particella n.131, **tacitamente accettata**, (cfr. ALL. 7 – nota di trascrizione accettazione tacita di eredità **Ianiro Maria**).

Da rilevare infine l'accettazione tacita d'eredità mediante l'atto di compravendita trascritto a Viterbo in data 21.08.2007 ai numeri 11289 del registro particolare e 16099 del registro generale; mediante il quale i soggetti accettano, non solo la quota d'eredità del Signor _____ ma anche la quota spettante al coniuge _____ nata il _____ a _____, deceduta in data _____. (cfr. ALL. 8 – nota di trascrizione accettazione tacita di eredità di entrambi i coniugi)

Provenienza ultra ventennio - ai Signori _____ e _____ che accettavano e acquistavano in comune a parti uguali e pro indiviso - IL TERRENO SU CUI SOPRA E' STATO POI EDIFICATO L'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE – il bene era pervenuto con atto a rogito Notaio Antonio Rossetti del 26.08.1964 registrato a Viterbo il 15.09.1964 volume 126 n.493, dalla Signora _____, la quale cedeva e vendeva l'immobile un'area fabbricabile in Magugnano di Viterbo, Via Rigo, riportato in catasto alla partita 11421 foglio n.36 particella n.131 di are 7.70 (cfr. ALL. 3 – nota di trascrizione atto di compravendita not. Rossetti); e con atto a rogito Notaio Mario Simoni in data 09.01.1968 rep. 5776 registrato a Viterbo il 29.01.1968 al n.387 dal Signor _____, il quale ha venduto una piccola zona di terreno seminativo, in territorio di Viterbo alla frazione Magugnano, località Il Prato, distinta al foglio n.36, con la particella frazionata 561/c, di metri quadrati venti (cfr. ALL. 4 nota di trascrizione atto di compravendita not. Simoni).

4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali.

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

Viterbo via Gargana, 40 e contro nata a il
C.F. per la piena proprietà – Notifica dell'Ufficiale
Giudiziario di Viterbo del 15/10/2019 per €. 142.986,38 oltre ad interessi e
spese.

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;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
 - Planimetrie catastali;
 - Estratto di mappa.
-

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);

Risposta al quesito n°6

Presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Viterbo (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Estratto Atto di nascita (con annotazioni marginali);
- Certificato di Stato di Famiglia;
- Certificato di residenza;
- Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio contratto in Viterbo (VT) il 22/06/2008 registrato a Viterbo con atto n°3 P.2 – S.A – Uff.3

nata a _____ e _____ (VT) il

(Cfr. All. 9 Certificati Anagrafici);

*Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto **il regime di separazione dei beni.***

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,) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;*

Risposta al quesito n°7

L' accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 07 Settembre 2020 alle ore 10,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Viterbo fraz. Grotte S,Stefano in via Rigo n° 6/B, in zona mista destinata in parte a residenziale ed in parte a servizi ubicata nelle vicinanze del centro storico del borgo.

Il fabbricato è situato su un'area edificata in prossimità del fronte stradale ed è ben visibile dalla strada di accesso, dispone di aperture sui quattro lati all'interno di un lotto di propria pertinenza. L'appartamento disposto al piano rialzato, si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, è caratterizzato da una facciata interamente intonacata e tinteggiata color bianco con infissi in alluminio completi di serrande avvolgibili, il portone d'ingresso in legno lavorato è posto in posizione centrale alla facciata d'ingresso. Completano gli spazi esterni un'area a giardino di circa 600 mq in parte pavimentata con battuto di cemento e klinker ceramico ed in parte a verde naturale completato da una recinzione a paletti in ferri e rete metallica lunghi i lati a delimitare il confine di proprietà congiuntamente ad una recinzione in ferro battuto e al cancello carrabile della stessa tipologia posizionato lungo il fronte principale.

Descrizione interna delle unità immobiliare:

Unità Immobiliare – Appartamento Piano Terra e Piano Seminterrato

Piena Proprietà in Comune di Viterbo loc. Grotte S. Stefano per unità immobiliare in via Rigo 6/B ubicata al piano terra e al piano seminterrato - abitazione di tipo civile - identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 36 particella 131, Cat. A/7, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 232, Rendita € 650,74.

I locali dell'abitazione posti al piano rialzato hanno accesso attraverso una scala centrale di pochi gradini caratterizzata da una pedata in travertino che conduce su un ballatoio dove è collocato il portone d'ingresso che immette all'interno dell'appartamento oggetto del pignoramento. (cfr. ALL. 10 Documentazione fotografica)

Lo spazio interno ha un'ampiezza complessiva di circa 190 mq netti (Piano terra + piano seminterrato) oltre a 29 mq di superficie destinata a balcone. Più precisamente risulta così suddiviso: ingresso su corridoio, vano cucina abitabile, ampio soggiorno, tre camere da letto, due bagni ed un vano scala interno per accesso al magazzino posto al piano seminterrato. L'altezza interna dei locali è di mt 3,00.

Le pareti interne di tutti gli ambienti risultano intonacate e tinteggiate prevalentemente bianche, gli infissi esterni sono in alluminio complete di serrande avvolgibili. Le finiture interne risultano caratterizzate da una pavimentazione in marmette di graniglia tipiche degli anni 70 estesa per l'intero appartamento tranne i bagni realizzati con gres ceramico in formato 20x20 sia per i pavimenti che per i rivestimenti (h 2,00). Le porte interne sono il legno tamburate di color marrone del tipo commerciale. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico con contatore e pulsante salvavita, l'impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia a gas metano ed elementi radianti in ghisa. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio comunale. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a **mq 242,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento piano terra e seminterrato oltre alle superfici ragguagliate dei balconi, box rimessa e giardino/area a verde come da tabella riportata al quesito 24) . (Cfr. ALL. 11 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)

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;*

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione del bene.

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 dei 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 possono 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;*

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.*

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati confrontando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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;*

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

Risposta al quesito n°12

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo confrontando le planimetrie catastali con lo stato attuale dei luoghi, si sono riscontrate alcune "irregolarità" (cfr. allegato 11):

- Demolizione di tramezzo interno sul corridoio a separazione della zona notte;
- Aumento di volumetria al piano seminterrato per la realizzazione di uno spazio destinato a deposito/magazzino;

- Realizzazione di un fabbricato accessorio (Box auto) realizzato senza titolo abilitativo in area esterna (giardino di pertinenza) ubicato sul confine con altre proprietà. A seguito di verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale (aereofotogrammetria, Carta tecnica regionale etc..) l'abuso risulta realizzato tra il 1991 ed il 2002.

Tutte le lavorazioni di cui sopra sono state realizzate senza autorizzazione comunale e dunque prive del titolo abilitativo potranno essere sanate dietro presentazione alle autorità competenti di Scia in Sanatoria (per la demolizione del tramezzo e l'aumento di volumetria piano seminterrato) e conseguente aggiornamento catastale (pratica docfa) mentre per il box auto/garage in virtù degli strumenti urbanistici attuali che consentono la realizzazione di una nuova cubatura oltre a quella già esistente si potrà richiedere per sanare un Permesso di costruire, se i proprietari diretti confinanti rilasceranno piena autorizzazione tutto ciò nel rispetto delle norme previste dal PRG .

Le pratiche tecnico-amministrative comportano una previsione di spesa che può essere stimata forfettariamente in €. 15.000,00 (€. 10.000 box auto + €. 5.000,00 aumento volumetrico e opere interne) comprensiva dei tributi, oblazioni, sanzioni amministrative, spese tecniche per gli onorari dei professionisti etc..

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

Risposta al quesito n°13

L'intero territorio del Comune di Viterbo, per quanto riguarda le Norme tecniche di Attuazione del **Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)**, che costituisce norma vincolante e prevalente nei confronti del precedente strumento urbanistico ossia del P.R.G, è regolato dalle seguenti Leggi:

- LEGGE REGIONALE 6 luglio 1998, n.24 (*Pianificazione paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico*), pubblicata sul B.U.R. Lazio del 30 luglio 1998 e successive modificazioni ed integrazioni.

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 1999, n.4473 (*Approvazione del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del P.T.P. ambito territoriale n. 3- Laghi dei Bracciano e Vico*).
- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 luglio 1999, n.4469 (*Approvazione del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del P.T.P. ambito territoriale n. 1- Viterbo*).
- LEGGE REGIONALE 9 dicembre 2004, n. 18 (*Modifiche alla L.R. 6/7/1998, n.24*).

Per quanto riguarda l'individuazione dei corsi d'acqua pubblica interessati dal vincolo paesistico, si faccia riferimento alla:

- DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 FEBBRAIO 2002, n. 211 (*Ricognizione e graficizzazione del vincolo paesistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica*), pubblicata sul B.U.R. Lazio del 29/6/2002.

La particella n. 131 del foglio 36 oggetto del presente pignoramento immobiliare ricade all'interno **dell'Art. 27 del P.T.P.R.** in zona definita "paesaggio degli insediamenti urbani" (**cf. ALL. 12 PTPR Piano Territoriale Paesistico Regionale**)

Risulta inoltre individuata **nella zona di completamento B sottozona B3 – Saturazione e sostituzione edilizia** del PRG vigente del Comune di Viterbo.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nelle norme tecniche di attuazione del PRG (**cf. ALL.13 Cartografia PRG Viterbo e Norme tecniche**)

Più specificatamente:

- *Riguarda le zone già in parte edificate e nelle quali è ammessa:*
 - a) *La costruzione di fabbricati nei lotti liberi;*
 - b) *La costruzione di fabbricati nei lotti edificati in modo inidoneo o precario dal punto di vista strutturale o igienico edilizio;*
 - c) *La riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di migliore livello architettonico e funzionale.*

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viterbo (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato in epoca antecedente il 1967 (come riportato anche sull'atto di trasferimento not. D'Alessandro) per cui privo di licenze edilizie e/o concessione e certificato di abitabilità.

E' stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico comunale un'unica pratica DIA del 13/09/2007 n° Prot. 00693/2007 per la realizzazione di un accesso carrabile in area esterna. (cfr. **ALL.14 DIA 2007 per realizzazione Accesso Carrabile**)

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo presso l'immobile, si sono riscontrate delle irregolarità riguardo la conformità interna dell'appartamento e per quanto riguarda la loro regolarizzazione si rimanda a quanto citato al quesito 12.

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Non sono presenti ad oggi istanze di condono. L'immobile come riportato al quesito 12 presenta irregolarità catastali dovute alla demolizione di un tramezzo interno (corridoio) e un aumento di volumetria al piano seminterrato oltre alla realizzazione di un box auto in area di pertinenza esterna a confine con altre proprietà. Gli abusi risultano recuperabili con una Scia in sanatoria e aggiornamento catastale (modello docfa) e Permesso a costruire (box auto) che possiamo stimare forfettariamente in €. 15.000,00 comprendente l'onorario dei professionisti e le sanzioni amministrative.

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;

Risposta al quesito n°16

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico**; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non deriva da alcuno dei predetti titoli. (cfr. **ALL.15 Attestato Comune usi civici**)

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 ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto constatato e accertato in loco con l'esecutato il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto comprendente abitazione e giardino di pertinenza. Il bene risulta pertanto identificato catastalmente in un'unica unità immobiliare.

Unità Immobiliare– Abitazione Piano Terra e Seminterrato con area di pertinenza esterna – giardino con i seguenti identificativi catastali:

| Riferimento | Fg | Part/sub | Cat | Cl | Piano | Consistenza | Rendita |
|-------------|----|----------|-----|----|-------|--------------|-----------|
| Abitazione | 36 | 131 | A/7 | 2 | Primo | 6 vani | €. 650,74 |
| Ente Urbano | 36 | 131 | / | / | / | Are 07 ca 90 | / |

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

Risposta al quesito n°19

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

nata a Viterbo (VT) il C.F. con
 residenza in cap 01100 – per la quota della
 piena proprietà (1/1).

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 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 alle 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;

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto della perizia risulta occupato dal debitore esecutato, in quanto luogo in cui lo stesso risulta avere dimora abituale e dove ha eletto la propria residenza (vedi certificato di residenza ALL. 5) . Non si evidenziano pertanto contratti di locazione registrati c/o Agenzia delle Entrate. (cfr. ALL.16 Agenzia delle Entrate - Contratti di locazione)

21) *Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;*

Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso dal debitore esecutato Sig.ra .

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato dai 3,0 ai 4,0 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata corrispondenti a mq 202,00 ed i prezzi di locazione attuali (**cf. All. 17 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate**) opportunamente deprezzati in virtù dello stato attuale in cui versa l'immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato in un range variabile tra i 450 e i 550 € mensili.

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);*

Risposta al quesito n° 22

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

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;*

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare.

Non risultano inoltre ne diritti demaniali o usi civici ne 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;*

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenda delle Entrate (**cf. All.18 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate**).

LOTTO UNICO – Villino unifamiliare - P.terra rialzato e P.seminterrato FG 36 part.IIa 131

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

| Piano | Identificazione vano | Superficie | Coeff.corrett. | Sup. commerciale |
|------------------|----------------------|------------|---|------------------|
| P.Terra rialzato | Abitativo lordo | Mq 177,43 | 100% | Mq 177,43 |
| Piano semint. | Abitativo lordo | Mq 56,57 | 60% | Mq 33,94 |
| P.Terra rialzato | Balcone | Mq 29,10 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 9,16 |
| P.Terra | Box /rimessa | Mq 16,00 | Non collegato ai vani principali | Mq 8,00 |

| | | | | |
|--|---------------------|--------|-------------------------------------|--------------------|
| | | | 50% | |
| P.Terra | Giardino/area verde | Mq 600 | 10% fino a 25 mq eccedenza al 2% | Mq 14,00 |
| Totale Superficie Lorda Commerciale | | | | Mq 242,53 > 242,00 |

SUPERFICIE NETTA

| Piano | Identificazione vano | Superficie | Coeff.corrett. | Sup. commerciale |
|--|----------------------|------------|---|--------------------|
| P.Terra rialzato | Abitativo netto | Mq 146,21 | 100% | Mq 146,21 |
| Piano semint. | Abitativo netto | Mq 44,22 | 60% | Mq 26,53 |
| P.Terra rialzato | Balcone | Mq 29,10 | 35% fino a 25 mq e il 10% per la quota ecc. | Mq 9,16 |
| P.Terra | Box /rimessa | Mq 12,00 | Non collegato ai vani principali 50% | Mq 6,00 |
| P.Terra | Giardino/area verde | Mq 600 | 10% fino a 25 mq eccedenza al 2% | Mq 14,00 |
| Totale Superficie Netta Commerciale | | | | Mq 201,90 > 202,00 |

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

| | | | Coeff.correttivo | |
|--|--------------------|------------------------------|------------------------------|------|
| Caratteristiche | Stato conservativo | discreto (tipologia anni 70) | 0.70 | |
| | Intrinseche | Conformità impianti | non risultano certificazioni | 0,60 |
| | | Altezza media soffitti | buona | 1,00 |
| | | Stato locativo | Occupato dal debitore | 1,00 |
| | | Commercialità | bassa | 0,70 |
| Caratteristiche | Localizzazione | Frazione/periferica | 0,70 | |
| | Estrinseche | Viabilità | Sufficiente | 0,60 |
| Coefficiente globale di valutazione | | | 0,757 > 0,76 | |

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 di pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "*Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Viterbo.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (**cf. All. 17 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate**), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

| | |
|---------------------------------|---|
| Aste Giudiziali Trib. VT | Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 1000 https://www.astalegale.net/Immobili/Detail/B1873987-Abitazione-di-tipo-civile-Grotte-Santo-Stefano-in-via-Marsala-13D-Viterbo |
| Agenzie Immobiliari | Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> 1000 https://www.immobiliare.it/annunci/81626600/ https://www.immobiliare.it/annunci/81349969/ https://www.immobiliare.it/annunci/74145712/ |
| Agenzia del Territorio | Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.1.200-max 1600 Prezzo medio €. 1400 https://www.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php |

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 1.100,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 242,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,76** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Villino unifamiliare - P.terra rialzato e P.seminterrato FG 36 part.IIa 131

VM = (€. 1.100,00/mq x 242,00 mq) x coeff.globale correttivo 0,76 = €. 202.312,00→
€. 200.000,00

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato le spese per i progetti della sanatoria riportati nei quesiti precedenti stimati forfettariamente in €. 15.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9).

Avremo pertanto:

VALORE FINALE = €. € 200.000,00 - €. 15.000,00 = €. 185.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 185.000,00 (diconsi euro centottantacinquemila/00).

26) *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione" del tipo normale. La commerciabilità dei beni descritti è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

27) *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;*

Risposta al quesito n°27

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e non soggetto a contratto di locazione.

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del 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;

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

31) 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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

32) Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini,

accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

34) *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;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) *Alleghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 – Certificazione notarile studio not. Mancuso;

- ALL. 2 - Atto di compravendita not. D'Alessandro (2007);
- ALL. 3 – Atto ventennale - Nota trascrizione atto di compr. not. Rossetti (1964);
- ALL. 4 – Atto ventennale - Nota di trascrizione atto di compr. not. Simoni (1968);
- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Nota di trascrizione denuncia Successione causa morte ;
- ALL. 7 – Nota di trascrizione accettazione tacita di eredità ;
- ALL. 8 – Nota di trascrizione accettazione tacita d'eredità per causa morte di entrambi i coniugi;
- ALL. 9 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 10 - Documentazione fotografica;
- ALL. 11 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici (con evidenza degli abusi);
- ALL. 12 – Stralcio PTPR art.27 Piano Territoriale Paesistico;
- ALL. 13 – Stralcio PRG con individuazione dell'area e art. 7 norme tecniche;
- ALL. 14 – Dia del 2007 per accesso carrabile Comune di Viterbo;
- ALL. 15 – Attestato usi civici Comune di Viterbo;
- ALL. 16 – Agenzia delle entrate – Contratti di locazione;
- ALL. 17 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 18 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 19 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In fede

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti