



Daniele Cario  
architetto

PROGETTAZIONE ARREDAMENTO URBANISTICA

01100 VITERBO  
Viale Bruno Buozzi, 52  
Tel. 0761/325525  
Fax 0761/325525  
e-mail carioarch@tiscali.it  
PEC daniele.cario@archiworldpec.it  
web www.danielecario.com  
C.F. CRA DNL 51L04 M082G  
P.IVA 00346730567

## TRIBUNALE DI VITERBO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N: 308/2016 R.G.E.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il CTU Dott. Arch.  
Daniele Cario**

**Viterbo, 09 aprile 2018**

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N: 308/2016 R.G.E.

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Daniele Cario, con studio in Viterbo viale Bruno Buozzi n. 52, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Viterbo e provincia al n° 123 sezione "A", per la procedura esecutiva immobiliare n° 308/2016 promossa da UNICREDIT S.p.A. con sede in via A. Specchi n. 16 - 00186 Roma e Direzione Generale in piazza Cordusio 20123 Milano, iscritta al registro delle imprese di Roma con cod. fisc. e P. IVA 00348170101 - e per Essa DOBANK S.P.A. quale mandataria, con sede legale in Verona, piazzetta Monte n. 1- codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese di Verona n. 00390840239, partita IVA n. 02659940239, iscritta all'albo delle Banche al n. 10639.3 ed elettivamente domiciliata ai fini del procedimento, presso lo studio dell'Avv. Emanuele Dell'Ali sito in Roma 00195 alla piazza Giuseppe Mazzini n. 15. PEC: emanueledellali@ordineavvocatiroma.org.

\*\*\*\*\*

In data 20.04.2017 il sottoscritto dott. Arch. Daniele Cario prestava il giuramento di rito in qualità di consulente tecnico d'ufficio per l'esecuzione immobiliare in epigrafe, col compito di rispondere ai seguenti

**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 effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti;

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati

indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte della Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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 in 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 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 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 l'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 inoltre (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. e 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18

maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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 questo 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 regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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](http://astegiudiziarie.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 del pignoramento;

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

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone 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;

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alla indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

[...].

### **OPERAZIONI PRELIMINARI**

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il giorno 23 giugno 2017 alle ore 11,30 il sottoscritto, congiuntamente al custode, effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento, per verificare le caratteristiche statiche, architettoniche ed il livello di manutenzione del bene, la rispondenza o meno di quanto assentito urbanisticamente con lo stato di fatto dei luoghi, nonché per effettuare il rilievo del sito e la relativa documentazione fotografica.

Acquisiti i necessari dati a seguito delle ricognizioni effettuate e dell'attento esame della documentazione reperita presso i competenti Uffici territoriali, il sottoscritto provvedeva alla redazione della perizia e all'invio della medesima alle parti, concedendo termine di giorni sette per l'inoltro di eventuali osservazioni.

In data 20.03.2018 l'avv. del creditore pignorante faceva pervenire allo scrivente CTU tramite PEC copia delle note di trascrizione relative alle accettazioni tacite di eredità effettuate dal notaio dott. Pennazzi Catalani al fine di ripristinare la continuità delle trascrizioni (qui unite in allegato).

Il 20.03.2018 analogamente perveniva, da parte dell'esecutato, copia della DIA depositata presso il Comune di Canino (allegata alla presente), avente ad oggetto i lavori effettuati e a suo tempo non fornita dall'ufficio tecnico del Comune.

L'acquisizione di tali nuovi dati ha reso necessaria una generale revisione della perizia in specie per ciò che riguarda la verifica della conformità urbanistica e la valutazione del bene. Per maggiore chiarezza si sottopone qui di seguito la relazione riveduta e integrata sulla scorta di quanto sopra detto, reputando più opportuno riportare in allegato la precedente stesura inviata alle parti in data 19 marzo 2018).

## **Risposta ai quesiti**

### **Quesito n° 1**

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento 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;

### **Risposta al quesito n° 1**

La documentazione depositata agli atti dal creditore pignorante di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. relativa alla procedura esecutiva in oggetto risulta completa (certificato notarile attestante i passaggi di proprietà avvenuti nei venti anni antecedenti la data del pignoramento del bene.

### **Quesito n° 2**

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

### **Risposta al quesito n° 2**

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identifichino univocamente l'immobile pignorato:

Visura per immobile (situazione degli atti informatizzati al 02/03/2018)

Unità immobiliare:

- Comune di Canino (VT),
- Foglio Catastale n° 28, part. N° 684, sub n° 5, Categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 60 mq., rendita € 207,87;
- Via Guido Caratelli n° 30 piano 1;
- Intestatario: il debitore esecutato per la piena proprietà.

### **Quesito n° 3**

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

### **Risposta al quesito n° 3**

Dalla documentazione depositata agli atti relativa alla procedura esecutiva (certificato notarile), si risale alla provenienza del bene trascritto anteriormente al ventennio precedente il pignoramento immobiliare.

Unità negoziale: porzione di fabbricato sito nel Comune di Canino (VT) in via Guido Caratelli n° 30, più precisamente: appartamento posto al piano primo, individuato presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo, Ufficio Provinciale-Territorio. Servizi Catastali, catasto fabbricati del suddetto comune, al foglio n° 28 particella n° 684 sub 5, cat. A/4, cl. 3, vani 3,5 rendita € 207,87.

Situazione dell'intestato al 30/03/2018

L'immobile oggetto del pignoramento è pervenuto all'esecutato in forza di atto di compravendita a rogito notaio Adriano Castaldi di Tuscania in data 06 giugno 2006, rep. N. 11760/6146, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 16 giugno 2006, ai nn. 7554 Reg. Part. e 11639 Reg. Gen.,

L'immobile medesimo, originariamente sito al n. 18 della via Guido Caratelli e censito al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio MU p.lla n° 411 sub 5, è pervenuto ai precedenti proprietari in virtù di

- successione trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 08 gennaio 2003 ai nn. 429 Reg. Part. e 450 Reg. Gen per la quota pari ai 2/18 (due diciottesimi) per ciascuno; e nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità
- giusta successione den. 3/1233, trascritta presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 08 settembre 2005, ai nn. 11446 Reg. Part. e 17184 Reg. Gen., e nota di trascrizione di accettazione tacita di eredità (atto notaio Carlo Pennazzi Catalani in Velletri, Reg. Gen. N. 2429, Reg. Part. 1773 del 24 gennaio 2017 - vedi allegato).
- atto di compravendita per notaio Gilardoni in data 01 giugno 1973, rep. n. 3092/2533, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 26 giugno 1973, al numero 6036 di formalità. Il presente, qui unito in allegato, costituisce titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare.

#### **Quesito n° 4**

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

#### **Risposta al quesito n° 4**

Sulla scorta della documentazione depositata agli atti relativa alla procedura esecutiva (certificato notarile), si evidenzia lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico di ogni singolo nominativo compreso nella risposta al quesito n. 3:

- Ipoteca volontaria di originari euro 140.000,00 (centoquarantamila/00) iscritta presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Viterbo in data 04 agosto 2006 ai nn. 2620 Reg. Part. e 15513 Reg. Gen., iscritta a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., con sede in Milano, codice fiscale 13263030150, contro il debitore esecutato, relativa ad un mutuo di originari euro 70.000,00 (settantamila/00) della durata di anni 15 (quindici), gravante su quanto in oggetto;
- Pignoramento immobiliare trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 11 novembre 2016 ai nn. 11468 Reg. Part. e 15472 Reg. Gen., in virtù di atto di pignoramento immobiliare emesso dall'Ufficiale Giudiziario di Roma in data 03 ottobre 2016 rep. 48978; a carico del debitore e a favore di "UNICREDIT S.p.A." con sede in Roma, gravante su quanto in oggetto.

#### **Quesito n° 5**

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 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 inclusa in allegato e comprende:

- Visure Catastali;
- Estratti di mappa;
- Planimetrie catastali.

**Quesito n° 6**

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

**Risposta al quesito n° 6**

La documentazione di cui al presente quesito, reperita presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Roma (luogo di nascita e residenza dell'esecutato) consiste in:

- Certificato di stato libero (allegato).

Nel titolo di provenienza dell'immobile, atto notaio Adriano Castaldi, l'esecutato risultava essere celibe (cfr. in allegato).

**Quesito n° 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**

A seguito dell'accesso effettuato si fornisce la seguente descrizione dei beni pignorati.

Appartamento sito in Canino (VT) via Guido Caratelli n. 30 (non al n. 18 come erroneamente riportato nella nota di trascrizione – variazione toponomastica), piano primo. L'edificio di cui l'appartamento costituisce porzione è un fabbricato residenziale realizzato su complessivi due livelli, con copertura a terrazzo non praticabile. Il bene ha accesso da un cortile comune interno e quindi da una scalinata esterna e da un ballatoio a servizio di due appartamenti. Alla data di redazione della presente perizia l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella n. 684 sub. 5, via Guido Caratelli n. 30 piano primo, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3,5 superficie catastale 60 mq, rendita € 207,87. Confinante con: la via, proprietà Colelli, atrio condominiale, salvo altri.

L'edificio, realizzato nei primi anni Cinquanta, ha struttura portante in pietra; esternamente è intonacato ma privo di tinteggiatura.

L'appartamento in oggetto è costituito da soggiorno con cucina a vista, al quale si accede direttamente dall'ingresso, due camere da letto, bagno e disimpegno. La stanza matrimoniale e il bagno sono collocate ad una quota maggiore di circa 30 cm rispetto agli altri ambienti: il disimpegno è costituito da due segmenti separati da gradini.

La superficie catastale dell'appartamento è pari a 60 mq (45 mq calpestabili). I pavimenti sono in monocottura, il bagno ha i rivestimenti in maiolica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. Gli infissi interni, in legno, si presentano in ottimo stato di conservazione; in buone condizioni quelli esterni, realizzati in alluminio anodizzato.

L'immobile è stato ristrutturato alcuni anni or sono ma non è mai stato utilizzato da allora. Le finiture possono dirsi molto buone così come lo stato di manutenzione, salvo per una infiltrazione di acque meteoriche che interessa la parete divisoria tra la camera da letto e il bagno e piccoli tratti del soffitto in prossimità della stessa parete. L'infiltrazione è dovuta alla rottura del discendente esterno che raccoglie le acque della copertura. Tali opere potranno essere sanate con modesti lavori come si dirà più avanti in dettaglio.

Gli impianti tecnologici sono in ottimo stato (non sono ancora stati messi in funzione); il riscaldamento è fornito da un impianto con pompa di calore elettrica, costituito da un'unità esterna, posizionata sulla copertura, e da unità interne "Split" collocate in ogni ambiente.

### **Quesito n° 8**

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in

pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati in 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**

La descrizione del bene effettuata nell'atto di pignoramento ne consente l'univoca individuazione e può dirsi rispondente alla situazione riscontrata dal CTU all'atto della ricognizione, ad esclusione del numero civico, che a causa di una variazione toponomastica è mutato dal n. 18 al n. 30.

### **Quesito n° 9**

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 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.

### **Risposta al quesito n° 9**

I titoli di provenienza dei beni non recano in allegato la rispettiva planimetria catastale. A seguito di un accesso effettuato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo è stato riscontrato che la planimetria catastale in atti dal 28.06.1968 (ultima agli atti dell'ufficio all'epoca dell'acquisto dell'appartamento) e quella depositata in data 09.02.2009 - protocollo n. VT0017110, corrispondente allo stato di fatto del bene, rappresentino una diversa distribuzione interna. Nel merito si dirà dettagliatamente più avanti a proposito della conformità urbanistica del bene. Non sono state, infine, riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito.

### **Quesito n° 10**

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa "infra" anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le

ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**Risposta al quesito n° 10**

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

**Quesito n° 11**

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

**Risposta al quesito n° 11**

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

**Quesito n° 12**

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

**Risposta al quesito n° 12**

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

**Quesito n° 13**

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

**Risposta al quesito n° 13**

Ai sensi dello strumento urbanistico vigente, ovvero della Variante generale al P.R.G. del comune di Canino (Delibera n°15 del 22/04/2011 – Adozione della variante al P.R.G. Delibera n°128 del 12/07/2011 – nuova pubblicazione) il terreno su cui insiste il bene in oggetto ricade in zona "B" (ristrutturazione e completamento edilizio) e lo stesso risulta civile abitazione.

**Quesito n° 14**

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

#### **Risposta al quesito n° 14**

L'edificio di cui il bene costituisce porzione è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967. Il fabbricato può pertanto considerarsi nella sua interezza urbanisticamente conforme.

Per quanto all'appartamento si rileva come la sua conformazione sia stata riscontrata del tutto rispondente alla situazione all'atto della vendita, ad eccezione di alcune modifiche ai tramezzi interni, per la realizzazione delle quali risulta essere stata presentata regolare richiesta di autorizzazione (DIA - Denuncia Inizio Attività protocollo n. 4690 del 15 maggio 2007). L'ultima planimetria catastale in atti raffigura, come detto in precedenza, l'attuale conformazione dell'immobile così come riscontrata dal CTU nel corso della ricognizione, le modifiche effettuate risultano realizzate in conformità al titolo abilitativo suddetto; ne discende che l'appartamento è urbanisticamente conforme. È stata depositata inoltre regolare comunicazione di fine lavori e il certificato di collaudo del Direttore dei Lavori.

Lo stesso risulta oggi privo di agibilità.

#### **Quesito n° 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.

#### **Risposta al quesito n. 15**

In virtù di quanto esposto al punto precedente non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito.

#### **Quesito n° 16**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata l'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**

Il bene in oggetto non risulta gravato da censo, livelli, o da usi civici, né derivante da alcuno dei suddetti titoli.

**Quesito n° 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**

Non essendo costituito alcun condominio non è possibile determinare costi fissi in quanto le ordinarie opere di gestione e/o di manutenzione (come ad es. la pulizia delle parti comuni) vengono eseguite di volta in volta dai singoli proprietari. Non sono state, infine, riscontrate le ulteriori circostanze di cui al presente quesito.

**Quesito n° 18**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo inoltre (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**

Consistenza e tipologia del bene pignorato non ne rendono possibile, tantomeno opportuna, la suddivisione in lotti.

**Quesito n° 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. e dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

**Risposta al quesito n. 19**

Il bene descritto risulta pignorato per l'intero.

**Quesito n° 20**

Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

**Risposta al quesito n. 20**

Per quanto dichiarato dalla proprietà e accertato in loco, il bene oggetto di stima non è utilizzato dalla medesima e non è soggetto ad uso di alcun genere da parte di terzi.

**Quesito n° 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 questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa.

**Risposta al quesito n. 21**

L'appartamento in oggetto, come già indicato al quesito precedente risulta libero. Per quanto riguarda quindi la determinazione del canone di locazione dello stesso, a seguito delle consultazioni effettuate presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, dell'osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo, in riferimento al D.M. L.L.P.P. del 05.08.1994 nonché della deliberazione della G.R. Lazio del 30.01.2001 n. 133, il valore del canone di locazione del bene può stimarsi essere pari ad € 320,00 mensili.

**Quesito n° 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**

Non è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito

**Quesito n° 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 è stata riscontrata la circostanza di cui al presente quesito

**Quesito n° 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 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;

**Risposta al quesito n. 24**

In ragione della disponibilità dei dati e della natura dei beni oggetto di stima, si ritiene opportuno in merito alla determinazione della consistenza del bene in oggetto di adottare quale criterio di misurazione quanto riportato nel D.P.R. 23 marzo 1998 n° 138 - Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, dalle tariffe d'estimo [...]:

Criteri generali:

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il gruppo "R" (Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari)

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo R, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali, quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:

- del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera

a);

- del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:

- del 30%, fino a mq. 25, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);

- del 15%, fino a mq. 25, e del 15% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, cortili e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2 (abitazioni in villini o ville), la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

2. La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%.

3. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Determinazione della superficie dell'immobile

- Superficie utile	mq 45,00 (44.51)
- Superficie Catastale	mq 60,00 (59,65),

compresa ogni accessione e pertinenza.

Come già descritto nella risposta al quesito n. 7, lo stesso necessita di piccoli lavori di ripristino dovuti ad infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, pari ad € 4.256,93 illustrati e contabilizzati nel computo metrico ed estimativo allegato. (Oneri da sostenere a livello condominiale)

### **Quesito n° 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 e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.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 del pignoramento;

### **Risposta al quesito n. 25**

In considerazione di tutto quanto sopra detto, tenuto conto altresì delle condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni ai fini della determinazione del probabile valore di mercato, si è adottato il procedimento cosiddetto di stima sintetica comparativa, assumendo come parametro tecnico il prezzo per metro quadrato di superficie utile, lo stesso che nella medesima zona viene attualmente adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per beni con caratteristiche assimilabili a quello in oggetto.

Ad ulteriore verifica sono stati consultati i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare - relativi al secondo semestre 2017, laddove "le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea. Restano esclusi quindi gli immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la zona di appartenenza"

Nella fattispecie sono stati presi a riferimento i valori indicati per la zona "centrale-centro storico" per i quali il prezzo di mercato per metro quadrato di superficie lorda oscilla da € 700,00 ad € 1.000,00.

Sono stati utilizzati anche i valori riportati dell'osservatorio del mercato immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo che vanno da un minimo di € 1.000,00 ad un massimo di € 1.200,00 (per le abitazioni nuove o ristrutturate), laddove per le abitazioni di superficie inferiore a 60 mq si registra un incremento pari al 10 ÷ 15%.

Sono stati inoltre utilizzati i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari della zona che hanno dato un valore medio pari ad € 1.000,00

La consultazione del portale [www.astegiudiziali.it](http://www.astegiudiziali.it) non ha consentito di reperire, nella zona interessata, abitazioni assimilabili per tipologia a quella oggetto della procedura.

Pertanto, in analogia con i prezzi correnti, tenuto conto delle condizioni di stabilità, di manutenzione, della posizione e di quanto altro riportato, si attribuisce al bene il seguente valore unitario:

appartamento: €/mq 1.000,00

Il valore dei beni al comune mercato è pertanto così determinato:

appartamento €/mq 1.000,00 x 60 mq = € 60.000,00

Il valore del bene è stimato in complessivi € 60.000,00

(euro.sessantamila/00), comprensivi di ogni accessione e pertinenza.

Dai quali vanno defalcati:

- lavori di ripristino dovuti ad una infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura € 4.256,93

Pertanto, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, considerando le opere condominiali a totale carico dell'immobile in oggetto (non essendo costituito alcun condominio non è possibile determinare le quote di spettanza), il prezzo finale è stimato in complessivi € 55.743,07

**(euro cinquantacinquemilasettecentoquarantatre/07)**

### **Quesito n° 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**

Stante l'ottimo stato di conservazione del bene (ristrutturato di recente), situato peraltro in uno stabile in non perfette condizioni di manutenzione, visto il taglio ridotto dello stesso ed il valore di mercato abbordabile, verificata la sua posizione abbastanza centrale, ne discende che l'immobile possa considerarsi commercialmente appetibile e pertanto possa essere collocato sul mercato con buone possibilità di vendita.

### **Quesito n° 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**

Non si segnala agli atti nessun contratto di locazione regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

### **Quesito n° 28**

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alla indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento.

### **Risposta al quesito n. 28**

La relazione è stata redatta secondo lo schema dei punti sopra esposti.

---

Tanto si doveva in ottemperanza all'incarico affidatogli.

In fede

Il CTU dott. Arch.

Daniele Cario

Viterbo, li 09 aprile 2018.

Allegati:

- Elaborato fotografico
- Visura storica immobile foglio n. 28 part. n. 684 sub. 5
- Elenco immobili foglio n. 28 particella n. 684
- Estratti di mappa (storico e attuale)
- Planimetrie catastali (storica e attuale)
- Visura ipotecaria aggiornata
- Atto compravendita
- Atto di provenienza ultraventennale
- Note di trascrizione atto per causa di morte - accettazione tacita di eredità
- Certificato di stato libero del debitore
- Documentazione relativa alla DIA prot. n. 4690 del 15 maggio 2007
- Computo metrico ed estimativo lavori di ripristino
- Relazione di consulenza tecnica del CTU inviata alle parti in data 19 marzo 2018