

Arch. Giuseppe Di Stefano
Via San Bonaventura n.17, 01100 Viterbo
Tel. 0761.341641 – cell. 3388125430
distefano.gpp@libero.it
giuseppe.distefano1@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 73/2020
UNIPOLREC S.P.A.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Custode : Avv. MARCO PROSPERONI

Consulenza tecnica d'ufficio per
l'udienza del 23.09.2021

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n. 73/2020 promossa da Unipolrec s.p.a. contro i Sig.ri XXXXXXXX e XXXXXXXXXX ;
- che il G.E. in data 14/10/2020 ha nominato, il sottoscritto Arch. Giuseppe Di Stefano con studio tecnico in Viterbo, Via San Bonaventura n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta ed l'Avv. Marco Prosperoni, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo 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, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

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

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

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

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

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

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di 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 questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di 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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici

di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

26) 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 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 di Giustizia).

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

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 della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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.

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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti

fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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;

35) allegghi alla relazione:

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

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini a completamento, il sottoscritto ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI

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

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa risulta completa, tuttavia occorre precisare che non si è potuto risalire al ventennio per la particella n. 706 del foglio n. 67 del catasto terreni, in quanto non indicato catastalmente il mappale di provenienza.

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

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente gli immobili.

Gli immobili risultano distinti catastalmente come segue:

Immobile 1

- Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313 sub. 1, categoria A/4, classe 1, z.c. 2, vani 4,5, superficie catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 199,87, Via Duca degli Abruzzi n.76 piano T-1 ;

Immobile 2

- Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313 sub. 3, categoria C/6 , classe 2, cons. 27 mq., superficie catastale 31 mq. , Rendita € 27,89, Via Duca degli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T;

Immobile 3

- Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 280, categoria C/6 , classe 2, cons. 6 mq., Rendita € 6,20, Via Duca degli Abruzzi piano T;

Dalle visure catastali è emersa un'area ente urbano distinta catasto terreni del Comune di Soriano nel Cimino al Foglio 67, part. 280 della superficie di 9 mq, che costituisce la corte e l'area di sedime del fabbricato su indicato.

Immobile 4

- Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 706, Relitto Stradale , are 00 ca 66.

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

Gli immobili oggetto del pignoramento sono così identificati:

Immobile 1

Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313 sub. 1, categoria A/4, classe 1, z.c. 2, vani 4,5, superficie catastale totale 80 mq, totale escluse aree scoperte 79 mq, Rendita € 199,87, Via Duca degli Abruzzi n.76 piano T-1 ;

Immobile 2

Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313 sub. 3, categoria C/6 , classe 2, cons. 27mq., superficie catastale 31 mq. , Rendita € 27,89, Via Duca degli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T;

Immobile 3

Catasto Fabbricati del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 280, categoria C/6 , classe 2, cons. 6 mq., Rendita € 6,20, Via Duca degli Abruzzi piano T;

Dalle visure catastali è emersa un'area ente urbano distinta al catasto terreni del Comune di Soriano del Cimino al Foglio 67, part. 280 della superficie di 9 mq, che costituisce la corte e l'area di sedime del fabbricato su indicato.

Gli immobili sono di proprietà dei Sig.ri :

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni;
- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, per la quota di proprietà di 1/2 in regime di separazione dei beni.

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati acquistati dal Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni con atto in data 03.04.2007 n. 37659 a rogito del notaio Michele Conso di Roma, e dal Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX in regime di separazione dei beni, dalla Sig. ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXXXXXX n. XXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e dal Sig. XXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXX Località XXXXXXXX n.XX , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, che hanno venduto per la quota di 1/2 ciascuno, con atto di compravendita del 03.04.2007, rogante Notaio Michele Conso di Roma , Repertorio n. 37660, raccolta n. 6348, registrato il 10/04/2007 al n. 8551/1T.

Oltre il ventennio

Gli immobili erano pervenuti alla sig.ra XXXXXXXX coniugata con il sig. XXXXXXXX , per compravendita dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX , nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX e domiciliata a XXXXXXXXXXXX, Fraz. XXXXXXXX, Via XXXXXXXX con atto del 26.09.1977 rogante Notaio Giulio Bartoli di Viterbo, Repertorio n. 42672 , raccolta n. 12397, trascritto il 12/10/1977 al Reg.Gen.n. 8262 e al Reg. Part n. 6950.

Immobile 4

Catasto Terreni del Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 706, Relitto Stradale , are 00 ca 66.

Entro il ventennio

L'immobile oggetto di pignoramento è stato acquistato dal Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni con atto in data 03.04.2007 n. 37659 a rogito del notaio Michele Conso di Roma e dal Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX e residente a XXXXXXXXXXXXXXXX Località XX XXXX n. XX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che ha venduto per la quota di piena proprietà, con atto di compravendita del 03.04.2007 ,rogante Notaio Michele Conso di Roma , Repertorio n. 37660, Raccolta n. 6348 , registrato a Roma il 10/04/2007 al n. 8551/1T .

L'immobile oggetto del pignoramento identificato al N.C.T del Comune di Soriano nel Cimino (VT) al foglio 67 particella 706 era pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXXXXX , in regime di separazione dei beni , con atto di acquisto del 30.12.2004 rogante Notaio Lauretta Casadei Rep. 21641, Raccolta 8580 , registrato a Viterbo il 04/01/2005 al n. 49/T.

Variazioni catastali

Immobile 1: Foglio 67, particella 313 sub. 1, categoria A/4

- Inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita L. 306, Via Duca deli Abruzzi n. 150 piano T -1;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 da cui si ha il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita L. 387.000 - € 199,87, Via Duca deli Abruzzi n. 150 piano T -1;
- Variazione del 14/12/1998, Consegna planimetria mancante (n. B03181.1/1998) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita L. 387.000 -€199.87, Via Duca deli Abruzzi n. 76 piano T -1;
- Variazione del 24.02.2005, protocollo n. VT0022195 in atti dal 24/02/2005 Variazione per modifica identificativo – Allineamento mappe (9291.1/2005) , con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Rendita €199.87, Via Duca deli Abruzzi n. 76 piano T -1;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie , con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 313, sub. 1, categoria A/4,

classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale : Totale 80 , Totale escluse aree scoperte 79 mq. Rendita €199.87, Via Duca deli Abruzzi n. 76 piano T -1.

Immobile 2: Foglio 67, particella 313 sub. 3, categoria C/6

- Inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 313, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., Rendita L. 35, Via Duca deli Abruzzi n..66 e n. 68 piano T ;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 da cui si ha il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 313, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., Rendita L. 54.000 - € 27,89, Via Duca deli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T ;
- Variazione del 24/02/2005 prot. n. VT0022195 in atti dal 24/02/2005 - Variazione per modifica Identificativo - Allineamento Mappe (n. 9293.3/2005) da cui si ha il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 313, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., Rendita € 27,89, Via Duca deli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T ;
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie da cui si ha il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 313, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., Superficie Catastale Totale 31 mq. Rendita € 27,89, Via Duca deli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T .

Immobile 3: Foglio 67, particella 280, categoria C/6

- Inserimento nell'impianto meccanografico del 30/06/1987 con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 280, categoria C/6, classe 2, consistenza 6 mq., Rendita L. 7, Via Duca deli Abruzzi - piano T ;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 30, particella 280, categoria C/6, classe 2, consistenza 6 mq., Rendita L. 12.000 - € 6,20 Via Duca deli Abruzzi - piano T ;
- Variazione del 24/02/2005 protocollo n. VT0022141 in atti dal 24/02/2005 Variazione per Modifica Identificativo – Allineamento Mappe (n. 9279.1/2005) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 280, categoria C/6, classe 2, consistenza 6 mq., Rendita € 6,20 Via Duca deli Abruzzi - piano T .

Immobile 4: Foglio 67, particella 706

- Impianto meccanografico del 01/10/1971 con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella ---, Qualità classe: Strade pubbliche , superficie ha 2 are 30 ca. 80 , Reddito domenicale/agrario ----- ;

- Voltura d'ufficio del 05.07.1977 in atti dal 10/11/1977 n. 9077, con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella ---, Qualità classe: Strade pubbliche , superficie ha 2 are 30 ca. 45 , Reddito domenicale/agrario ----- ;
- Variazione d'ufficio del 20/03/1991 in atti dal 10/04/1991 TF448/91,61743/89 (n. 8.34/1991) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella ---, Qualità classe : Strade pubbliche, superficie ha 2 are 02 ca. 61, Reddito domenicale/agrario -----;
- Variazione d'ufficio del 11/03/1994 in atti dal 11/03/1994 FRZ. 948/94 (N. 2.3/1994) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella ---, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 2 are 01 ca. 41, Reddito domenicale/agrario -----;
- Variazione d'ufficio del 02/05/1994 in atti dal 02/05/1994 FRZ. 1664/94 (n. 1664.2/1994) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella ---, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 2 are 00 ca. 96 Reddito domenicale/agrario -----;
- Tabella di variazione del 19/12/2000 protocollo n. 50883 in atti dal 19/12/2000 (n. 3655.1/2000) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella --, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 2 are 00 ca. 90 Reddito domenicale/agrario -----;
- Tabella di variazione del 13/03/2001 protocollo n. 16344 in atti dal 13/03/2001 (n. 724.1/2001) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella --, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 2 are 00 ca. 46 Reddito domenicale/agrario -----;
- Tabella di variazione del 13/12/2001 protocollo n. 197819 in atti dal 13/12/2001 (n.3220.1/2001) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella --, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 1 are 99 ca. 86 Reddito domenicale/agrario -----;
- Tabella di variazione del 27/02/2004 protocollo n. VT0147441 in atti dal 27/02/2004 (n.147441.1/2003) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella --, Qualità classe: Strade pubbliche, superficie ha 1 are 99 ca. 66 Reddito domenicale/agrario -----;
- Tabella di variazione del 06/09/2004 protocollo n. VT0122709 in atti dal 06/09/2004 (n.122709.1/2004) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 706, Qualità classe: Relitto Stradale, superficie ha 00 are 00 ca. 66 Reddito domenicale/agrario -----;
- Istrumento (Atto Pubblico) del 30/12/2004 in atti dal 10/01/2005 (n.1178.1/2005) con il seguente identificativo catastale: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Foglio 67, particella 706, Qualità classe: Relitto Stradale, superficie ha 00 are 00 ca. 66 Reddito domenicale/agrario -----

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

Dalla relazione notarile in atti gli immobili oggetto del pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI :

Verbale di pignoramento immobili trascritto presso L'Agenzia del Territorio di Viterbo all'articolo Reg. Part. 8087 Reg. Gen. 10267 del 11/08/2020,

a favore : UNIPOLREC S.P.A. , con sede a Bologna , C.F. 03678981204 ,

contro : XXXXXXXXXXXXX , nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare per la quota di 1/2 di piena proprietà,

XXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , titolare per la quota di 1/2 di piena proprietà .

Titolo : Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Viterbo sede : Viterbo del 26/07/2020 Rep.310.

Grava: piena proprietà della unità immobiliari

ISCRIZIONI:

Ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'art. Reg. Part. 3131, Reg. Gen. 16699 del 08/10/2010 per la somma di € 23.050,22 a garanzia di € 11.525,01;

a favore di EQUITALIA GERIT S.P.A , con sede in Roma , C.F. 00410080584, che elegge domicilio in Roma via Cristoforo Colombo n. 271 cap. 00147;

contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota 1/2 di piena proprietà .

Titolo : atto amministrativo di Equitalia Gerit s.p.a del 13/09/ rep. 120766/97

Grava : la quota di 1/2 di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati foglio 67 , particella n. 313 , sub. 1 .

Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo - Servizio Pubblicità Immobiliare di Viterbo all'articolo Reg. Part. 1260, Reg. Gen. 7016 del 17/04/2007 , per la somma di € 390.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di € 195.000,00 , da restituire in anni 25 a favore di : UNIPOL BANCA S.P.A. con sede in Bologna C.F. 03719580379, che elegge domicilio in Bologna , Piazza della Costituzione n. 2, contro :

XXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXdi 1/2 di piena proprietà;

XXXXXXXXXXXXXXXXXX , nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà.

Titolo : Contratto di Mutuo Fondiario del Notaio CONSO MICHELE del 03/04/2007 rep. 37661/6349.

Grava : la piena proprietà delle unità immobiliari.

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

Risposta al quesito n. 5

È stato acquisito l'estratto di mappa dei beni pignorati oltre alle planimetrie catastali degli immobili distinti catastalmente al foglio n. 67, particella n. 313 , sub. 1 e sub. 3 , mentre la planimetria dell'immobile distinto catastalmente al foglio n. 67 particella 280 , cat. C/6 della consistenza di mq. 6, non è presente nel sistema meccanografico dell'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Sono stati reperiti, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Soriano nel Cimino, il certificato di destinazione urbanistica e la certificazione attestante la presenza o meno di usi civici , sui terreni contraddistinti in catasto al foglio n. 67 particelle n. 706 e 280.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.

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

Sono stati acquisiti presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di Roma gli Estratti per Riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio dai quali risulta che:

- il Sig. XXXXXXXXXXXX è sposato dal XXXXXXXXXXXX e che con successivo atto, in data 03.04.2007 rep. n. 37659 a rogito del Notaio Michele Conso, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni;
- il Sig. XXXXXXXXXXXX è sposato e che gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto CTU dopo aver effettuato l'accesso presso gli immobili procede con la descrizione dello stato dei luoghi.

Immobile 1

Dati catastali

Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313, sub. 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 80 mq., Totale escluse aree scoperte 79 mq. Rendita €199.87

Indirizzo:

Via Duca degli Abruzzi n. 76 piano T -1;

Confini

Via Duca degli Abruzzi , corte, salvo altri.

Descrizione dell'immobile:

Trattasi di un appartamento indipendente, posto al piano terra e distribuito su di un piano , con ingresso da Via Duca degli Abruzzi n. 76 .

Esso è composto da :

- Un ingresso di mq circa 7,50
- Una cucina di mq. circa 17,00
- Una camera di mq circa 11,00
- Una camera di mq circa 15,50
- Un bagno di mq circa. 5,00
- -----

Totale superficie utile circa mq. 56,00

L'altezza di questi ambienti è di circa m. 2,85 .

La superficie netta dell'appartamento è di mq 56,00 circa.

È presente un balcone di circa mq 2,70 al quale si accede da una delle camere .

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il fabbricato è in parte intonacato, ma non tinteggiato, ed in parte non intonacato;

Internamente l'ingresso è tinteggiato con pittura color bianco;

Sulle pareti delle due camere vi è la carta da parati in pessimo stato di conservazione ;

La cucina ed il bagno sono maiolicati.

I pavimenti dell'appartamento sono in mattoni di grès.

Nella zona ingresso e nella stanza adiacente sono presenti nel soffitto e nella parete comunicante delle grosse macchie , dovute ad infiltrazione di acqua piovana dal tetto.

Nell'ingresso è presente una piccola botola per l'accesso al sottotetto.

Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le finestre e la porta finestra sono in legno con vetro singolo.

Le persiane sono in legno.

Impianti

L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico non a norma di legge.

Attualmente le utenze sono staccate.

Non è presente l'impianto di riscaldamento né la caldaia, né i radiatori, ma vi sono le staffe di sostegno dei radiatori e la tubazione per l'allaccio degli stessi nelle stanze, vi è uno scaldabagno nel bagno ed un caminetto in cucina .

Nella cucina non è presente l'impianto del gas per i fornelli.

Gli scarichi delle acque reflue sono allacciati alla fognatura comunale.

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso l'appartamento si trova in fatiscente stato di conservazione.

- Nella planimetria catastale dell'appartamento viene riportato anche un magazzino sito al piano sottostante, avente una superficie utile di circa 15,00 mq. ed una altezza di circa m. 2,50, esso non è collegato all'appartamento , ma è in comunicazione con uno dei due magazzini posti al piano terra.

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente il magazzino non è intonacato;

Internamente è tinteggiato con pittura color bianco in pessimo stato di conservazione ;

Il pavimenti è in mattoni di graniglia .

Il solaio è in travi di legno e tavelloni.

Esso è privo di impianto elettrico, l'unica lampadina presente nel locale, veniva alimentata dall'impianto elettrico dell'abitazione soprastante.

Infissi

La porta di accesso è in metallo;

La finestra è in metallo con vetro singolo.

Stato di conservazione dell'immobile

Il magazzino si trova in cattivo stato di manutenzione.

Immobile 2

Dati catastali

Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 313, sub. 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 27 mq., Superficie Catastale Totale 31 mq. Rendita € 27,89.

Indirizzo: Via Duca deli Abruzzi n. 66 e n. 68 piano T

Confini:

Via Duchi degli Abruzzi , corte , salvo altri.

Descrizione:

L'immobile è composto da n. 2 locali con destinazione stalla, come riportato nella planimetria catastale, categoria C6, aventi una superficie complessiva di circa mq. 27,00.

I due locali non sono in comunicazione tra di loro , solo uno di essi è in comunicazione con il locale magazzino antistante , riportato nella planimetria catastale dell'appartamento .

Un locale ha una superficie di circa mq. 15,00 per un'altezza di circa m. 2,50, l'altro ha una superficie di circa mq. 12,00 per una altezza di circa m. 2,50 .

Tinteggiature, pavimenti e rivestimenti:

Esternamente i magazzini non sono intonacati;

Internamente non sono tinteggiati, anche se in uno di essi si vedono i resti di una tinteggiatura color bianco, ed uno risulta in parte scavato nel tufo;

Entrambi sono privi di mattonato;

I solai sono in travi di legno e tavelloni.

Essi sono privi di impianto elettrico.

Infissi

La porta di accesso è in legno;

Stato di conservazione dell'immobile

Nel complesso i locali si trovano in pessimo stato di conservazione.

Immobile 3

Dati catastali

Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 280, categoria C 6, classe 2, consistenza 6 mq., Rendita € 6,20, con antistante piccola corte pertinenziale.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Provinciale del Territorio – Servizi catastali , la planimetria catastale non risulta presente nel sistema meccanografico del catasto fabbricati .

Indirizzo: Via Duca degli Abruzzi - piano terra.

Confini:

Via Duchi degli Abruzzi, proprietà Camilli o aventi causa , proprietà Serangeli , salvo altri.

Superficie utile circa mq. 6,00.

L'immobile è diroccato , esso è in parte scavato nel tufo ed in parte è in muratura con blocchetti di tufo e malta priva di fondazione .

Esso ha un'apertura di accesso, priva di porta di chiusura, non è intonacato, e per pavimentazione ha il terreno naturale.

La copertura è crollata e l'immobile è completamente invaso di vegetazione

Stato di conservazione dell'immobile

L'immobile è diroccato e in completo stato di abbandono.

Immobile 4

Dati catastali

Comune di Soriano nel Cimino (VT), Foglio 67, particella 706, Qualità classe: Relitto Stradale, superficie ha 00 are 00 ca. 66 ;

Trattasi di un relitto stradale della superficie di circa mq. 66 sito in Via Duchi degli Abruzzi antistante i locali aventi n. c. 66 e 68 , oggetto dell' esecuzione immobiliare.

Quesito n. 8 - Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale consentendo l'individuazione del bene.

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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo

Risposta al quesito n. 9

Confrontando i dati catastali che identificano gli immobili nel titolo di provenienza, atto di compravendita del Notaio Michele Conso del 3 aprile 2007 repertorio n. 37660, con i dati catastali attuali si può affermare che questi coincidono.

Confrontando le planimetrie catastali presenti con lo stato dei luoghi è emerso quanto segue:

- la planimetria catastale dell'appartamento in atti non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi, mentre la planimetria del magazzino, riportato nella stessa scheda dell'appartamento, è

difforme rispetto allo stato dei luoghi in quanto non è riportata una finestra presente nello stato di fatto.

- la planimetria catastale dei 2 locali C 6, siti al piano seminterrato di Via Duca degli Abruzzi nn. 66 – 68 ,distinti catastalmente al foglio n. 67 , particella n. 313, sub. 3 , non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

- la planimetria catastale del locale, distinto catastalmente al foglio n. 67 part. 280 , cat. C/6 , superficie di mq. 6 , non è presente in Catasto.

- il relitto stradale della superficie di mq. 66 (corte), distinto catastalmente al foglio n. 67 particella n. 706, non presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi.

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

Gli identificativi catastali degli immobili non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza originaria.

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

Dal sopralluogo effettuato risulta che il locale magazzino, riportato nella planimetria catastale insieme all'appartamento sito in via Duchi Degli Abruzzi n. 7, distinto catastalmente al foglio n. 67 particella n. 313 sub. 1 , ha una difformità rispetto allo stato dei luoghi in quanto una finestra non è presente nella planimetria. Non si procede alla sua correzione in quanto è necessario un titolo abilitativo in sanatoria.

In merito al piccolo locale diroccato , distinto catastalmente al foglio n. 67, part. 280, C/6, superficie mq. 6 non riportato in mappa e privo di planimetria catastale, avendo questo una superficie lorda di circa mq. 8 e, considerato quanto riportato al quesito n. 7 , non necessita di accatastamento (riportarlo in mappa e redigere la planimetria catastale) ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/1998.

Quesito n. 13 - Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico comunale

Risposta al quesito n. 13

Gli immobili oggetto di pignoramento, distinti catastalmente al foglio n. 67, particella n. 313 sub. 1 (abitazione), particella n. 313 sub. 3 (C6), particella n. 706 (relitto stradale) ricadono secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona A1 - Tessuto Centro Storico.

L'immobile distinto catastalmente al foglio 67 particella 280 (C6) ricade secondo lo strumento urbanistico vigente in Zona E 1 – Agricolo.

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

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Soriano nel Comino non sono emerse pratiche edilizie (licenze edilizie, concessioni edilizie, permessi di costruire, condoni od altro) relative al fabbricato in cui si trova l'appartamento, sito in Via Duca degli Abruzzi n. 76, ed ai tre magazzini sottostanti siti in via Duca degli Abruzzi n. 66 e 68, lo stesso dicasi per il locale C6 distinto catastalmente al foglio n. 67 particella 280.

L'unica pratica edilizia rintracciata è una richiesta per ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato sito in Via duca degli Abruzzi n. 76, prot. n. 1100 del 21.01.2006 dalla quale si evince che lo stato dei luoghi alla data della richiesta del Permesso di costruire coincide con lo stato attuale. Il Permesso di costruire non è stato mai rilasciato, in quanto alla richiesta di documenti da inoltrare per il rilascio, fatta dall'ufficio tecnico comunale, la Sig. XXXXXXXXXXXXX non ha dato seguito.

Non sono state rinvenute ulteriori pratiche edilizie (condoni, ecc) o agli atti in archivio (ufficio tecnico), né dichiarazioni di agibilità.

Alla luce di quanto emerso per la verifica di conformità si possono prendere come riferimento solamente le planimetrie catastali. Da un confronto tra queste e lo stato dei luoghi è emerso un unico abuso consistente nell'apertura di una finestra nel locale magazzino rappresentato in planimetria catastale insieme all'appartamento.

Per regolarizzare l'apertura della finestra nel locale magazzino, occorre presentare una S.C.I.A. in sanatoria e procedere successivamente con la variazione della planimetria catastale.

Il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è stimato in circa € 2.000,00, e comprende la redazione della S.C.I.A. in sanatoria da presentare in Comune, il pagamento della relativa sanzione, l'aggiornamento della planimetria catastale, i bolli e gli oneri dovuti per legge.

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

Dalla ricerca effettuata presso l'ufficio tecnico comunale non risultano istanze di condono presentate.

Quesito n. 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 di suddetti titoli

Risposta al quesito n. 16

I beni pignorati non sono soggetti a censo, livello o uso civico.

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 si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

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 (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 18

I beni oggetto del pignoramento sono vendibili in un unico lotto.

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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

Gli immobili sono pignorati per intero essendo stato pignorati:

- al Sig. XXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni , per la quota di proprietà di 1/2;
- al Sig. XXXXXXXXXXXXX, coniugato in regime di separazione dei beni , per la quota di proprietà di 1/2;

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; verificare 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

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano liberi.

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 questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa

Risposta al quesito n. 21

Gli immobili non sono occupati dai debitori né da altri ed sono privi delle utenze , elettrica , idrica, gas ed inoltre l'abitazione è priva di mobilia. Nello stato in cui versano gli immobili questi non possono essere locati, qualora si intervenisse con una sistemazione si può considerare un canone di locazione pari ad €. 200,00 mensili per l'abitazione, ed € 100,00 mensili per i magazzini e la corte antistante.

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 e 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

Nulla da segnalare in merito

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

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità . Non sono presenti usi civici.

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 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

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C tenendo conto della superficie dell'appartamento al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali (queste ultime vengono considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

La superficie del balcone viene computata nella misura del 30% fino a 25 mq, la superficie dei vani accessori non comunicanti viene computata nella misura del 25%.

Metodo DPR 138/98 allegato C

Dal rilievo effettuato risulta:

- Superficie dell'appartamento A/4 circa: 75,00 mq
 - Superficie balcone: circa mq 2,70 x 30%: 0,81 mq
 - **Totale superficie commerciale :** **75,81 mq**
- che si arrotonda a 76,00 mq**

- Superficie n. 3 magazzini (mq. 31,00 + mq. 20,00) = circa mq. 51,00
- Superficie locale diruto C/6 circa mq. 8,00

Per la determinazione del valore di mercato del bene pignorato si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri

beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto :

- Dei prezzi per le abitazioni civili indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso le Agenzie immobiliari
- Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, e del suo stato di conservazione

Si ritiene opportuno applicare un prezzo pari a 350,00 Euro/mq per l'abitazione e 140,00 Euro/mq per i magazzini

Da cui si ha:

- Superficie totale commerciale appartamento : mq. 76,00 x €/mq 350,00 = **€ 26.600,00**
- Superficie commerciale magazzini : mq. 51,00 x €/mq. 140,00 = **€ 7.140,00**

Il valore del magazzino diruto, avente superficie lorda pari a circa 8,00 mq, viene considerato a corpo e comprensivo della piccola area antistante ed è pari a **€ 500,00**

Per il relitto stradale si considera un valore di €/ mq. 30.00 e pertanto

- Superficie relitto strada (corte): mq. 66,00 x €/ mq. 30.00 = **€ 1.980,00**

Il valore totale degli immobili oggetto del pignoramento è pertanto **€ 36.220,00**

Che si arrotonda ad € 36.200,00

Dal valore stimato vanno sottratti i costi per la regolarizzazione della difformità riscontrata che sono pari ad € 2.000,00

Pertanto il valore totale degli immobili è pari ad

Euro 34.200,00 (diconsitrentaquattromilaeduecento/00)

Quesito n. 25 - Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24

Quesito n. 26 - indichi quali sia 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

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, vista la consistenza, il cattivo stato di manutenzione, l'ubicazione e le caratteristiche degli immobili questi hanno una scarsa collocazione sul mercato.

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

Gli immobili non risultano occupati . dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome di XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX relativi agli immobili oggetto del pignoramento.

Quesito n. 28 - Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e 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 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 è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

Quesito n. 29 - Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 30 - Depositi almeno 10 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 della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà

costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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 sottoscritto CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 23.09.2021.

Quesito n. 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 rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Risposta al quesito n. 32

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato 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).

Quesito n. 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 di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

Risposta al quesito n. 33

Il sottoscritto CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento

Risposta al quesito n. 34

Il sottoscritto CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale.

Quesito n. 35 - Alleghi alla relazione:

- a) Le planimetrie del bene**
- b) La visura catastale attuale**
- c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria**

- d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;**
- e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)**
- f) Copia atto di provenienza**
- g) Quadro sinottico in triplice copia**
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Documentazione fotografica
- All. 2 Planimetria del bene
- All. 3 Situazione catastale
- All. 4 Atto Notaio Giulio Bartoli del 26/09/1977 Rep. n. 42672
- All. 5 Atto Notaio Lauretta Casadei del 30/12/2004 Rep. n. 21641
- All. 6 Atto Notaio Michele Conso del 3/4/2007 Rep.n. 37660
- All. 7 Certificato di destinazione urbanistica
- All. 8 Certificati usi civici
- All. 9 Richiesta di accesso agli atti
- All. 10 Pratica edilizia prot. n. 1100 del 21.01.2006 (Permesso di costruire n. 9 Avviso di Rilascio)
- All. 11 Risultato ricerca contratti di locazione
- All. 12 Estratti per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio
- All. 13 Relazione Notarile
- All. 14 Verbali di accesso
- All. 15 Ricerche di mercato
- All. 16 Quadro sinottico
- All. 17 Ricevute trasmissione CTU
- All. 18 CTU segretata
- All. 19 Quadro sinottico segretato

Viterbo, lì 28/07/2021

IL CTU

Arch. Giuseppe Di Stefano

