

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**NUMERO DI RUOLO GENERALE R.G. 55/2020**

Giudice: Dott. ANTONINO GERACI

Soggetto Creditore: MAIOR SPV S.rl. e per essa PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.a.

Soggetti Debitori:

XX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,\  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Custode Giudiziario : Dott. Notaio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto Estimatore: Dott. Arch. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Assegnazione dell'incarico: Decreto del Giudice dell'esecuzione del 23/07/2020, verbale di accettazione incarico e giuramento del 10/09/2020. Termine assegnato per l'incarico: 90 giorni, scadenza 09/12/2020, prorogato al 28/02/2021.

Immobile oggetto di pignoramento:

- 1) Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.lla 155/Sub 44.

**RELAZIONE DELL'ESPERTO ESTIMATORE**

Esperate le indagini preliminari e acquisiti i documenti in atti, si è provveduto ad effettuare i seguenti accessi e sopralluoghi per il reperimento dei documenti utili:

- Accesso telematico all' Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto eseguito nelle date del 03/11/2020, 04/11/2020 e 12/02/2021, con il quale si è provveduto a reperire i documenti catastali per ciascuno degli immobili in oggetto, costituiti da: Visura catastale storica ventennale del bene pignorato e della particella di terreno su cui è stato edificato, planimetria del bene pignorato, estratto di mappa catastale con ubicazione dell'immobile nel contesto urbano.



- Accesso all' Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio Provinciale Territorio- Servizi di Pubblicità Immobiliare, eseguito in data 03/11/2020 con il quale si è provveduto ad effettuare l'Ispezione Ipotecaria degli immobili oggetto di pignoramento.
- Sopralluogo eseguito in data 28/10/2020 in cui è stato eseguito l'accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, effettuato alla presenza del sottoscritto perito estimatore Arch XXXXXXXXXXXXXXXX e dal suo assistente XXXXXXXXXXXX, del Custode Giudiziario Dott. Notaio XXXXXXXXXXXXXXXX, del debitore esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e del suo Avvocato XXXXXXXXXXXXXXXX. Del sopralluogo è stato redatto dal Custode verbale controfirmato dai presenti. Nello stesso sopralluogo il sottoscritto ha provveduto ad eseguire il rilievo dell'immobile, l'accertamento delle condizioni manutentive dello stesso ed ha realizzato una documentazione fotografica.
- Richiesta di atto notarile di compravendita dell'immobile esecutato presso l'Archivio Notarile mediante mail del 03/11/2020, documentazione ritirata in data 13/11/2020;
- Richiesta dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei soggetti debitori all'Ufficio Stato Civile del Comune di Viterbo, inoltrato via Pec in data 3/11/2020, risposta ricevuta dal Comune prot.reg. uff. U.0092960 del 17/11/2020;
- Richiesta del Certificato di Stato Libero dei soggetti debitori all'Ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo, inoltrato via Pec in data 02/12/2020, documento rilasciato dallo stesso Ufficio con prot. anpr 416631157 del 04/01/2021;
- Accesso in presenza all'Ufficio Tecnico del Comune Viterbo il giorno 23/12/2020, per accesso agli atti e visione delle pratiche edilizie, preceduto da istanza inviata via Pec con prot. n. 91025 del 10/11/2020;
- Richiesta per via telematica all'Ag. delle Entrate di Viterbo, inoltrata in data 26/01/2021, al fine di verificare le condizioni di cui al quesito n.27. L'Ag. delle Entrate ha risposto con nota prot. 3227/2021 del 26/01/2021.



- Accesso in presenza alla Camera di Commercio di Viterbo per effettuare visura camerale, effettuato in data 02/02/2021.

Sulla base delle informazioni reperite come descritto ed effettuate le apposite indagini, confronti e considerazioni, si risponde ai quesiti posti come segue:

### **RISPOSTA AI QUESITI DA N.1 A N.27**

**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 dell'ufficio.*

#### **Risposta a quesito n.1:**

Nel fascicolo processuale è presente il certificato notarile, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, relative all'esecuzione immobiliare in oggetto:

- Certificato notarile a firma del Notaio Dr. Rocco Mancuso, notaio in Lecce, datato 06 Luglio 2020, attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento , conformemente a quanto previsto dall'art. 567, 2° comma c.p.c, riguardante le iscrizioni e trascrizioni relative all' immobile pignorato di cui al punto 1) Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.lla 155/Sub 44.

Di detta certificazione notarile è stata verificata la completezza e pertanto si allega alla presente relazione. (Allegato A).



**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 a quesito n.2:**

In seguito ad accesso telematico effettuato presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto, eseguito nelle date del 03/11/2020 e 04/11/2020, si è provveduto a reperire la visura storica dell'immobile oggetto di pignoramento e del terreno su cui l'immobile è stato edificato (Allegato "B"), la copia della planimetria catastale depositata in atti e risalente al 15/03/1976 in scala 1:200 (Allegato "C"), nonché l'estratto di mappa catastale (Allegato "D") dell' immobile oggetto di pignoramento.

Come riportato nella visura catastale, l'immobile è così censito:

- Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.III 155/Sub 44 , cat. Cat. A/2, Cl.3 , Cons. 6,5 vani, Sup. cat. Totale Mq 136, Totale escluse aree scoperte Mq 127 , Rendita Euro 839,24.

**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 di 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 a quesito n.3

Dalla consultazione dei registri immobiliari, dalla visura catastale e dalla consultazione dell'atto di pignoramento, risulta quanto segue: a ritroso al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 26/03/2020, risultano i seguenti passaggi di proprietà riguardanti l'abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.IIIa 155/Sub 44, attualmente di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, ciascuno comproprietario per la quota di ½ :

- **Atto notarile di Compravendita a rogito Notaio Bartoli Giulio del 17/03/1976** trascritto a Viterbo il 01/04/1976 al n. 2264 del registro particolare, con cui i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXe XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, acquistano in quote uguali e indivise, dalla Soc. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.a.s.": 1) *“La porzione del complesso immobiliare sito in Viterbo, Via S.Maria della Grotticella, costituito da tre palazzine A-B-C e cioè: Appartamento al piano secondo , interno 7, della Palazzina B, civico n. 10/H, composti di quattro vani, ed accessori e tre balconi a livello. “.*

All'atto notarile è allegata planimetria catastale dell'appartamento, denominata All. "A", la quale trova piena corrispondenza con la planimetria catastale attualmente depositata, trattasi quindi dell'unità immobiliare oggi identificata al NCEU al Foglio 175 P.IIIa 155/Sub 44. L'atto di compravendita riportava come identificativo catastale della u.i. compravenduta la seguente dicitura: *“La porzione immobiliare compravenduta non è ancora censita in catasto urbano perché di recente costruzione, ma è stata edificata su parte della area censita in catasto terreni al foglio 175 Particelle 155, 183, e 220 di mq 4.410 ed è stata denunciata all'U.T.E. di Viterbo in data 15/03/1976 con schede protocollo n.ri 348 e 357 le*



*cui planimetrie, in copia, esaminate e riconosciute esatte dalle parti...si allegano sotto le lettere "A" e "B".*

Con lo stesso atto la parte acquirente acquistava anche il "garage posto al piano interrato. civico n.10, distinto con il numero interno 4/B, " il quale risulta essere unità immobiliare autonoma e non è oggetto di pignoramento ( planimetria All. B dell'atto notarile ).

Nella vendita è compresa la quota indivisa e proporzionale sulla parti condominiali dell'intero complesso edilizio e del fabbricato, quali risultano descritte nel regolamento di condominio depositato (negli atti del Notaio) con verbale in data 15/03/1976 rep. N. 28338.

Non esistono altri passaggi di proprietà inerenti il fabbricato, antecedenti l'atto notarile del 17/03/1976, in quanto l'immobile è stato edificato dalla stessa parte venditrice "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.a.s.", e ultimato nell'anno 1976.

Riguardo il bene pignorato, nell'intero ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 26/03/2020 sono intervenute le seguenti variazioni catastali:

- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1994 – variazione del quadro tariffario;
- Variazione del 01/01/1992- variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Riguardo la particella di terreno su cui insiste il fabbricato di cui è parte il bene pignorato, la stessa è indentificata al Catasto Terreni al Foglio 175 P.lla 183, ed ha avuto le seguenti variazioni catastali:

- Frazionamento n. 1481 del 25/11/1978 in atti dal 29/09/1981;



- Tipo mappale del 12/03/1976 protocollo n.182203 in atti dal 25/10/2001 TM. 174-76 (n.174.1/1976);
- Impianto meccanografico del 01/10/1971

In base ai frazionamenti e variazioni catastali effettuate nel tempo, l'attuale particella di terreno Foglio 175 P.IIa 183 su cui risulta edificato l'immobile pignorato, deriva dalle ex particelle di terreno Foglio 175 P.IIe 155,183, 260.

(Vedere Allegato E : Atto notarile di compravendita del 17/03/1976 )

**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 a quesito n.4**

Al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento del 23/06/2020, e fino alla ispezione ipotecaria effettuata per il periodo dal 01/01/1970 al 03/11/2020 risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, per i seguenti immobili:

Catasto fabbricati: Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.IIa 155/Sub 44.

1. ISCRIZIONE del 20/05/2008 - Registro Particolare 1640 Registro Generale 8251 Pubblico ufficiale PAOLETTI ANNA LAURA Repertorio 15098/5757 del 14/05/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:
  1. Comunicazione n. 1281 del 29/07/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2011.  
Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 01/07/2011 - Registro Particolare 1473 Registro Generale 11033



Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 487967/42189 del  
29/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 03/03/2020 - Registro Particolare 371 Registro Generale 3024  
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 2787/12520 del  
02/03/2020 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
4. TRASCRIZIONE del 26/03/2020 - Registro Particolare 3117 Registro Generale  
4032 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VITERBO Repertorio 32 del  
22/01/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Catasto terreni : Il mappale correlato all'Abitazione Foglio 175 P.Illa 155/Sub 44. è correlato al  
Catasto Terreni alla particella di terreno identificata al Foglio 175 P.Illa 183.

Da ispezione ipotecaria effettuata sulla particella 183, non risultano iscrizioni o trascrizioni per il  
periodo dal 01/01/1970 al 03/11/2020

(Vedere Allegato F : Ispezioni ipotecarie)

**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 a quesito n.5**

Il mappale correlato all'Abitazione Foglio 175 P.Illa 155/Sub 44, è la particella di terreno identificata al Catasto terreni **Foglio 175 P.Illa 183.**

A seguito di acceso telematico presso Agenzia del Territorio di Viterbo, Ufficio del Catasto è stata estratta copia dei seguenti documenti, che si allegano in copia:



- 1) Estratto di mappa catastale, Comune di Viterbo (VT), Foglio 175 P.lla 183, per ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato "D");
- 2) Planimetria catastale scala 1:200 relativa all'immobile pignorato. (Allegato "C").

**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 a quesito n.6**

- In seguito ad Istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Viterbo, sono stati reperiti i seguenti certificati:
- Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio dell'anno 1970, rilasciato dall'Ufficio dello stato civile del Comune di Viterbo, e datato 16/11/2020, dal quale risulta che i Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sono stati uniti in matrimonio nel Comune di Viterbo in data 04/01/1970, il certificato non riporta annotazioni.
- Certificato di Stato Libero, rilasciato dall'Ufficio anagrafe del Comune di Viterbo, e datato 04/01/2021, dal quale risulta che la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX risulta di stato libero.

In seguito a visura camerale effettuata presso il Registro Imprese delle camere di Commercio, sono stati reperiti i seguenti documenti:

- Visura camerale della Soc. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.a.s. di XXXXXXXXXXXXXXXX & C." del

(Vedere Allegato G – Certificato di matrimonio, Allegato G1 Certificato di Stato Libero, 2G2 - Visura camerale )



**Questito n. 7:** *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numeri 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 a quesito n.7**

A seguito dell'accesso agli immobili effettuato in sede di sopralluogo del 28/10/2020, durante il quale sono state effettuate misurazioni e riprese fotografiche, ed in cui è stata visionata la dotazione di impianti e lo stato manutentivo degli immobili, si descrive l'immobile pignorato come segue:

Caratteristiche esterne del complesso immobiliare, di cui l'abitazione fa parte:

Il complesso immobiliare di cui l'unità immobiliare pignorata fa parte, si trova all'interno del centro abitato del Comune di Viterbo (VT), ed è ubicato nel quartiere "Grotticella", nel quadrante Sud-Est della periferia cittadina, a breve distanza dal centro storico.

Il contesto urbano è di tipo residenziale, principalmente composto da edifici plurifamiliari di quattro i cinque piani fuori terra con corti di pertinenza, la zona è urbanizzata e servita da strade pubbliche asfaltate e illuminate, completa di parcheggi, servizi pubblici e spazi di relazione.

Il complesso immobiliare è stato edificato a partire dai primi anni '70, è composto da tre palazzine attualmente costituite in un unico condominio, ed edificate su una porzione di isolato delimitato a Sud da Via S.Maria della Grotticella, a Nord ed Ovest da Via Claudio Monteverdi, ad Est da altri lotti edificati. Due di queste palazzine, denominate palazzina "A" e "B" sono gemelle, e sono state edificate una di fronte all'altra in modo speculare rispetto all'asse ortogonale a Via S.Maria della Grotticella, da cui accedono rispettivamente dai civici n.ri 10/G e 10/H. La terza palazzina invece,



che chiameremo per brevità Palazzina "C", è diversa dalle altre due gemelle, ed ha accesso da Via Claudio Monteverdi al civico n. 3. L'appartamento pignorato fa parte della palazzina "B".

Gli spazi comuni delle tre palazzine sono composti dai vialetti pedonali e giardini privati posti al piano terreno, delimitati mediante muratura in blocchi di tufo e sovrastante recinzione metallica, dai vani scala dei 3 edifici, dalle rampe di accesso al piano interrato e spazi di manovra per le autorimesse. I Tre edifici hanno copertura piana, rivestimenti delle facciate in cortina di mattoni e ampi balconi su tutti i lati. Il complesso immobiliare si trova in buono stato di manutenzione generale.

Caratteristiche esterne della Palazzina "B", di cui l'abitazione pignorata fa parte:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte della Palazzina "B", contrassegnata dal numero civico n.10/H di Via Santa Maria della Grotticella. La struttura della palazzina è realizzata con fondazioni, travi e pilastri in c.a., tamponature in laterizio, solai interpiano latero-cementizi, copertura piana con struttura in latero-cemento, completa di grondaie e pluviali. Le pareti esterne sono in parte intonacate e tinteggiate, ed in parte rivestite in cortina di mattoni. Il fabbricato è allacciato alla rete del gas metano cittadino, alla rete elettrica, idrica, e alla fognatura pubblica.

L'ingresso al vano scala del palazzo si trova ad una quota maggiore di due metri circa dal livello della strada antistante, per accedere al vano scala condominiale della palazzina B si attraversa il giardino condominiale salendo una scala scoperta.

Caratteristiche interne dell'unità immobiliare pignorata:

- 1) Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.lla 155/Sub 44.

L'abitazione si trova al secondo piano della Palazzina "B" ed è raggiungibile mediante il vano scala condominiale o utilizzando l'ascensore. L'abitazione, distribuita su un unico livello, ha tre lati liberi ed un lato confinante con il vano scala condominiale, internamente è composta da: ingresso, corridoio, sala da pranzo, cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni, l'abitazione dispone



inoltre di tre balconi corrispondenti ai tre lati liberi sui fronti Nord, Est e Sud. Tutte le stanze ad eccezione dell'ingresso e del corridoio centrale sono finestrate.

I divisori interni sono realizzati con tramezzi in laterizio, tutte le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i due bagni e la cucina sono rivestiti con maioliche di colore chiaro fino a due metri di altezza, i pavimenti interni compresa la cucina sono realizzati con piastrelle monocottura in ceramica smaltata di colore chiaro, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono legno con vetro singolo e tapparelle scorrevoli in pvc. I balconi hanno pavimenti in piastrelle, parapetti realizzati in parte in c.a. e in parte con ringhiere in ferro verniciate.

L'immobile è attualmente arredato, la cucina è completa di attacchi idrico e scarico per la zona lavaggio, punto gas con rubinetto e predisposizione per cappa filtrante. I due bagni sono completi di sanitari con vasca, lavabo, water e bidet. Le finiture interne dell'appartamento si trovano in discrete condizioni di manutenzione.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto di riscaldamento termoautonomo con caldaia a gas metano posizionata in nicchia esterna accessibile da uno dei balconi, e radiatori in ghisa in tutte le stanze. La produzione di acqua calda avviene mediante la stessa caldaia a gas.

L'impianto elettrico è sotto traccia con prese, interruttori e quadro elettrico posto nell'ingresso.

L'impianto idraulico è composto da tubazioni di mandata acqua e di scarico fino alle montanti condominiali. (Vedere documentazione fotografica Allegato "H")

### **Calcolo delle superfici dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.**

Abitazione sita nel Comune di Viterbo (VT), Via Santa Maria della Grotticella n.10, piano secondo, interno 7, identificata al N.C.E.U. Foglio 175 P.lla 155/Sub 44.

### **Calcolo superficie utile**

In base alla documentazione reperita e ai rilievi e verifiche effettuate in sede di sopralluogo, sono state stimate le seguenti superfici utili ed accessorie:

Totale superficie utile abitativa "Su" (esclusi balconi) = Mq 101,50

Totale superficie non residenziale o accessoria "Snr" (balconi ) = Mq 34,00



Superficie utile totale

= Mq 135,50

### Calcolo superficie commerciale\*:

*\*Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma: a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri. b) e delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini, se presenti.*

<b>Abitazione Foglio 175 P.lla 155/sub44</b>	<b>Sup. utile Mq</b>	<b>Sup. lorda Mq</b>	<b>Incidenza %</b>	<b>Sup.commerciale Mq</b>
<b>Locali abitativi</b>	Mq 101,50	Mq 125,00	1/1	Mq 125,00
<b>Balconi</b>	Mq 34,00	Mq 34,00	1/10	Mq 3,40
<b>TOTALE</b>				<b>Mq 128,40</b>

**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 identificati 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:

Il verbale di pignoramento immobili trascritto in data 26/03/2020 R.P. 311, R.G. 4032 Rep. N. 32 del 22/01/2020, risulta conforme alla descrizione attuale del bene in merito alla descrizione di



*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini, ed individua l'immobile consentendo la sua univoca identificazione.*

**Quesito n.9 :** *Verifiche 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 e 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:**

L'atto di provenienza dell'immobile pignorato è l'atto notarile di Compravendita a rogito Notaio Bartoli Giulio del 17/03/1976 trascritto a Viterbo il 01/04/1976 al n. 2264 del registro particolare, con cui i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo il 02/07/1939 e XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, acquistano in quote uguali e indivise, dalla Soc. "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.a.s.": 1) " *La porzione del complesso immobiliare sito in Viterbo, Via s.Maria della Grotticella, costituito da tre palazzine A-B-C e cioè: Appartamento al piano secondo , interno 7, della Palazzina B, civico n. 10/H, composti di quattro vani, ed accessori e tre balconi a livello. "*

All'atto notarile è allegata planimetria catastale dell'appartamento, denominata All. "A", la quale trova piena corrispondenza con la planimetria catastale dell'u.i Foglio 175 P.la 155/Sub 44, attualmente depositata all'Ag. Del Territorio.



Verificando la corrispondenza fra la planimetria catastale dell'unità immobiliare pignorata Foglio 175 P.IIa 155/Sub 44 depositata in data 15/03/1976 n. T38277 e lo stato attuale dei luoghi, è emerso che vi è piena corrispondenza, inoltre i manufatti pignorati non debordano, invadendole, aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

**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:** Dall'analisi dei documenti catastali, confrontati con lo stato attuale dell'immobile, non risultano situazioni fra quelle ipotizzate dal quesito n.10

**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:** Dall'analisi dei documenti catastali, l'immobile pignorato ha mantenuto l'attuale consistenza sin dalla data del primo accatastamento, risalente alla planimetria catastale d'impianto depositata in data 15/03/1976, la quale non è stata frazionata o ceduta a terzi.

**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:** La variazione catastale non è necessaria in quanto la planimetria catastale depositata è conforme allo stato attuale dell'immobile pignorato.

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

**Risposta al Quesito n. 13:** Dalla consultazione del P.R.G. comunale vigente l'immobile ricade in Zona B3 (Saturazione e Sostituzione Edilizia) art. 7 delle N.T.A, e all'interno del perimetro di vincolo idrogeologico (Art. 21 delle NTA). L'utilizzazione prevista dal P.R.G. comunale è compatibile con l'attuale destinazione residenziale dell'immobile.

**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 a Quesito n.14:**

In data 10/11/2020 è stata inoltrata via Pec al Comune di Viterbo, la richiesta di accesso agli atti, con prot. n. 91025 del 10/11/2020, seguita da accesso fisico allo Sportello Unico del comune in data 23/12/2020 per visionare la documentazione reperita.

La palazzina denominata "B" di cui l'u.i. pignorata fa parte, è stata edificata insieme alla palazzina gemella "A" dalla Soc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.a.s." con Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Viterbo in data 17/01/1973, Pratica Edilizia n. 377/72. Negli elaborati di progetto è riportata la "pianta tipo" in scala 1:100, un'unica pianta per entrambe le palazzine "A" e "B". Dal confronto di questa pianta con lo stato attuale e la relativa planimetria catastale, è stata riscontrata la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile.

Si rileva una lieve difformità fra lo stato attuale dell'immobile e la "pianta tipo" dell'elaborato grafico di progetto allegato alla Licenza Edilizia rilasciata dal Comune di Viterbo in data



17/01/1973, Pratica Edilizia n. 377/72, tale planimetria infatti è conforme allo stato attuale nella sagoma esterna e nelle divisione interne, a meno di una leggera differenza nell'esecuzione di dettagli costruttivi. Va considerato che la "pianta tipo", per definizione, non riporta eventuali lievi differenze che possono verificarsi fra le varie unità immobiliari durante l'esecuzione dei lavori, quindi "in corso d'opera". A tal proposito va considerato che al termine dei lavori di costruzione, la società costruttrice XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX & C. S.a.s, ha presentato in catasto la planimetria catastale corretta dell'unità immobiliare. Questa planimetria catastale di impianto, poi allegata all'atto notarile di compravendita, al contrario della "pianta tipo" presente nel progetto, identifica in modo univoco l'unità immobiliare pignorata nello stato in cui si trovava al termine dei lavori, e riporta lo stato attuale degli ambienti in modo esatto, comprensivo dei piccoli dettagli costruttivi apportati in corso d'opera. In conclusione, le lievi difformità che si riscontrano tra la "pianta tipo" allegata alla licenza edilizia e lo stato attuale dei luoghi, risultano essere irrilevanti dal punto di vista urbanistico-edilizio e non necessitano di specifici titoli autorizzativi.

Tra i documenti depositati in comune è presente il Certificato di abitabilità dell'abitazione in oggetto, datato 6 Marzo 1976.

Le parti condominiali comuni al complesso immobiliare costituito dalle tre palazzine, sono state successivamente oggetto di una D.I.A. n. 566/2010, presentata a nome del Condominio (Amm.re Petroselli Rosella) e intitolata "*opere di manutenzione straordinaria riguardanti l'adeguamento alle norme antincendio della centrale termica condominiale, a servizio dei palazzi di cui ai civici 10/G e 10/H, e Via Monteverdi 3.*". Per i lavori di cui alla D.I.A. sopra citata è stata presentata Comunicazione di fine lavori in data 16/11/2010, a cui è allegato il certificato di collaudo finale del tecnico incaricato attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

Dalle ricerche effettuate, estese anche a nome degli attuali proprietari dell'immobile, Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, non risultano ulteriori pratiche edilizie presentate in comune e riguardanti l'unità immobiliare pignorata.

(Vedere Allegato I: Documentazione progettuale)



**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 di procedimento, 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 :** Dall'accesso effettuato all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, per la ricerca di pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati, non risultano presentate pratiche di condono.

**Quesito n. 16 :** *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se via sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

**Risposta al quesito n.16:** Il bene pignorato è una unità immobiliare abitativa che non risulta gravata da censo, livello od uso civico. Riguardo il terreno di sedime su cui è stata edificata, è stata fatta richiesta al Comune di Viterbo di indicare eventuale presenza di gravami di uso civico, ed il Comune non ha reperito documentazione in merito.

**Quesito n.17:** *Indichi l'importo annuo delle spese 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:** Le spese di gestione del bene pignorato sono quelle relative ai consumi dei servizi erogati, consistenti nel pagamento delle utenze di acqua, luce, gas, oltre al pagamento della tassa sui rifiuti solidi urbani, imposta municipale sugli immobili (IMU) ed altri eventuali oneri, stimabili in circa 3'000 euro annue. In merito alla spese condominiali, in base alla documentazione fornita da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data 10/02/2021 ed inerenti l'immobile pignorato, l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è quantificabile in € 320,00 circa per l'a.a. 2020/2021. Il condominio ha inoltre già deliberato di effettuare lavori di manutenzione straordinaria riguardanti adeguamento degli ascensori esistenti quantificati in € 10'000 ad impianto, e la messa a norma dell'autorimessa condominiale le cui spese non sono ancora state pienamente quantificate. L'amministratore di condominio allega inoltre estratto conto condominiale dell'unità immobiliare pignorata e dichiara che non sono stati accertati procedimenti giudiziari relativi all'immobile pignorato.

(Vedere Allegato L: Documentazione del condominio)

**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 ad alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla redazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

**Risposta a Quesito n.18:**

L'immobile pignorato consiste in unità immobiliare di tipo abitativo, e consiste in un unico lotto non divisibile in più 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 ad alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, 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 a Quesito n.19:** L'immobile oggetto di pignoramento risulta pignorato per l'interno e non è divisibile in più lotti.

**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 a Quesito n.20:** Alla data del sopralluogo effettuato il 28/10/2020, l'immobile risulta occupato dai proprietari soggetti debitori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo il 02/07/1939, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, insieme alla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

In merito alla verifica dei contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, in data 26/01/2021 è stata inviata specifica richiesta All'Agenzia delle Entrate di Viterbo, la quale ha risposto con comunicazione prot. 3227/2021 del 26/01/2021, comunicando che per l'immobile in oggetto non risultano registrati atti di locazione da parte dei proprietari dell'immobile oggetto di pignoramento. (Vedere Allegato M: comunicazione Ag. delle Entrate prot. 3227/2021 del 26/01/2021).



**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 pignorato sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un attività economica ovvero costituisca seconda casa.*

**Risposta al Quesito n.21:**

Alla data del sopralluogo effettuato il 28/10/2020, l'immobile risulta occupato dai proprietari soggetti debitori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo il 02/07/1939, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, insieme alla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.

**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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).*

**Risposta al Quesito n.22.** Alla data del sopralluogo effettuato il 28/10/2020, l'immobile risulta occupato dai proprietari soggetti debitori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Viterbo il 02/07/1939, XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, insieme alla figlia XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare.



**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 od 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:** Il bene pignorato non risulta interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, diritti demaniali, servitù pubbliche o usi civici o oneri di natura condominiale.

**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 eventuali spese condominiali insolute.*

**Risposta al Quesito n.24:** Per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, in considerazione di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ad esso relative, ivi compreso l'attuale stato di manutenzione e di occupazione, di regolarizzazione e le dotazioni d'impianti, sulla base delle Superfici commerciali lorde (desunte graficamente, oltre che verificate tramite l'accertamento planimetrico effettuato in sito) si attribuiscono i seguenti valori medi di mercato, desunti da listini OMI dell'Agenzia delle Entrate, listini della Camera di Commercio di Viterbo e valutazione delle agenzie di zona:

**Calcolo del più probabile valore unitario nel libero mercato in condizioni normali =**



= (valore al Mq per la superficie lorda ponderata) = €/Mq 1.100,00

**Superficie commerciale ponderata, calcolata in risposta al quesito n.7 : = Mq 128,40**

**Totale valore stimato (salvo adeguamenti e riduzioni) = 1.100,00 €/mq x 128,40 mq = € 141.240,00**

#### ADEGUAMENTI E RIDUZIONI

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

- 1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%

Riduzione da eseguire di cui al punto 1) = - € 14.124,00

**VALORE STIMATO DEL LOTTO DI VENDITA = € 141.240,00- € 14.124,00= € 127.116,00**

**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:** La tipologia di immobile, per le sue caratteristiche, può essere utilizzato esclusivamente a scopo abitativo, la prospettiva utile di collocamento del bene sul mercato che risulta più probabile, è quella dell'utilizzo come residenza di soggetti che intendono vivere stabilmente nel Comune di Viterbo, o per soggetti residenti in altre provincie che potrebbero utilizzarlo saltuariamente come seconda casa, casa vacanze o residenza per studenti.



**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:** In data 26/01/2021 è stata inoltrata per via telematica all'Ag. delle Entrate di Viterbo, apposita richiesta al fine di verificare le condizioni di cui al quesito n.27. L'Ag. delle Entrate ha risposto con nota prot. 3227/2021 del 26/01/2021 che *“non risultano registrati atti di locazione”* a nome degli attuali proprietari, per l'immobile pignorato.

(Vedere Allegato M: comunicazione Ag. delle Entrate prot. 3227/2021 del 26/01/2021).

Allegati:

- Allegato “A” : Copia Certificato notarile del 06/07/2020;
- Allegato “B”: Visure catastali storiche fabbricato e area di sedime del fabbricato;
- Allegato “C”: Planimetria catastale immobile pignorato;
- Allegato “D”: Estratto di mappa catastale;
- Allegato “E”: Copia atto notarile di compravendita del 17/03/1976 ;
- Allegato “F” Copia ispezioni ipotecarie;
- Allegato “G”: Certificato di matrimonio;
- Allegato “G1”: Certificato di stato libero;
- Allegato “G2”: Visura camerale;
- Allegato “H”: Documentazione fotografica;
- Allegato “ I”: Documentazione progettuale;
- Allegato “L”: Documentazione del condominio;
- Allegato “M”: Comunicazione Ag. delle Entrate del 26/01/2021
- Allegato “N”: Quadro sinottico.



Il tecnico Esperto Estimatore ritiene, con la presente relazione, di aver svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

Viterbo, li 17/02/2021

Il tecnico Esperto Estimatore

Arch. XXXXXXXXXXXXXXX

