



## INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 18/10/2019 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 195/2019 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via Zara n°76, con invito a comparire il 31/10/2019 per il conferimento dell'incarico. In tale occasione il sottoscritto consulente prestava giuramento di rito e riceveva i seguenti quesiti (ex art. 569 C.P.C.):

**QUESITO 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;**

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

**QUESITO 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 pignoramenti 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;

**QUESITO 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);

**QUESITO 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;

**QUESITO 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);

**QUESITO 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;

**QUESITO 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;

**QUESITO 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 l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio,

segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

**QUESITO 10. Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

**QUESITO 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;

**QUESITO 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;

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

**QUESITO 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 dire se l'illecito sia stato sanato;

**QUESITO 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;**

**QUESITO 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;**

**QUESITO 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;**

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

**QUESITO 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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

**QUESITO 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 DL. 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;

**QUESITO 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;

**QUESITO 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);

**QUESITO 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;

**QUESITO 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;**

**QUESITO 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](http://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 di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**QUESITO 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;

**QUESITO 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;

**QUESITO 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 90 giorni 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 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).

**QUESITO 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**;

**QUESITO 30.** **Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per

l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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;

**QUESITO 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;**

**QUESITO 32. Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

**QUESITO 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);

**QUESITO 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;

**QUESITO 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.

## OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 21/11/2019. È stato possibile accedere all'interno dell'immobile per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato è un appartamento con area esterna pertinenziale al piano terra di un piccolo condominio nel comune di Monte Romano (VT) in via Barone Vicino.

*Allegato01 verbale di accesso.*

### QUESITO 1. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

*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.***

Al fine di poter espletare l'incarico e poter rispondere ai quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha eseguito un esame preventivo della documentazione agli atti che gli è stata consegnata, verificando le visure catastali e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al compendio pignorato. La documentazione agli atti risulta completa.

### QUESITO 2. REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE CATASTALE

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

Sono state acquisite presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate della provincia di Viterbo le visure del compendio pignorato e si è verificata la correttezza dei dati identificativi con quelli indicati nell'atto di pignoramento. I dati contenuti nel pignoramento identificano correttamente l'immobile.

#### NOTA BENE

Il sottoscritto ha provveduto ad un allineamento della particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) con quella del Nuovo Catasto Terreni (NCT) con una istanza per allineamento mappe n. 8827 protocollo n. VT0009057 del 17/02/2020 in atti dal 18/02/2020. Tale allineamento è stato necessario in quanto la particella 258 di are 20.00 con frazionamento del 14/01/2005 è stata soppressa poiché suddivisa nella particella 586 di are 09.64 e nella particella 587 di are 10.36 di cui l'immobile pignorato fa parte.

**La particella di terreno ove ricade l'immobile pignorato è quindi passata dall'identificativo catastale 258 al 587**, perciò l'appartamento è ora correttamente identificato al catasto fabbricati al **Foglio: 23 p.lla 587 sub. 13.**

Si osserva che a seguito della mia istanza il catasto ha provveduto con una variazione di ufficio del 18/02/2020 a sopprimere la particella 586 di are 09.64 creata nel 2005 ripristinando al suo posto la particella 258 di identica superficie alla 586. Si suppone che tale modifica sia dovuta al fatto che le 4 unità immobiliari dal sub 4 al sub 9 (estraneae al pignoramento) e appartenenti al fabbricato edificato sulla particella ex586 conservassero l'identificativo originario.

In allegato è riportato l'estratto di mappa aggiornato dal catasto in cui compaiono la particella 258 di are 09.64 e la particella 587 di are 10.36. Si allegano le visure storiche per una migliore comprensione.

A maggior chiarimento si segnala, come risulta dalle visure, che il subalterno 13 della particella 258 è stata soppresso ed ha generato il subalterno 13 della particella 587.

### Individuazione catastale AGGIORNATA dei beni oggetto del pignoramento:

Comune di Monte Romano (VT), abitazioni di tipo civile in via Barone Vicino snc piano: T;  
Foglio: 23 p.lla 587 sub. 13

Categoria A/2  
Classe 2  
Consistenza 3.5 vani  
Superficie catastale totale 86mq  
Superficie catastale escluse aree scoperte 76mq  
Rendita 343.44€  
Intestato per 1/2 a [REDACTED]  
Intestato per 1/2 a [REDACTED]

**Pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e comunque per l'intero.**

Le visure e le planimetrie in atti identificano correttamente l'immobile.

*Allegato02 visure.*

*Allegato03 estratto di mappa.*

*Allegato04 planimetria catastale.*

### **QUESITO 3. VERIFICA ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

**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 pignoramenti 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;**

Con accesso presso l'ufficio provinciale di Viterbo – Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità immobiliare si è preso visione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato e si è verificata la congruità della documentazione ipocatastale.

*Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.*

#### **Atto di provenienza:**

Il compendio pignorato è pervenuto dalla società "[REDACTED]" con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] ai sigg. [REDACTED] [REDACTED] (per la quota di 1/2) e [REDACTED] (per la quota di 1/2) con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a [REDACTED] al numero [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED].

Si ritiene opportuno segnalare che alla data della compravendita i sigg. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] si sono dichiarati rispettivamente celibe e nubile ma in realtà avevano già contratto matrimonio in data [REDACTED] comunque in regime di separazione dei beni.

*Allegato06 atto provenienza.*

*Allegato07 certificati anagrafici.*

#### **Atto antecedente:**

Il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato è pervenuto dal sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] alla società [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] con atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] Repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] registrato a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] il [REDACTED] al numero [REDACTED] di formalità.

Tale atto non è presente nell'ispezione ipotecaria ma è presente nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale.

*Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.*

*Allegato08 atto 09 06 2005.*

L'ispezione ipotecaria si ferma a un atto di frazionamento in quota di un mutuo a rogito del notaio

██████████ in ██████████ del ██████████ Repertorio ██████████ raccolta ██████████ registrato a Viterbo il ██████████ al numero ██████████ tra la parte mutuante "██████████" e la parte fidejubente la società ██████████  
*Allegato09 atto 18 06 2007.*

#### **Atto antecedente il ventennio:**

Il terreno edificabile su cui sorgerà il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato è giunto dal sig. ██████████ al sig. ██████████ con atto di compravendita a rogito del notaio ██████████ del ██████████ Repertorio ██████████ raccolta ██████████ registrato a ██████████ numero ██████████ e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di ██████████ il ██████████ Registro Particolare ██████████ Registro Generale ██████████  
*Allegato10 atto anteventennio.*

#### **Variazioni catastali:**

Il sottoscritto ha provveduto ad un allineamento della particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) con quella del Nuovo Catasto Terreni (NCT) con una istanza per allineamento mappe n. 8827 protocollo n. VT0009057 del 17/02/2020 in atti dal 18/02/2020. Tale allineamento è stato necessario in quanto la particella 258 di are 20.00 con frazionamento del 14/01/2005 è stata soppressa poiché suddivisa nella particella 586 di are 09.64 e nella particella 587 di are 10.36 di cui l'immobile pignorato fa parte.

**La particella di terreno ove ricade l'immobile pignorato è quindi passata dall'identificativo catastale 258 al 587**, perciò l'appartamento è ora correttamente identificato al:

#### **Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 587 sub.13**

- Variazione del 17/02/2020 protocollo n. VT0009057 in atti dal 18/02/2020 bonifica identificativo catastale (n. 8827.1/2020) con la quale il sottoscritto ha aggiornato la particella ove ricade l'immobile dalla 258 ormai soppressa alla 587;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17/10/2006 protocollo n.VT0109180 in atti dal 17/10/2006 variazione di classamento (n. 14993.1/2006);
- Il subalterno 13 oggetto del pignoramento deriva dai subalterni 258/8-9-10-11 per variazione del 17/10/2006 protocollo n. VT0108841 in atti dal 17/10/2006 cambiamento destinazione d'uso, divisione, modif. inter (n.14797.1/2006);
- I subalterni 258/8-9-10-11 risultano invariati dalla costituzione del 12/11/1992 in atti dal 13/03/1999 (n.11905.1/1992);
- L'immobile è stato edificato su terreno rappresentato dalla particella 258, ente urbano di are 20.00, giusta variazione d'ufficio del 29/06/1992 in atti dal 06/10/1992 TM/2109/92 (n.6.1/1992); ex particella 27 giusto frazionamento del 19/08/1973 in atti dal 10/03/1974 (n.8673); frazionamento del 10/07/1973 in atti dal 10/03/1974 (n.8373; frazionamento del 20/05/1973 in atti dal 10/03/1974 (n.8273; impianto meccanografico del 01/10/1971);
- La particella 258 con frazionamento del 14/01/2005 protocollo n.VT0148410 in atti dal 14/01/2005 (n.148410.1/2004) è stata soppressa poiché suddivisa nella particella 586 di are 09.64 e nella particella 587 di are 10.36 di cui l'immobile pignorato fa parte. Le due nuove particelle sono state individuate con il tipo mappale del 19/01/2005 protocollo n. VT014840 in atti dal 19/01/2005 (n. 148405.1/2004);
- Successivamente con una variazione di ufficio del 18/02/2020 il catasto ha provveduto a sopprimere la particella 586 di are 09.64 creata nel 2005 ripristinando al suo posto la particella 258 di identica superficie alla 586. Si suppone che tale modifica sia dovuta al fatto che le 4 unità immobiliari dal sub 4 al sub 9 (estraneae al pignoramento) e appartenenti al fabbricato edificato sulla particella ex586 conservassero l'identificativo originario.

*Allegato02 visure.*

*Allegato03 estratto di mappa.*

Allegato04 planimetria catastale.

#### QUESITO 4. ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dall'esame dell'ispezione ipotecaria risultano le seguenti iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sulla particella immobiliare in questione:

##### Elenco sintetico formalità Catasto Fabbricati Foglio: 16 Particella: ex258 Sub: 13

1. ANNOTAZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del 1 [REDACTED]  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED]
2. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del [REDACTED] Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio [REDACTED] del [REDACTED]  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Non sono presenti nell'ispezione ipotecaria ma sono presenti nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:

- l'atto a rogito del notaio [REDACTED] con il quale il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato è pervenuto dal sig. [REDACTED] alla società [REDACTED];
- l'atto anteriore al ventennio a rogito del notaio [REDACTED] con il quale il terreno edificabile su cui sorgerà il fabbricato cui appartiene l'immobile pignorato è pervenuto dal sig. [REDACTED] al sig. [REDACTED]

Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.

#### QUESITO 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;

Si è provveduto ad acquisire le visure, la planimetria e l'estratto di mappa catastale con identificati i confini della particella interessata ed il certificati di destinazione urbanistica. È stato necessario però provvedere all'allineamento della particella del Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) con quella del Nuovo Catasto Terreni (NCT) con una istanza per allineamento mappe n. 8827 protocollo n. VT0009057 del 17/02/2020 in atti dal 18/02/2020. La particella di terreno ove ricade l'immobile pignorato è quindi passata dalla 258 alla 587, perciò l'appartamento è ora correttamente identificato al: Catasto Fabbricati Foglio: 23 Particella: 587 sub.13

Allegato02 visure.  
Allegato03 estratto di mappa.  
Allegato04 planimetria catastale.  
Allegato11 cdu.

#### **QUESITO 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);

Sono stati estratti dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Viterbo e di Roma i certificati di residenza e di matrimonio. I sigg. ██████████ sono entrambi residenti dal ██████████ in ██████████ a ██████████ e risultano sposati in regime di separazione dei beni dal ██████████.  
Allegato07 certificati anagrafici.

#### **QUESITO 7. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**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;

L'immobile pignorato è un appartamento con area esterna pertinenziale al piano terra di un piccolo condominio nel comune di Monte Romano (VT) in via Barone Vicino. Il fabbricato dagli atti reperiti in comune risulta realizzato nel 1975 con struttura portante in muratura e cordoli in cemento armato. L'appartamento risulta censito al N.C.EU del comune di Monte Romano al foglio 19 particella 587 sub 13. Da via Barone Vicino tramite un cancelletto pedonale e un cancello carrabile automatico si accede all'area condominiale. Immediatamente sulla destra dell'area condominiale sono situati un altro cancelletto e un altro cancello carrabile tramite cui si accede all'immobile pignorato. Superato il cancelletto ci si trova in una corte pavimentata da cui si accede all'appartamento.

L'appartamento di superficie commerciale netta circa 83mq si articola in:

- un soggiorno ingresso di circa 33mq con un angolo cottura;
- una camera di circa 15mq con una porta finestra sul giardino;
- una seconda camera di circa 11mq con una porta finestra sul giardino;
- un bagno con vasca da bagno di circa 5mq con piastrelle di ceramica smaltata alle pareti;
- un'area esterna costituita da una zona pavimentata con mattonelle in adiacenza all'ingresso e che delimita il perimetro del fabbricato, una zona pavimentata a cemento davanti al cancello carrabile e una zona adibita a giardino.

Dal sopralluogo eseguito i prospetti esterni del fabbricato si presentano con l'intonaco e la pittura in cattivo stato di manutenzione con evidenti tracce di umidità. Anche gli ambienti interni necessitano di essere di nuovo intonacati e tinteggiati soprattutto nelle pareti soggette all'umidità, il pavimento è costituito da piastrelle in ceramica smaltata, le porte sono in legno e gli infissi in alluminio. Tutti gli ambienti sono finestrati. L'immobile è dotato di condutture per l'allaccio all'acquedotto comunale e alla rete di energia elettrica oltre che di collegamento alla rete fognaria comunale. È presente una caldaia a gas metano e elementi radianti per il riscaldamento in ogni stanza. L'appartamento è anche dotato di impianto tv e citofonico. Non è stato possibile accertare le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di seguito una tabella riepilogativa delle superfici descritte sia reali che commerciali, ricavate applicando un coefficiente di ragguaglio che ne consente l'omogeneizzazione e misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili.

	Superficie netta [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale netta [mq]	Superficie lorda [mq]	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale lorda [mq]
Soggiorno Cucina	32.7	1.00	32.7	37.8	1.00	37.8
Camera01	14.7	1.00	14.7	17.5	1.00	17.5
Camera02	11.0	1.00	11.0	12.6	1.00	12.6
Bagno	5.0	1.00	5.0	6.0	1.00	6.0
Aree scoperte	199.9	0.10	20.0	199.9	0.10	20.0
<b>Superfici totali</b>			<b>83.4</b>			<b>93.9</b>

*Allegato12 planimetria stato di fatto.*

*Allegato13 documentazione fotografica.*

#### **QUESITO 8. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON IL PIGNORAMENTO**

**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;

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento corrisponde con quanto potuto verificare nello stato dei luoghi. I dati catastali indicati nel pignoramento (Foglio 23 particella 258 sub13), pur non corrispondendo più a quelli attuali aggiornati dal sottoscritto (Foglio 23 particella 587 sub.13), hanno in precedenza individuato e identificato correttamente l'immobile pignorato.

#### **QUESITO 9. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ DEL BENE PIGNORATO CON ATTO DI PROVENIENZA**

**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 l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Sussistono leggere difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale contenuta nel titolo di provenienza e coincidente con quella agli atti.

In particolare nello stato dei luoghi si evidenzia:

- l'assenza di una piccola spalletta tra la cucina e il soggiorno che comunque manterrebbe invariato il numero dei vani catastali;
- il differente andamento del muretto perimetrale dell'area di pertinenza che separa la stessa dall'area condominiale.

A causa di quest'ultima difformità l'area pertinenziale deborda leggermente sull'area condominiale al piano terra.

Si evidenzia che tali differenze non costituiscono modifiche ai parametri urbanistici.

Per ripristinare lo stato descritto nella planimetria catastale sarà necessario:

- realizzare la piccola spalletta tra la cucina e il soggiorno;
- demolire e ricostruire la porzione di muro perimetrale che deborda sull'area condominiale così come indicato nella planimetria allegata.

La stima dei costi di ripristino è stata effettuata cercando di seguire le indicazioni del prezzario della regione Lazio:

Intervento	Costo €
Realizzazione spalletta circa 0.7ml	150
Demolizione muretto e trasporto in discarica circa 4.3ml smontaggio ringhiera e cancello in ferro	350
Ripristino muretto circa 6.3ml, modifica e ripristino ringhiera e riposizionamento cancello in ferro	1500
Totale costi	<b>2000€</b>

*Allegato04 planimetria catastale.*

*Allegato12 planimetria stato di fatto.*

*Allegato13 documentazione fotografica.*

*Allegato14 planimetria individuazione interventi.*

#### **QUESITO 10. VERIFICA DI EVENTUALI PORZIONI NON PIGNORATE O FUSIONI CON ALTRI IMMOBILI CONTIGUI**

**Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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;

L'area pertinenziale dell'immobile pignorato deborda leggermente sull'area comune del piano terra di accesso al condominio. Attraverso gli interventi previsti nel quesito 9 si ripristina lo stato quo ante.

#### **QUESITO 11. VERIFICA DI EVENTUALI CESSIONI ERRONEE IN FASE DI FRAZIONAMENTI**

**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;

Dai documenti agli atti si rileva che:

- Variazione del 17/02/2020 protocollo n. VT0009057 in atti dal 18/02/2020 bonifica identificativo catastale (n. 8827.1/2020) con la quale il sottoscritto ha aggiornato la particella di terreno ove ricade l'immobile dalla 258 ormai soppressa alla 587;
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione nel classamento del 17/10/2006 protocollo n.VT0109180 in atti dal 17/10/2006 variazione di classamento (n. 14993.1/2006);

- Il subalterno 13 oggetto del pignoramento deriva dalle particelle 258/8-9-10-11 per variazione del 17/10/2006 protocollo n. VT0108841 in atti dal 17/10/2006 cambiamento destinazione d'uso, divisione, modif. inter (n.14797.1/2006);
- Le particelle 258/8-9-10-11 invariate dalla costituzione del 12/11/1992 in atti dal 13/03/1999 (n.11905.1/1992);
- L'immobile è stato edificato su terreno rappresentato dalla particella 258, ente urbano di are 20.00,
- La particella 258 con frazionamento del 14/01/2005 protocollo n.VT0148410 in atti dal 14/01/2005 (n.148410.1/2004) è stata soppressa poichè suddivisa nella particella 586 di are 09.64 e nella particella 587 di are 10.36 di cui l'immobile pignorato fa parte. Le due nuove particelle sono state individuate con il tipo mappale del 19/01/2005 protocollo n. VT014840 in atti dal 19/01/2005 (n. 148405.1/2004);
- Il subalterno 13 oggetto del pignoramento deriva dai subalterni 8-9-10-11 per variazione del 17/10/2006 protocollo n. VT0108841 in atti dal 17/10/2006 cambiamento destinazione d'uso, divisione, modif. inter (n.14797.1/2006);
- I subalterni 258/8-9-10-11 risultano invariati dalla costituzione del 12/11/1992 in atti dal 13/03/1999 (n.11905.1/1992);
- Il sottoscritto con la variazione del 17/02/2020 protocollo n. VT0009057 in atti dal 18/02/2020 bonifica identificativo catastale (n. 8827.1/2020) ha aggiornato la particella ove ricade l'immobile dalla 258 ormai soppressa alla 587;
- Si osserva che a seguito della mia istanza il catasto ha provveduto con una variazione di ufficio del 18/02/2020 a sopprimere la particella 586 di are 09.64 creata nel 2005 ripristinando al suo posto la particella 258 di identica superficie alla 586. Si suppone che tale modifica sia dovuta al fatto che le 4 unità immobiliari dal sub 4 al sub 9 (estraneae al pignoramento) e appartenenti al fabbricato edificato sulla particella ex586 conservassero l'identificativo originario.

Dai tutto ciò si può dedurre che per l'immobile pignorato, pur derivando da una serie di atti di frazionamento e fusioni, non si sono verificate cessioni erronee di porzioni di immobili e l'immobile pervenuto al debitore esecutato è conforme al pignoramento.

*Allegato02 visure.*

*Allegato03 estratto di mappa.*

*Allegato04 planimetria catastale.*

*Allegato15 denuncia variazione sub 2006.*

## **QUESITO 12. VARIAZIONI CATASTALI**

***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;***

Sussistono leggere difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale contenuta nel titolo di provenienza coincidente con quella agli atti. Come enunciato in risposta al quesito 9 saranno necessarie alcune opere di ripristino allo stato descritto nella planimetria catastale.

Con l'esecuzione di tali opere non sarà necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

*Allegato04 planimetria catastale.*

*Allegato12 planimetria stato di fatto.*

## **QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI**

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

Così come descritto nel Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato, gli strumenti urbanistici vigenti in materia di edilizia nel Comune di Monte Romano e nello specifico il Regolamento Edilizio Comunale, le norme e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale vigente identificano l'area del

terreno nella Zona "C" - sottozona "C3" – Lottizzazione esistente Barone". Il terreno è confinante con strada comunale e pertanto sottoposto a vincolo di rispetto stradale di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e ss.mm.ii. (Nuovo C.d.S).

Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati e il Certificato di Destinazione Urbanistica.

*Allegato11 cdu.*

*Allegato16 estratti strumenti urbanistici.*

#### **QUESITO 14. CONFORMITÀ ALLE AUTORIZZAZIONI EDILIZIE**

***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 dire se l'illecito sia stato sanato;***

È stata effettuata la richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Romano per verificare le pratiche edilizie relative all'immobile pignorato citate negli atti di compravendita.

È stato possibile reperire:

- il permesso di costruzione del 13/01/1976 n.330/1975 presentata dal sig. ██████████ o per la realizzazione di una palazzina per civile abitazione;

- La variante n.98/bis del 22/11/1979 al permesso di costruire n.330/1975 presentata dal sig. ██████████ per cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad abitazione – albergo. La nuova disposizione interna risulta: al piano terra una hall e un magazzino-dispensa, al piano primo una abitazione, al piano secondo e terzo camere d'albergo;

- La pratica n.9268 prot. n.10/2005 del 13/10/2005 presentata dalla ██████████ per frazionamento e cambio destinazione d'uso con permesso di costruire n.05/2006 del 21/09/2006. Con tale pratica si è provveduto al frazionamento in due unità immobiliari dell'abitazione esistente al primo piano e il cambio di destinazione d'uso da albergo e magazzini a residenziale per il piano terra (si genera così il sub13), secondo e terzo. L'immobile pignorato è conforme a quanto descritto nella pratica.

- L'istanza di agibilità del subalterno 13. L'ufficio tecnico del comune di Monte Romano nella risposta alla richiesta di accesso agli atti afferma: "Per quanto concerne l'istanza di agibilità si precisa che la stessa non è stata oggetto di note finalizzate alla richiesta di integrazioni o di diniego ma che agli atti il certificato di agibilità non è stato reperito".

Le leggere difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non costituiscono modifiche ai parametri urbanistici, si è previsto il ripristino dello stato quo ante come in risposta al quesito 9.

*Allegato17 accesso agli atti.*

*Allegato18 pdc 330.75.*

*Allegato19 var 98.bis al pdc 330.75.*

*Allegato20 doc pdc 05.06 prat 10.05.*

*Allegato21 elaborati pdc 05.06 prat 10.05.*

*Allegato15 denuncia variazione sub 2006.*

*Allegato22 Istanza agibilità sub 13.*

#### **QUESITO 15. VERIFICA ISTANZE DI CONDONO**

***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;***

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte Romano non sono presenti istanze di condono per

l'immobile oggetto della procedura.  
*Allegato17 accesso agli atti.*

#### **QUESITO 16. VERIFICA DI GRAVAMI SULL'IMMOBILE**

**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;**

Nell'atto di compravendita antecedente il ventennio a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] si fa presente che il terreno identificato alla particella 258 di are 20.00 è gravato di livello a favore del [REDACTED].

Dall'atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED] in [REDACTED] del [REDACTED] si evince all'art.4 che tale diritto di livello si è estinto ai sensi della legge 29/01/1974 n.16, posto che fu costituito anteriormente alla data del 28/10/1941 ed il canone ammontava ad una misura inferiore a lire mille annue.

Inoltre sempre all'art.4 si evidenzia la presenza di un vincolo:

- a favore della Regione Lazio con atto a rogito del notaio [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio [REDACTED] raccolta [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] registro generale [REDACTED] registro particolare [REDACTED] successivamente rettificato registro particolare [REDACTED] con il quale il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dichiara di vincolare il terreno distinto in catasto al foglio 23 particella 258 per la costruzione di un albergo.

*Allegato23 atto 05 05 1980 e rettificata.*

- a favore del Comune di Monte Romano con atto d'obbligo per [REDACTED] del [REDACTED] repertorio [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] registro generale [REDACTED] registro particolare [REDACTED]. Con tale atto il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] dichiara di vincolare al non tamponamento dei portici e alla destinazione d'uso, la costruzione da edificarsi sul terreno al foglio 23, particella 258, il tutto allo scopo di ottenere la concessione edilizia di cui alla pratica 17/1984 del comune di Monte Romano. Si fa presente che dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Monte Romano tale atto e la concessione edilizia riguardano il fabbricato realizzato sulla particella di terreno ex586 cioè accanto alla particella di terreno 587 su cui si trova il fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene.

*Allegato24 nota atto 23 11 1984.*

- a favore del Comune di Monte Romano con atto d'obbligo per Notaio [REDACTED] in data [REDACTED] registro generale [REDACTED] registro particolare [REDACTED] trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] registro generale [REDACTED] registro particolare [REDACTED]. Con tale atto il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] dichiara in relazione alla concessione n.43/1991 per il rilascio di una concessione edilizia per la costruzione di un portico su terreno distinto al catasto al foglio 23 particella 258, si impegna a non tamponare il portico suddetto ed a rispettarne le dimensioni e la destinazione d'uso prevista nel progetto. Si fa presente che dai controlli effettuati presso l'ufficio tecnico del comune di Monte Romano tale atto e la concessione edilizia riguardano il fabbricato realizzato sulla particella di terreno ex586 cioè accanto alla particella di terreno 587 su cui si trova il fabbricato cui l'immobile pignorato appartiene.

*Allegato25 nota atto 24 02 1992.*

Per quanto sopra descritto il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince anche dal certificato di destinazione urbanistica rilasciata dal comune di Monte Romano e dal certificato generale concernente le terre di uso civico ricadenti sul territorio del comune di Monte Romano entrambi allegati.

*Allegato10 atto anteventennio.*

*Allegato08 atto 09 06 2005*

*Allegato23 atto 05 05 1980 e rettificata.*

*Allegato24 nota atto 23 11 1984.*

Allegato25 nota atto 24 02 1992.  
Allegato11 cdu.  
Allegato26 cert usi civici Monte Romano.

#### **QUESITO 17. COSTI DI GESTIONE**

**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;**

Dalle indagini effettuate l'immobile fa parte di una situazione condominiale costituita. L'amministratore di condominio ha rilasciato attestazione relativa al debito residuo per l'immobile in oggetto alla procedura esecutiva. Il debito relativo riguarda la gestione ordinaria e il conguaglio della precedente gestione per un importo complessivo di € 1083.53 di cui alla data del 09/03/2020 i pignorati hanno pagato la cifra di 50€. Resta quindi da pagare la cifra di € 1033.53.

L'amministratore di condominio nella nota comunica anche che le spese fisse di gestione o di manutenzione annua è di circa € 732.00 salvo eventuali spese straordinarie.

Allegato27 condominio.

#### **QUESITO 18. DIVISIONE IN LOTTI**

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

Il bene pignorato è vendibile in un unico lotto come è individuato in catasto.

#### **QUESITO 19. INTEREZZA DEL PIGNORAMENTO**

***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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;***

Per l'immobile oggetto della perizia risulta pignorato il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno e comunque per l'intero.

#### **QUESITO 20. OCCUPAZIONE IMMOBILE**

***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 DL. 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;***

Alla data del sopralluogo il bene pignorato risulta essere libero da cose e da persone. Nulla risulta essere presente all'interno.

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di

contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

*Allegato01 verbale di accesso.*

*Allegato28 accesso atti di locazione.*

#### **QUESITO 21. VALORE LOCATIVO DEL BENE**

*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;*

Alla data del sopralluogo il bene pignorato risulta essere libero da cose e da persone. Nulla risulta essere presente all'interno. Gli esecutati hanno residenza presso altro immobile.

Il valore locativo del bene pignorato è stato desunto da indagini di mercato eseguite reperendo i dati da operatori presenti sul territorio comunale e attraverso la ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona e successivamente verificati con le quotazioni riportate dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate secondo le quali nel comune di Monte Romano il canone di locazione per una abitazione civile ha un valore variabile tra i 2.6 e i 3.6 €/mq netti al mese.

Per l'immobile in oggetto si considera idoneo il valore di 3.3€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta di mq 83.4. Il più probabile valore mensile locativo: €/mq 3.3 x 83.4mq = 275.22€ arrotondato a € 300.00 mensili.

#### **QUESITO 22. OCCUPAZIONE DEL BENE DA PARTE DI CONIUGE SEPARATO**

*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);*

L'immobile non è occupato da nessuna delle figure indicate nel presente quesito.

#### **QUESITO 23. ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI OD ALTRA NATURA ED ONERI**

***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;*

Dalle indagini effettuate non risultano esistere sui beni pignorati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Dal certificato di destinazione urbanistica e dal certificato generale concernente le terre di uso civico ricadenti sul territorio del comune di Monte Romano in allegato risulta che il terreno non è soggetto ad usi civici ma a vincolo di rispetto stradale di cui al D.Lgs. n° 285/1992 e ss.mm.ii. (Nuovo C.d.S).

Come specificato nel quesito 17 l'immobile fa parte di una situazione condominiale costituita, l'amministratore di condominio ha rilasciato attestazione relativa al debito residuo di € 1033.53.

*Allegato11 cdu.*

*Allegato26 cert usi civici Monte Romano.*

*Allegato27 condominio.*

## QUESITO 24-25. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE ED INDICAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA

**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;**

**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 [astegiodiudiziarie.it](http://astegiodiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione di 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 provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si reputa opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. Per determinare il valore medio di mercato si ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni. Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale e rilievo metrico diretto, per il prezzo di mercato desunto da quanto sopra e da altri immobili aventi analoghe e caratteristiche, ubicati nello stesso comune.

Facendo riferimento ai valori rilevati nell'attuale mercato immobiliare relativo ad immobili con caratteristiche simili si estrapolano i seguenti valori relativamente alle fonti elencate:

### Osservatori Immobiliari:

	Valore minimo €/mq lordo	Valore massimo €/mq lordo
Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate (primo semestre 2019) per edificio di tipo abitazione civile normale stato conservativo	700	1000

### Vendite Giudiziarie:

Non risultano vendite giudiziarie con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quale termine di paragone.

### Offerte da Agenzie Immobiliari:

	Superficie [mq]	Valore di offerta €	Valore €/mq
Appartamento – trilocale – via Barone Vicino	80	75000	937.5
Appartamento – Quadrilocale – via Aurelia Nord	90	75000	833.3

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dei prezzi di mercato e di

quanto sopra riportato si ritiene congruo stabilire alla data di stesura della presente relazione un valore di mercato pari a: 900 €/mq lordo.

Superficie commerciale lorda dell'immobile: **93.9mq**.

Valore di mercato pari a: **900 €/mq lordo**.

Il valore di mercato dell'immobile allo stato attuale risulta:  $93.9 \times 900.00 = \mathbf{€ 84510.00}$

Si detrae la spesa di regolarizzazione della situazione condominiale di cui al quesito n.17 pari a **€ 1033.53**

Si detrae la spesa di ripristino allo status quo ante di cui al quesito 9 pari a **€ 2000.00**.

Si ottiene il valore della piena proprietà dell'immobile:

$84510.00€ - 1033.53€ - 2000€ = \mathbf{€ 81476.47}$

**Arrotondato a € 81000.00 (Euroottantunomila/00)**

**(valore immobile quota di piena proprietà)**

Il valore indicato è stato valutato considerando l'immobile libero da ogni vincolo locativo.

#### **QUESITO 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;*

L'immobile è collocato nel comune di Monte Romano e presenta un normale stato di manutenzione. L'acquisto può essere dettato dal bisogno abitativo di una famiglia con figli o rappresentare una forma di investimento. Presenta un buon grado di commerciabilità al medio termine vista la localizzazione dell'immobile, la possibilità di parcheggio e l'assenza di scale per l'accesso.

#### **QUESITO 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;*

Presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Viterbo si è effettuata la ricerca di contratti di locazione o altri tipi di atti privati registrati ed il quesito ha avuto risposta negativa, si riporta in allegato la verifica.

*Allegato28 accesso atti di locazione.*

#### **QUESITO 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 90 giorni 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 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).*

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

### QUESITO 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, 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**;*

Come richiesto si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di perizia per le eventuali osservazioni da effettuare entro termini di legge:

- Sig. ██████████ debitore esecutato;
- Sig. ██████████ debitore esecutato;
- Dott. Avv. Irene Brolo per il creditore precedente;
- Dott. Marco Tortolini custode giudiziario;

*Allegato29 notifica alle parti.*

### QUESITO 30.

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

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

### QUESITO 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;***

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

### QUESITO 32.

***Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

È stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

In allegato perizia ctu 195 2019 privacy.

### QUESITO 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);*

È stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica allo scopo di descrivere in modo esaustivo il bene.

*Allegato13 doc fotografica.*

*Allegato12 planimetria stato di fatto.*

#### **QUESITO 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;**

È stato predisposto, su apposito foglio a parte, il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito anche in versione privacy.

*In allegato quadro sinottico.*

*In allegato quadro sinottico privacy.*

#### **QUESITO 35.**

**Alleghi 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.*

A supporto della relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato02 visure.

Allegato03 estratto di mappa.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato05 ispezione ipotecaria e cert notarile.

Allegato06 atto provenienza.

Allegato07 certificati anagrafici.

Allegato08 atto 09 06 2005.

Allegato09 atto 18 06 2007.

Allegato10 atto anteventennio.

Allegato11 cdu.

Allegato12 planimetria stato di fatto.

Allegato13 doc fotografica.

Allegato14 planimetria individuazione interventi.

Allegato15 denuncia variazione sub.

Allegato16 estratti strumenti urbanistici.

Allegato17 accesso agli atti.

Allegato18 pdc 330.75.

Allegato19 var 98.bis al pdc 330.75.  
Allegato20 doc pdc 05.06 prat 10.05.  
Allegato21 elaborati pdc 05.06 prat 10.05.  
Allegato22 Istanza agibilita sub 13.  
Allegato23 atto 05 05 1980 e rettefica.  
Allegato24 nota atto 23 11 1984.  
Allegato25 nota atto 24 02 1992.  
Allegato26 cert usi civici Monte Romano.  
Allegato27 condominio.  
Allegato28 accesso atti di locazione.  
Allegato29 notifica alle parti.  
Quadro sinottico 195 2019  
Quadro sinottico 195 2019 privacy  
Perizia 195 2019 privacy

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 22 pagine e n. 32 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice III.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 20 marzo 2020

Il consulente tecnico di ufficio  
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

