

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 218/2021

Promossa da: Intesa Sanpaolo Spa

Contro: XXXXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario: Avv. Eleonora Olimpieri

1° udienza: 10 Novembre 2022

RELAZIONE PERIZIA

Il consulente tecnico di ufficio

Dott. Ing. Giuliano Pirolli

INCARICO E QUESITI

Con provvedimento del 02/12/2021 veniva nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) nel procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. 218/2021 il sottoscritto Ing. Giuliano Pirolli con studio in Viterbo Via dei vecchi n°29, con invito a comparire il 16/12/2021 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 di 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 (calpestable) 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 (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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati in modalità telematica**. 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. Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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. 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.

OPERAZIONI PRELIMINARI E ACCESSI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, è stato effettuato, unitamente al custode, l'accesso al compendio pignorato in data 13/01/2022. È stato possibile accedere all'interno dell'immobile per svolgere le attività di rilievo e fotografiche. L'immobile pignorato è un locale al primo piano sotto strada di un fabbricato sito nel comune di Orte (VT) in vocabolo modanino snc ora identificato in Via Aldo Moro n.5.

Allegato01 verbale di accesso del 13.01.2022.

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.

Individuazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Catasto fabbricati, Comune di Orte (VT), immobile sito in vocabolo modanino n. snc piano S1;

Foglio: 61 p.lla 356 sub 4

Categoria C/3

Classe U

Consistenza 100mq

Superficie catastale totale 120mq

Rendita 371.85€

Intestato per l'intera quota a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Pignorato su diritto di proprietà per l'intera quota.

Le visure, la planimetria e gli atti del pignoramento identificano l'immobile presso la località vocabolo modanino snc si ritiene opportuno precisare che allo stato attuale alle vie della seguente località è stata assegnata una nomenclatura. L'immobile è meglio indentificato in via Aldo Moro n.5 in accordo con il numero civico presente in strada. Si ritiene comunque il bene correttamente individuato in quanto il civico 5 e la via derivano sicuramente da un aggiornamento effettuato dal comune successivo all'inserimento catastale. Infine la destinazione urbanistica autorizzata e dichiarata nei progetti approvati rintracciati al comune (autorimessa) non è conforme a quanto dichiarato nella visura catastale (laboratorio artigianale). Vedere quesiti 9-10-12-13-14.

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 pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;**

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 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Atti di provenienza antecedenti al ventennio:

L'immobile pignorato è pervenuto al sig. [REDACTED] per averne la piena ed esclusiva proprietà (in regime di separazione di beni) da potere di se stesso e del signor [REDACTED] con atto di divisione a rogito del notaio [REDACTED] 0 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] e registrato a Viterbo il [REDACTED].
Allegato06 atto 19.10.1999.

Antecedentemente a detto atto di divisione, l'immobile si apparteneva ai predetti condividenti per averlo edificato su lotto di terreno identificato in catasto al foglio 61 particella 356 pervenuto come appresso specificato:

- Quota pari a 1/2 ciascuno di nuda proprietà, stante la quota dell'intero in usufrutto perveniva alla signora [REDACTED] 8 da potere della Amministrazione [REDACTED] a, giusta atto di compravendita a rogito del notaio [REDACTED], trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] e registrato a Viterbo il [REDACTED].
Allegato07 atto 16.05.1991.

- Quota pari a 1/2 ciascuno di usufrutto, con atto di donazione accettata da potere della predetta signora [REDACTED] a rogito del notaio [REDACTED] [REDACTED] trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di [REDACTED] 2 e registrato a Viterbo il [REDACTED].
Allegato08 atto 24.05.1999.

Variazioni catastali:

Catasto Fabbricati Foglio: 61 Particella: 356 sub 4

- costituzione del 01/10/1999 in atti dal 01/10/1999 (n.B03503.1/1999);
- variazione nel classamento del 09/05/2001 pratica n.86601 in atti dal 09/05/2001 - variazione di classamento (n. 1329.1/2001);

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Catasto Terreni Foglio: 61 Particella: 356

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1985 - frazionamento del 17/05/1985 in atti dal 27/05/1992 R2/85 (n.23947.2/1985)
- Area di enti urbani e promiscui dal 07/09/1999 - tipo mappale del 07/09/1999 in atti dal 10/09/1999 (n.2370.1/1999).

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: 61 Particella: 356 Sub 4

1. TRASCRIZIONE del 23/10/1999 - Registro Particolare 10113 Registro Generale 14010
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 22/10/2021 - Registro Particolare 13480 Registro Generale 16926
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1604 del 07/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Elenco sintetico formalità Catasto Terreni Foglio: 61 Particella: 356 Sub 4

1. TRASCRIZIONE del 03/06/1991 - Registro Particolare 6158 Registro Generale 7847
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato immagine
Immobili attuali
2. TRASCRIZIONE del 20/10/1998 - Registro Particolare 7836 Registro Generale 11051
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 26/05/1999 - Registro Particolare 5519 Registro Generale 7502
Pubblico ufficiale [REDACTED]
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico

Allegato05 ispezioni ipotecarie 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 certificato di destinazione urbanistica.

Le visure, la planimetria e gli atti del pignoramento identificano l'immobile presso la località vocabolo modanino snc si ritiene opportuno precisare che allo stato attuale alle vie della seguente località è stata assegnata una nomenclatura. L'immobile è meglio identificato in via Aldo Moro n.5 in accordo con il numero civico presente in strada. Si ritiene comunque il bene correttamente individuato in quanto il civico 5 e la via derivano sicuramente da un aggiornamento effettuato dal comune successivo all'inserimento catastale.

Inoltre si è ritenuto necessario richiedere Il Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella di terreno cui appartiene l'immobile pignorato per avere conferma della zona urbanistica in cui ricade.

Allegato02 visure.

Allegato03 estratto di mappa.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato09 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);

È stato estratto dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Orte (VT) il certificato di residenza e dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Grece (RI) il certificato di matrimonio. Il sig. [REDACTED] proprietario dell'immobile pignorato risulta residente [REDACTED] e risulta coniugato dal [REDACTED] in regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali. Con atto in data [REDACTED] [REDACTED], gli sposi hanno stipulato convenzioni matrimoniali. [REDACTED]

Dalla visura del registro delle imprese della Camera di Commercio risulta che l'esecutato è socio accomandatario dell'impresa [REDACTED].

Allegato10 certificato di residenza.

Allegato11 certificato di matrimonio.

Allegato12 [REDACTED]

Allegato13 visura registro imprese.

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 locale al primo piano sotto strada di un fabbricato realizzato negli anni 1999-2000 nel comune di Orte (VT) in vocabolo modanino snc ora via Aldo Moro n.5. Il fabbricato cui l'immobile appartiene è composto da due unità immobiliari tipo abitazione sovrastanti e da una autorimessa adiacente. Il locale è censito al N.C.EU del comune di Orte (VT) al foglio 61 part. 356 sub 4 come laboratorio per arti e mestieri ma la destinazione urbanistica autorizzata (autorimessa)

non è conforme a quanto dichiarato nella visura catastale.

Alla particella 356 si accede da un cancello su via Aldo Moro n.5, l'accesso al laboratorio al piano sotto strada avviene attraverso una rampa nell'area di pertinenza dell'intero fabbricato. Al locale è possibile accederci anche attraverso una scala interna al fabbricato collegata al subalterno 3. La corte esterna, la rampa e la scala interna sono appartenenti al sub.1 (bene comune non censibile) e non sono oggetto di pignoramento, è quindi necessario stipulare una servitù di passaggio.

Il locale risulta difforme da quanto autorizzato sia per quanto riguarda la consistenza: porzione abusiva al di sotto del subalterno 1, da tombare; sia per quanto riguarda la distribuzione interna: non sono presenti le tamponature di divisione con l'unità immobiliare adiacente, la porta di accesso alle scale interne e il locale bagno ma è presente una tramezzatura a formare una stanza interna.

Dal sopralluogo eseguito il locale appare occupato da materiali ingombranti, mezzi e apparecchi meccanici, vizi e minuteria accantonati in maniera disordinata e pericolosa rendendo le operazioni di rilievo molto complicate. La rimozione del materiale interno appare difficoltosa. Lo stato manutentivo dei luoghi risulta scadente, il pavimento è costituito da cemento, i tramezzi presenti sono in legno e cartongesso e la serranda e la porta di accesso sono in metallo posizionati in maniera differente a quanto rappresentato nelle autorizzazioni.

Non è stato possibile verificare se l'immobile è dotato di condutture indipendenti dall'abitazione al piano terra per l'allaccio all'acquedotto comunale e alla rete di energia o fognaria. Non si sono osservati elementi per il riscaldamento. Lungo alcune pareti sono presenti i resti di un presumibile vecchio sistema antincendio.

Di seguito il calcolo delle superfici descritte, considerando le superficie autorizzate e non quelle abusive, misurate applicando le direttive del DPR 138/98 sul calcolo della consistenza catastale degli immobili:

Superficie commerciale lorda autorizzata: 108mq.

Superficie commerciale netta autorizzata: 100mq.

L'immobile risulta parzialmente abusivo, le irregolarità non sono sanabili. È necessario provvedere al ripristino dei luoghi e della corretta destinazione. Vedere quesito 14.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Allegato18 planimetria con interventi.

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;

Le visure, la planimetria e gli atti del pignoramento identificano l'immobile presso la località vocabolo modanino snc si ritiene opportuno precisare che allo stato attuale alle vie della seguente località è stata assegnata una nomenclatura. L'immobile è meglio indentificato in via Aldo Moro n.5 in accordo con il numero civico presente in strada. Si ritiene comunque il bene correttamente individuato in quanto il civico 5 e la via derivano sicuramente da un aggiornamento effettuato dal comune successivo all'inserimento catastale. Vedere foto 2 in Allegato14 documentazione fotografica.

Allegato02 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

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

Verifici 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;

Nel titolo di provenienza (atto di provenienza, quesito 3) il bene è descritto come un laboratorio artigianale al piano seminterrato della superficie catastale di mq100. Tale rappresentazione è conforme a quanto desumibile dalla planimetria catastale.

Sussistono difformità tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale sia per quanto riguarda la consistenza che per la distribuzione interna:

- non sono presenti la porta di accesso alle scale, il locale bagno, il tramezzo di divisione con il subalterno adiacente, le aperture adiacenti all'ingresso. È altresì presente una tramezzatura a formare una stanza interna;
- la destinazione urbanistica autorizzata e dichiarata nei progetti approvati dal comune (autorimessa) non è conforme a quanto dichiarato nella visura catastale (laboratorio artigianale);
- Il bene pignorato risulta non separato e in continuità al locale adiacente (subalterno2 altra proprietà) e sarà quindi necessario la realizzazione del tramezzo di divisione rappresentato in planimetria catastale;
- Il bene pignorato risulta non separato e in continuità con la scala di servizio interna (subalterno1 non oggetto di pignoramento) per l'accesso al primo piano e sarà quindi necessario realizzare la porta di accesso alla scala rappresentata in planimetria catastale;
- lo stato di fatto in termini di consistenza è maggiore da quanto autorizzato in comune come evidenziato nella rappresentazione sovrapposta in Allegato17. La cubatura in aggiunta risulta abusiva e non sanabile. La porzione di bene in aggiunta si trova nel terreno sottostante all'area di pertinenza del fabbricato (subalterno1 non oggetto di pignoramento) e risulta non sanabile e quindi è necessario provvedere al ripristino dello stato autorizzato. Vedere quesito 14 per i costi.

Per realizzare la divisione tra l'immobile pignorato e il subalterno2 dovrà essere realizzato un tramezzo di divisione mentre per separarlo dal subalterno1 sarà necessario realizzare la porta in prossimità della scala di servizio interna per l'accesso al primo piano. Sia il tramezzo che la porta sono rappresentati nella planimetria catastale.

La stima dei costi per la separazione è stata effettuata cercando di seguire le indicazioni del prezzario della regione Lazio edizione 2022 e indagini di mercato:

Realizzazione nuovi tramezzi di divisione con i subalterni 1 e 2 Struttura metallica per pareti divisorie, contropareti e tamponature a secco, fornita e posta in opera, di spessore variabile di cm. 5/7,5/10/15 (oltre lo spessore delle lastre) costituita da profilati metallici a C zincati dello spessore di 0,6 o 0,8 mm posti in verticale con un interasse variabile di cm 30/40/60 in funzione dell'altezza della parete e delle caratteristiche di resistenza richieste e posti in orizzontale a pavimento e soffitto ancorati con fissaggi meccanici, completi dell'applicazione su tutto il perimetro di nastri adesivi di idoneo materiale atto ad eliminare eventuali ponti acustici. È compreso il taglio e lo sfrido, il materiale di fissaggio, il trasporto in cantiere, lo smistamento al piano, l'onere per la sagomatura delle aperture, la fornitura e posa in opera di moraletti in legno posti sui lati dell'apertura per garantire il fissaggio dei serramenti. mm 50x75x50 spessore 0,6 mm interasse 60 cm	23.76mq	48.17€/mq	1144.52
Fornitura e posa in opera di lastra prefabbricata in gesso cartonato di spessore variabile, per la realizzazione di pareti, contropareti e controsoffitti all'interno degli edifici. Sono compresi: il trasporto in cantiere; lo smistamento ai piani; il fissaggio all'orditura metallica mediante viti autoperforanti in acciaio; i tagli a misura; il materiale necessario per gli ancoraggi; la rimozione con differenziazione dei materiali di sfrido, il carico e il trasporto a rifiuto (escluso il costo di	2x23.76mq	16.30€/mq	774.58

discarica); il trattamento dei giunti tra lastra e lastra, le stuccature a tre mani e la preparazione per la tinteggiatura. È esclusa la tinteggiatura delle pareti. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Lastra prefabbricata in gesso cartonato standard spessore 6 mm.			
Stuccatura delle lastre prefabbricate applicata a due mani minimo di stucco su tutta la superficie della parete comprensiva dei giunti, eseguita al fine di uniformare la superficie della intera parete. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita	2x23.76mq	7.20€/mq	342.14
Realizzazione porta (prezzo a corpo)			100
TOTALE COSTI			2361.24€

Allegato06 atto 19.10.1999.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Allegato18 planimetria con 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;

Il bene pignorato in termini di consistenza è maggiore di quanto autorizzato in comune come evidenziato nella rappresentazione sovrapposta in Allegato17. La porzione di bene in aggiunta si trova nel terreno sottostante all'area di pertinenza dell'intero fabbricato (subalterno1 non oggetto di pignoramento) e risulta non sanabile ed è quindi necessario tombarla e provvedere al ripristino dello stato autorizzato. Vedere quesito 14 per i costi. Si segnala che non essendo presente il tramezzo di divisione dal subalterno 2 (altra proprietà), l'immobile pignorato risulta fuso sul piano fisico con l'immobile adiacente, pur conservando autonomi identificativi catastali. La divisione tra i due immobile sarà facilmente realizzabile con un tramezzo di divisione. Inoltre sarà necessario realizzare anche la porta in prossimità della scala di servizio interna (subalterno1 non oggetto di pignoramento) per l'accesso al primo piano. Sia il tramezzo che la porta sono rappresentati nella planimetria catastale. Vedere quesito 9 per i costi. Vedere anche quesito 12-13-14 per gli altri interventi previsti. Infine poiché la corte esterna e la rampa appartengono al subalterno1 (bene comune non censibile non oggetto di pignoramento) è necessario stipulare una servitù di passaggio per raggiungere l'immobile pignorato. Si prevede il tragitto più breve dal cancello e lungo la rampa fino all'accesso dell'immobile pignorato.

La stima di un presumibile costo di costituzione di servitù di passaggio è pari a: **€ 3000.00.**

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Allegato18 planimetria con interventi.

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;

L'immobile pignorato non deriva da una maggiore consistenza originaria, pertanto non è mai stato frazionato in beni derivanti.

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 difformità tra lo stato attuale dei luoghi e i progetti autorizzati sia per quanto riguarda la consistenza del bene che per la distribuzione interna. L'immobile presenta una porzione abusiva che non risulta possibile da sanare; sarà quindi necessario provvedere al ripristino dello stato autorizzato C.E. n.151/01 del 13/01/1999 pratica edilizia 1393/97. Vedere quesito 14 per i costi.

Inoltre, come affermato nei quesiti 9-10, sarà necessario realizzare il tramezzo di divisione con il subalterno adiacente (di altra proprietà) e la porta in prossimità della scala di servizio interna (subalterno 1 non oggetto di pignoramento) per l'accesso al primo piano che sono rappresentati nella planimetria catastale.

Solo successivamente ai ripristini e alla divisione si dovrà effettuare l'aggiornamento catastale per la corretta destinazione urbanistica da laboratorio artigianale ad autorimessa, per la corretta rappresentazione grafica e per la variazione della consistenza e della toponomastica.

Si può considerare il costo totale di tale attività comprensivo di spese pari a **1000€**.

Allegato02 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Allegato18 planimetria con interventi.

QUESITO 13. PREVISIONE STRUMENTI URBANISTICI

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

Lo strumento urbanistico vigente in materia di edilizia nel Comune di Orte è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Orte a seguito delle Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1 del 04.02.2008, n. 7 del 20.02.2009 e n. 6 del 31.03.2010 approvato dalla Regione Lazio con Deliberazione della Giunta Regionale 5 settembre 2013, n. 271. Per meglio identificare la zona urbanistica e i vincoli come suggerito dei tecnici del comune di Orte si è ritenuto necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica per la particella di terreno cui appartiene l'immobile pignorato. Il PRG identifica l'area del terreno nella sottozona "F5" Parchi urbani e/o Verde privato. All'epoca della costruzione, con il precedente P.R.G. in vigore, il lotto ricadeva in zona "C3" nuovi insediamenti territoriali.

La destinazione urbanistica autorizzata e dichiarata nei progetti approvati dal comune è autorimessa. L'utilizzazione come laboratorio artigianale non è conforme a quanto previsto dal P.R.G. attualmente in vigore. Sussistono difformità non sanabili rispetto lo stato approvato e l'unico intervento plausibile per regolarizzare la situazione è prevedere il ripristino dell'immobile allo stato legittimo, cioè quello della C.E. n.151/01 del 13/01/1999 pratica edilizia 1393/97. Vedere quesito 14. Inoltre il terreno cui l'immobile appartiene ricade in zona di vincolo idrogeologico ai sensi dell'art.1 del R.D.3267/23, in zona di pericolosità di versante media e elevata e infine è sottoposto a vincolo paesistico. Si riportano in allegato gli estratti degli strumenti urbanistici citati e il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Allegato09 CDU.
Allegato02 visure.
Allegato04 planimetria catastale.
Allegato14 planimetria stato di fatto.
Allegato15 documentazione fotografica.
Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.
Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.
Allegato18 planimetria con interventi.
Allegato19 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 Orte per verificare le pratiche edilizie relative al compendio pignorato. Dagli atti notarili risulta la seguente pratica edilizia: C.E. n.151/01 del 13/01/1999 pratica edilizia 1393/97 presentata con domanda di concessione del 06/02/1997 classificata al n.151/01.

L'Ufficio Tecnico del comune di Orte inizialmente non è riuscito a trovare la seguente pratica o altri eventuali atti presenti in archivio a causa del loro smarrimento durante i numerosi traslochi subiti dall'archivio. Dopo ulteriori solleciti l'ufficio non è riuscito comunque a reperire le pratiche cartacee ma ha recuperato tre file pdf inviati in risposta ad una richiesta di accesso agli atti effettuata nel gennaio dell'anno precedente a quella del sottoscritto. Per completezza è stato effettuato anche l'accesso agli atti al Genio Civile della provincia di Viterbo con esito negativo.

Dai file suddetti è stato possibile visionare:

- La Concessione Edilizia n.151/01 del 13/01/1999 pratica edilizia 1393/97 per la costruzione di un villino bifamiliare.

L'immobile allo stato attuale non è conforme alla concessione edilizia n.151/01 perché:

- la consistenza è maggiore di quanto autorizzato in comune;
- non è presente il locale bagno e le aperture all'ingresso risultano differenti;
- è presente una tramezzatura non autorizzata a formare una stanza interna;

Inoltre si ritiene opportuno segnalare che:

- la destinazione urbanistica autorizzata e dichiarata nella Concessione (autorimessa) non è conforme a quanto dichiarato nella visura catastale (laboratorio artigianale);
- Il bene pignorato risulta non separato e in continuità al locale adiacente (subalterno 2 di altra proprietà) e con la scala di servizio interna (subalterno1 non oggetto di pignoramento) per l'accesso al primo piano in accordo con quanto rappresentato nella Concessione. Come meglio specificato nei quesiti 9-10-12 le tramezzature e la porta dovranno essere realizzati al fine di dividere il bene pignorato dagli altri subalterni come rappresentato in planimetria catastale. I costi di tale intervento sono in risposta al quesito 9.

Come confermato dall'Ufficio Tecnico del comune di Orte la diversa destinazione urbanistica e l'aumento di consistenza non possono essere oggetto di una sanatoria poiché come visibile dai calcoli riportati nella Concessione Edilizia n.151/01 il volume interrato non è stato calcolato nella cubatura e attualmente non sono presenti i requisiti per la doppia conformità urbanistica di cui all'art.36 del d.P.R. 380/01 essendo ora, con il nuovo P.R.G., il fabbricato in zona "F5" e non più "C3".

Si ritiene quindi necessario provvedere al ripristino dei luoghi all'ultimo stato autorizzato. I volumi non autorizzati dovranno essere tombati, l'intercapedine e il locale bagno ripristinati.

Non è possibile ripristinare le aperture adiacenti l'ingresso in quanto si aprirebbero sul terreno, si procederà quindi ad una successiva Cila in sanatoria per diversa distribuzione delle spazi interni.

La stima dei costi per il ripristino è stata effettuata cercando di seguire le indicazioni del prezzario della regione Lazio edizione 2022 e indagini di mercato:

Intervento	Quantità	Costo unitario	Costo €
Tombamento area non autorizzata Rinterro o riempimento di cavi o di buche per opere di nuova urbanizzazione con materiali selezionati, compresi spianamenti, costipazione e pilonatura a strati non superiori a 0,30 m, bagnatura e necessari ricarichi, i movimenti dei materiali per quanto sopra sia con mezzi meccanici che manuali: a mano all'interno di edifici con materiale proveniente da cave	157.90mc	69.91 €/ mc	11038.79
Demolizione tramezzi Demolizione di muratura di tamponamento e di tramezzi, compresi e intonaci, rivestimenti, coibenti, tubazioni di qualsiasi natura (canalizzazioni idriche, termiche, elettriche, telefoniche, gas ecc.), eseguita anche con l'ausilio di idonei mezzi, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: cartongesso spessore fino a 12,5 mm	42.39mq	4.13€/mq	175.07
Demolizione porzione scale nell'intercapedine Demolizione di scale eseguita con l'ausilio di martello demolitore o altri mezzi meccanici, compreso eventuale intonaco, il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione dei lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile	2.78mq	29.95€/mq	83.26
Carico e trasporto a discarica – conferimento rifiuti Carico e trasporto a discariche e/o impianti autorizzati che dovranno vidimare copia del formulario d'identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con autocarro di portata fino a 1,5 ton, o mezzo di uguali caratteristiche se preventivamente autorizzato dalla D.L., compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	3.26ton	57.62€/ton	187.84
Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati a recupero (R5)	3.26ton	27.41 €/ton	89.36
Realizzazione muro contro terra intercapedine Muratura di blocchetti di pietrame scelti e squadriati, eseguita con malta a 3 ql di calce per m ³ di pozzolana, a qualsiasi altezza o profondità e di qualsiasi spessore, compreso il magistero di immorsature, spigoli, riseghe, sguinci, ecc., ogni onere e magistero per dare l'opera compiuta a regola d'arte: con fornitura di blocchetti di tufo di dimensioni standard	18.09mc	172.5€/mc	3120.53
Realizzazione nuovi tramezzi intercapedine e bagno Struttura metallica per pareti divisorie, contropareti e tamponature a secco, fornita e posta in opera, di spessore variabile di cm. 5/7,5/10/15 (oltre lo spessore delle lastre) costituita da profilati metallici a C zincati dello spessore di 0,6 o 0,8 mm posti in verticale con un interasse variabile di cm 30/40/60 in funzione dell'altezza della parete e delle caratteristiche di resistenza richieste e posti in orizzontale a pavimento e soffitto ancorati con fissaggi meccanici, completi dell' applicazione su tutto il perimetro di nastri adesivi di idoneo materiale atto ad eliminare eventuali ponti acustici. È compreso il taglio e lo sfrido, il materiale di fissaggio, il trasporto in cantiere, lo smistamento al piano, l'onere per la sagomatura delle aperture, la fornitura e posa in opera di moraletti in legno posti sui lati dell'apertura per garantire il fissaggio dei serramenti. mm 50x75x50 spessore 0,6 mm interasse 60 cm	78.9mq	48.17€/mq	3800.61
Fornitura e posa in opera di lastra prefabbricata in gesso cartonato di spessore variabile, per la realizzazione di pareti, contropareti e controsoffitti all' interno degli edifici. Sono compresi: il trasporto in cantiere; lo smistamento ai piani; il fissaggio all'orditura metallica mediante viti autoperforanti in acciaio; i tagli a misura; il materiale necessario per gli ancoraggi; la rimozione con differenziazione dei materiali di sfrido, il carico e il trasporto a rifiuto (escluso il costo di discarica); il trattamento dei giunti tra lastra e lastra, le stuccature a tre mani e la preparazione per la tinteggiatura. È esclusa la tinteggiatura delle pareti. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Lastra prefabbricata in gesso cartonato standard spessore 6 mm.	2x78.9mq	16.30€/mq	2572.14
Stuccatura delle lastre prefabbricate applicata a due mani minimo di	2x78.9mq	7.20€/mq	1136.16

stucco su tutta la superficie della parete comprensiva dei giunti, eseguita al fine di uniformare la superficie della intera parete. È inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita			
Realizzazione locale bagno (prezzo a corpo)			1000
Regolarizzazione urbanistica presentazione CILA a sanatoria per diversa distribuzione interna finestre I costi di tale operazione ammontano a: Spese tecniche circa 1000€ Spese di istruttoria circa 100€ Sanzioni (da 516€ a 5160€ normalmente 1000€)			2100
Eventuali pratiche per realizzazione del muro controterra (comune e genio civile) e per richiesta eventuali pareri			3000
TOTALE COSTI			28303.76€

Infine poiché la corte esterna e la rampa appartengono al subalterno¹ (bene comune non censibile non oggetto di pignoramento) è necessario stipulare una servitù di passaggio per raggiungere l'immobile pignorato. Si prevede il tragitto più breve dal cancello e lungo la rampa fino all'accesso dell'immobile pignorato. Vedere quesito 10 per la stima del costo.

Per completezza si ritiene utile riportare nell'allegato 24 l'atto di vincolo richiesto nella concessione edilizia con il quale si è vincolato il terreno su cui giace il fabbricato al servizio di detta costruzione.

Allegato02 visure.

Allegato04 planimetria catastale.

Allegato06 atto 19.10.1999.

Allegato14 planimetria stato di fatto.

Allegato15 documentazione fotografica.

Allegato16 sovrapposizione plan cat e stato di fatto.

Allegato17 sovrapposizione stato approvato e stato di fatto.

Allegato18 planimetria con interventi.

Allegato19 estratti strumenti urbanistici.

Allegato20 risp accesso atti1

Allegato21 risp accesso atti2

Allegato22 risp accesso atti3

Allegato23 risp accesso atti genio civile

Allegato24 atto 14.10.1998 atto di vincolo

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 Orte (VT) non sono state rilevate istanze di condono per il compendio oggetto della procedura.

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

locazione presso l'Ufficio Territoriale di [REDACTED] Con il seguente contratto il signor [REDACTED] ha concesso in locazione per uso esclusivo di ufficio/magazzino/deposito alla [REDACTED] l'immobile attualmente pignorato. La durata del contratto è fissata in anni 4 con decorrenza dal 01/08/2017 e scadenza il 01/08/2021 con rinnovazione tacita per altri 4 anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta almeno 3 mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata.

Si evidenzia che la registrazione del contratto di affitto ha data anteriore rispetto a quella di trascrizione degli atti di pignoramento. Il canone di locazione stabilito nel contratto è di 500€/mese.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato26 atto 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;*

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 e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Attualmente non risultano locali con caratteristiche simili a quelle del lotto in esame da poter essere posti quali termine di paragone, si è quindi effettuata la stima in base alle banche dati che nel comune di Orte il canone di locazione per un laboratorio per arti e mestieri in zona periferica ha un valore variabile tra i 1.9 e i 2.8 €/mq al mese, quello per box auto tra i 3.0 e i 4.0 €/mq al mese. Per il locale oggetto del pignoramento si considera idoneo il valore di 4.0€/mq moltiplicato per la superficie commerciale netta autorizzata di circa 100mq. Il probabile valore mensile locativo è: €/mq 4.0 x 100mq = 400€ mensili.

Allegato01 verbale di accesso.

Allegato26 atto di locazione.

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. L'immobile non fa parte di una situazione condominiale costituita.

Dalle informazioni assunte il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico come si evince dal certificato rilasciato dal comune di Orte.

Allegato 15 cert usi civici.

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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione di agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e 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 e l'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Viterbo. Infine si ottiene il valore dal prodotto della superficie utile determinata a mezzo planimetria catastale, progetti autorizzati 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 2021)		
per laboratori	400	600
per box	560	840
per magazzini	400	600
normale stato conservativo		
	Valore minimo €/mq netta	Valore massimo €/mq netta
Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo (primo semestre 2020)		
locali per attività industriali/deposito/box	250	450

Vendite Giudiziarie:

Attualmente 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:

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

Sulla base delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile, dello stato conservativo e 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: 560 €/mq lordo;

Superficie commerciale lorda autorizzata: 108mq.

Valore di mercato pari a: 560 €/mq lordo.

Il valore di mercato del locale risulta: 108mq x 560€/mq = € 60480.00

Si detraggono le spese di cui al quesito 09 pari a € 2361.24 (divisione subalterni)

Si detraggono le spese di cui al quesito 10 pari a € 3000.00 (servitù passaggio)

Si detraggono le spese di cui al quesito 12 pari a € 1000.00 (aggiornamento catastale)

Si detraggono le spese di cui al quesito 14 pari a € 28303.76 (ripristino stato autorizzato)

Si ottiene il valore della piena proprietà del compendio pignorato:

$78650.00€ - (2361.24€ + 3000.00€ + 1000.00€ + 28303.76€) = 60480.00€ - 34665.00€ = € 25815.00$

Arrotondato a € 26000.00

(valore immobile quota di piena proprietà)

Valore a base d'asta

Valore immobile quota di piena proprietà: 26000.00€ (Euroventiseimila/00)

Il valore indicato è stato valutato considerando il compendio pignorato 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;

Il sottoscritto non ritiene ci siano grosse prospettive di utile collocamento sul mercato considerando lo stato manutentivo e le difformità rispetto lo stato autorizzato dell'immobile pignorato. Tenendo

conto anche della posizione nel piano sotto strada di un fabbricato adibito a villetta bifamiliare in una località residenziale periferica. Il bene potrebbe comunque essere utilizzato come box auto per i pendolari della stazione ferroviaria di Orte a distanza circa di 1.2km.

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;

Il presumibile valore locativo del bene pignorato è stato stimato in risposta al quesito 21 pari a 400€/mese considerando lo stato autorizzato. Si ritiene quindi congruo il canone di 500€/mese stabilito con il contratto depositato presso l'Ufficio Territoriale d'■■■■■ di cui al quesito 20.
Allegato26 atti 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 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;

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;
- Dott. Avv. Antonio Calandrelli per il creditore procedente;
- Dott. Avv. Eleonora Olimpieri custode giudiziario;

Allegato27 notifiche 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di

seguito indicati in modalità telematica. 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 218 2021 privacy.

QUESITO 33.

Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

Allegato15 doc fotografica.

Allegato14 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 218 2021 privacy.

In allegato Quadro sinottico 218 2021.

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 ispezioni ipotecarie e cert notarile.

Allegato06 atto 19.10.1999

Allegato07 atto 16.05.1991

Allegato08 atto 24.05.1999

Allegato09 CDU

Allegato10 certificato di residenza

Allegato11 certificato di matrimonio

Allegato12 atto 2015.07.08

Allegato13 visura registro imprese

Allegato14 planimetria stato di fatto

Allegato15 doc fotografica

Allegato16 sovrappan cat stato di fatto

Allegato17 sovrappan apr stato di fatto

Allegato18 planimetria con interventi

Allegato19 estratti strumenti urbanistici

Allegato20 risp accesso atti1

Allegato21 risp accesso atti2

Allegato22 risp accesso atti3

Allegato23 risp accesso atti gc

Allegato24 atto 14.10.1998 vincolo

Allegato25 cert usi civici

Allegato26 atto di locazione

Allegato27 notifiche alle parti

Perizia ctu 218 2021 privacy.

Quadro sinottico 218 2021.

Quadro sinottico 218 2021 privacy.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine e n. 30 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice III.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 20 aprile 2022

Il Consulente Tecnico di Ufficio
Dott. Ing. Giuliano Pirolli

