

[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

# TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 77/2017

# PERIZIA

**Il C.T.U.**

**Arch. Monica Marcoaldi**

.Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 25 01100 – VITERBO  
Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623  
Tel. Fax 0761/228076  
Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



## PREMESSA

Il giorno 21.09.2017 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato, che riguarda alcuni immobili della...., ricevendo i seguenti quesiti:

### QUESITI.

1. **Verifici**, 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;
2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta
6. **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
8. **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **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 la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi,
13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.



## [ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

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 obbligazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.
16. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
18. **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
19. **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
20. **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. **ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
22. **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
24. **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.
25. **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibile sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
26. **segnali, in case 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;
27. **fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione articolata secondo lo schema dei punti appena esposti; nel termine di giorni 120 dal giuramento.
28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o posta elettronica certificata, 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 nominate, 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;
29. **depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il giorno 19 febbraio per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al



## [ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

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;

30. **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.**
31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
32. **alleghi** alla relazione documentazione fotografica intera ed estera dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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);
33. **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;
34. **Alleghi alla relazione;**
  - la planimetria del bene,
  - la visura catastale attuale,
  - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
  - 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,
  - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
  - copia atto di provenienza
  - quadro sinottico in triplice copia
  - tutta la documentazione ritenuta necessaria di supporto alla vendita.

Successivamente in data 14.01.2020 è stata inviata una richiesta di aggiornamento della relazione precedentemente consegnata in quanto, come era stato richiesto dal CTU, è stato pignorato un ulteriore bene che permette l'ingresso a uno dei fabbricati pignorati.

### QUESITO N. 1 e 2 VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE

In fase preliminare è stata controllata e accertata la completezza della documentazione presente nel fascicolo. E' stata reperita la documentazione aggiornata sia catastale che ipocatastale presso l'Ufficio del Catasto relativa ai venti anni precedenti la data del pignoramento e **accertata la rispondenza dei beni pignorati, con gli identificativi catastali.**

All'interno del fascicolo oltre all'atto di pignoramento, sono stati depositati, visure storiche catastali dei beni oggetto di pignoramento (Visure n°: T326982; T326397; T327692; T328363) e le visure ipotecarie.



### QUESITO N. 3 CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI

Sono stati consultati i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, controllando tutti gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

1) TRASCRIZIONE R.P. 1408 anno 1987

Atto Pubblico, Notaio Mario Simoni rep. N.32313 del 19.01.1987

A favore: .....,sede legale V.le Armando Diaz n. 19 (VT)

Contro: ....., Viterbo 11.11.1926

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 3, N.C.T. Foglio 175 Part. 3,  
Viterbo. (soppresso e variato in N.C.T. Foglio 175 Part.624)

2) TRASCRIZIONE R.P. 12805 anno 1996

Atto Pubblico, Donazione, Notaio Annibaldi Luigi, rep. N. 40362 del  
09.11.1996

A favore: ....., Viterbo 05.08.1953

Contro: ....., Viterbo 11.11.1926

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 5 Sub 1, Foglio 175 Part. 5 Sub 4,  
Viterbo. (quest'ultimo soppresso e variato in Foglio 175  
Part. 5 Sub e 9)

3) TRASCRIZIONE R.P. 6254 anno 1999

Atto Pubblico, Notaio Annibaldi Luigi, rep. N. 45245 del 10.06.1999

A favore: .....,sede legale V.le Armando Diaz n. 19 (VT)

Contro: .....

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 3, N.C.T. Foglio 175 Part. 3,  
Viterbo (soppresso e variato in N.C.T. Foglio 175 Part.624)



**[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]**

4) TRASCRIZIONE R.P. 6255 anno 1999

Atto Pubblico, Notaio Annibaldi Luigi, rep. N. 45245 del 10.06.1999

A favore: ..., sede legale V.le Armando Diaz n. 19 (VT)

Contro: ....., Viterbo 05.08.1953

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 5 sub 4, Viterbo (soppresso e variato in Foglio 175 Part. 5 Sub e 9)

5) TRASCRIZIONE R.P. 6256 anno 1999

Atto Pubblico, Notaio Annibaldi Luigi, rep. N. 45245 del 10.06.1999

A favore: ..... sede legale V.le Armando Diaz n. 19 (VT)

Contro: ....., Viterbo 05.08.1953 e ....., Gran Bretagna e Irlanda del nord (EE) 06.02.1960

Immobili: N.C.T. Foglio 175 Part. 383, Foglio 175 Part. 5/C, Foglio 175 Part. 384, Foglio 175 Part. 5/B, Viterbo.

6) TRASCRIZIONE R.P. anno 2016

Contratto Preliminare di Compravendita, Notaio Luigi Sconocchia Silvestri, rep. N. 625/468 del 23.06.2016

A favore: ....., Città di Castello 05.09.1975

Contro: ..... sede legale Via Enrico dell'Acqua n. 133, Roma.

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 3, N.C.T. Foglio 175 Part. 624, Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e sub. 9, Viterbo.

7) TRASCRIZIONE R.P. 2779 anno 2017

Atto di pignoramento immobili, UNEP TRIBUNALE DI VITERBO, rep. N. 263 del 27.02.2017

A favore: .....

Contro: ..... con sede in Viterbo

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 3, N.C.T. Foglio 175 Part. 624 Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e sub. 9, Viterbo.



8) TRASCRIZIONE R.P. 11144 anno 2019

Atto di pignoramento immobili, Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI  
VITERBO, rep. N. 1464 del 19.09.2019

A favore: .....

Contro: ..... con sede in Viterbo

Immobili: N.C.E.U. Foglio 175 Part. 626, Viterbo.

**QUESITO N. 4 ELENCO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI  
PROPRIETA', PROVENIENZA ULTRAVENTENNALE, ESISTENZA DI DIRITTI O PRETESE.**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di Pubblicità  
Immobiliare, sull' immobile oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni  
pregiudizievoli:

▪ ISCRIZIONE R.P. 724 anno 1989

Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo.

Notaio Simoni Mario, n. rep. 35097 del 17.05.1989

A favore: ....

Contro: ....

Immobili: N.C.E.U Foglio 175 Part. 3

▪ ISCRIZIONE R.P. 1676 anno 1999

Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo.

Notaio Annibaldi Luigi, n. rep. 45246/23656 del 10.06.1999

A favore: .....

Contro: ....con sede in Viterbo

Immobili: N.C.E.U Foglio 175 Part. 3, N.C.T Foglio 175 Part. 3, Foglio 175 Part.  
5 Sub. 4.

▪ ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE R.P. 3399 anno 2005

Annotazione modifica mutuo

Notaio Clericò Vincenzo, n. rep. 7944 del 14.10.2005

.Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 25 01100 – VITERBO

Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623

Tel. Fax 0761/228076

Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



**[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]**

A favore: ....

Contro: ....

Immobili: N.C.E.U Foglio 175 Part. 3, N.C.T Foglio 175 Part. 3, Foglio 175 Part.  
5 Sub. 4.

▪ **ISCRIZIONE R.P. 2486 anno 2004**

Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di finanziamento.

Notaio Clericò Vincenzo, n. rep. 7943/2984 del 17.09.2004

A favore: .....

Contro: ...

Immobili: N.C.E.U Foglio 175 Part. 3, N.C.T Foglio 175 Part. 3, Foglio 175 Part.  
5 Sub. 4.

▪ **ISCRIZIONE R.P. 3168 anno 2006**

Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo.

Notaio Fortini Fabrizio, n. rep. 35456 del 17.10.2006

A favore: ....

Contro: ....

Immobili: N.C.E.U Foglio 175 Part. 3, N.C.T Foglio 175 Part. 3, Foglio 175 Part.  
5 Sub. 4.

**QUESITO N. 5 ESTRATTO DI MAPPA**

Sono state reperite le mappe catastali del terreno su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento.

**QUESITO N. 6 CONSULTAZIONE REGISTRO DELLE IMPRESE**

E' stata effettuata una visura camerale presso la Camera di Commercio.



## QUESITO N. 7 DESCRIZIONE DEL BENE

Il giorno 11.12.2017 la sottoscritta ha eseguito insieme al custode il primo sopralluogo presso i compendi pignorati. Durante questo primo sopralluogo è stato possibile accedere solamente ad una parte dei locali in quanto la situazione era quasi del tutto inagibile per le condizioni igienico-sanitarie.

Successivamente dopo che si è provveduto alla sanificazione degli ambienti, il giorno 23.11.2018 è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo ed accedere a tutti i locali, ad eccezione del locale accatastato al foglio 175 part. 5 sub. 9 in quanto il rappresentante della società Il Mulino srl non era in possesso delle chiavi.

A tale immobile è stato possibile accedere solamente il giorno 10.01.2019.

Nel corso del sopralluogo, è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi.

Il compendio pignorato è ubicato nel Comune di Viterbo in V.le Armando Diaz n. 19 e presenta anche un secondo accesso su Via delle Fortezze.

E' composto da unità immobiliari censite sia al catasto terreni che al catasto fabbricati tutti insistenti sul foglio n. 175 del Comune di Viterbo e risultano essere i seguenti:

### IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

- FOGLIO 175 PARTICELLA 3 CAT. C/1 CLASSE 2 CONS. Mq. 247 SUP.CAT. MQ 292 R. 6.493,05 €.
- FOGLIO 175 PARTICELLA 5 SUB 8 CAT. C/1 CLASSE 3 CONS. Mq. 192 SUP.CAT. MQ 221 R. 5.880,17 €.
- FOGLIO 175 PARTICELLA 5 SUB 9 CAT. C/2 CLASSE 2 CONS. Mq. 10 SUP.CAT. MQ 14 R. 23,24 €.

### IMMOBILI CENSITI AL CATASTO TERRENI

- FOGLIO 175 PARTICELLA 624 CLASSE ORTO IRRIG 2 SUPERF. 17 MQ DEDUZ A2 R.DOM. € 0,43  
R. AGR. € 0,17.
- FOGLIO 175 PARTICELLA 626 QUALITA' CLASSE ENTE URBANO SUPERFICIE 151 MQ.

### DESCRIZIONE FABBRICATI PRESENTI

I compendi sono costituiti da un primo fabbricato censito al foglio 175 Part. 3, da un secondo fabbricato censito al foglio 175 Part. 5 sub 8 e 9 e da una porzione di terreno che collega i due immobili Foglio 175 Part. 624.



Primo fabbricato.

Il primo fabbricato è stato edificato in assenza di concessione edilizia nell'anno 1968.

L'immobile ha l'ingresso da Via delle Fortezze tramite un cancello carrabile. Da qui ci si immette nella area esterna che circonda l'intero fabbricato e di pertinenza dello stesso.

Ha una struttura portante in muratura ed un piano fuori terra. Esternamente la costruzione risulta interamente intonacata e tinteggiata e la copertura del fabbricato è realizzata a tetto con le falde coperte da coppi e tegole.

Nella parte sud-est e sud-ovest è presente un zona porticata costituita da una struttura con travi e d elementi in legno e copertura con telone in PVC. Tale struttura poi risulta chiusa sui lati sempre con telone in PVC. L'ambiente risulta pavimentato con piastrelle in ceramica uniformi per tutto gli ambiente. L'ingresso a tale immobile avviene da una struttura in legno (non autorizzata dagli uffici tecnici del Comune ) aggiunta alla costruzione in muratura.

Il fabbricato è sempre stato usato con funzione di ristorazione, internamente, come da planimetria catastale, è divisa nei seguenti ambienti:

- INGRESSO
- SALA RISTORANTE
- CUCINA
- 2 ANTIBAGNI
- 4 BAGNI

Nel suo complesso l'unità immobiliare ha una superficie complessiva di mq. 292 ed è caratterizzata da rifiniture in legno, la pavimentazione in parte è in ceramica e in doghe di legno.

L'impianto elettrico al momento del sopralluogo non risultava funzionante; gli infissi esterni sono in legno come anche le porte interne.

Nel complesso l'unità immobiliare risulta in discrete condizioni, ma essendo stato per molto tempo in totale abbandono necessiterebbe di una ristrutturazione con lavori di manutenzione ordinaria finalizzata al recupero dell'esistente.

Secondo corpo di fabbrica

Il secondo corpo di fabbrica è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 .



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

L'accesso all'immobile è su V.le Armando Diaz tramite un cancello carrabile e pedonale. L'ingresso avviene attraverso il passaggio sul Foglio 175 Part. 633 accatastato come Ente Urbano di superficie mq 133 e sul Foglio 175 Part. 629 accatastato come Ente Urbano di superficie mq 25. La costruzione è una palazzina costituita da 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. In particolare l'immobile oggetto di perizia fa parte del piano seminterrato della stessa palazzina e non presenta affacci su viale Armando Diaz, ma solo internamente alla proprietà in quanto rispetto a V.le Armando Diaz risulta al di sotto del piano di accesso e quindi interrato.

Il fabbricato ha una struttura portante in muratura rifinita esternamente con intonaco tinteggiato.

Il locale è stato adibito ad attività di ristorazione, internamente è suddiviso in vari ambienti, non perfettamente corrispondenti alla planimetria catastale, che possono essere così individuati:

- SALA RISTORANTE
- N. 2 BAGNI CON DISIMPEGNO
- 2 SALA RISTORANTE
- ANTI CUCINA
- CUCINA
- N. 2 STANZE
- ZONA BAGNI

Nel suo complesso l'immobile risulta avere una superficie di circa mq 227.

Dalla cucina è possibile accedere ad una zona bagno, la quale è stata costruita senza le dovute autorizzazione urbanistiche. Dall'esterno di questo locale, uso bagno, è possibile accedere tramite alcuni gradini ad un ambiente utilizzato come ripostiglio di mq 10 catastalmente individuato come Foglio 175 Part. 5 Sub. 9.

Nel complesso l'unità immobiliare non presenta buone condizioni in quanto il suo stato è di totale abbandono e necessiterebbe di una ristrutturazione.

### **DESCRIZIONE TERRENI PRESENTI.**

- Il terreno accatastato al Foglio 175 Part. 624 è uno piccolo spazio esterno di mq 17 che si trova sul lato est del primo fabbricato ed è di collegamento tra i due compendi pignorati.

.Arch. Monica Marcoaldi Via Pola n. 25 01100 – VITERBO  
Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo, n. 623  
Tel. Fax 0761/228076  
Mailpec: monica.marcoaldi@archiworldpec.it



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

- Il terreno accatastato al Foglio 175 Part. 626 riguarda la porzione di terreno antistante l'immobile accatastato al Foglio 175 Part. 5 sub. 8 e denominata "terrazzo" nella planimetria catastale del suddetto immobile.

La porzione di terreno si presenta pavimentata e permette l'accesso all'immobile sopracitato.

### **QUESITO N. 8 CONFORMITA' DEI DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO**

Per quanto riguarda i dati esposti nell'atto di pignoramento si può affermare che consentono l'individuazione dei beni pignorati.

### **QUESITO N. 9 - 10**

I compendi pignorati sono pervenuti all'attuale proprietaria tramite:

- *Atto Pubblico rep. N. 45245 del 10.06.1999*

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale è possibile dire quanto segue :

- L'immobile identificato oggi come Foglio 175 Part. 3 nell'atto di provenienza risultava avere una consistenza diversa (di 144 mq) rispetto all'attuale visura catastale (di 247 mq). Ma da indagine urbanistiche è emerso che la consistenza del primo progetto presentato risulta essere la stessa della planimetria catastale attuale;
- Il terreno identificato oggi come Foglio 175 Part. 624 e Foglio 175 Part. 626 nell'atto di provenienza risultavano essere accatastato come Foglio 175 Part. 3 ed avere una superficie di 1.630 mq mentre oggi a seguito di un frazionamento del 27.07.2010 sono accatastati al Foglio 175 Part. 624 con una superficie di 17 mq e Foglio 175 Part. 626 con superficie di 151 mq.
- L'immobile identificato oggi come Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e 9 nell'atto di provenienza risultavano essere così identificati Foglio 175 Part. 4. A seguito di una variazione per cambio d'uso parziale e divisione sono stati accatastati come Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e 9.



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

Per quanto riguarda la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi è possibile dire che solo l'immobile identificato come Foglio 175 Part. 5 sub. 9 risulta conforme, mentre :

- Per il fabbricato identificato oggi come Foglio 175 Part. 3 non risulta avere corrispondenza, in quanto l'immobile risulta avere una distribuzione interna che non corrisponde esattamente alla planimetria catastale;
- Per il fabbricato identificato oggi come Foglio 175 Part. 5 sub. 8 non risulta avere corrispondenza, in quanto l'immobile risulta avere una distribuzione interna che non corrisponde esattamente alla planimetria catastale;

I compendi pignorati identificati al Foglio 175 Part. 3, Foglio 175 Part. 624, 626 e Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e 9 non includono porzioni aliene, comuni o non pignorate.

### QUESITO N. 11

I fabbricati oggetto di pignoramento risultano:

- Il fabbricato accatastato al Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e 9 risultavano essere così identificati Foglio 175 Part. 4. A seguito di una variazione per cambio d'uso parziale e divisione sono stati accatastati come Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 e 9.
- Il terreno identificato oggi come Foglio 175 Part. 624 e 626 risultavano essere accatastati come Foglio 175 Part. 3 mentre, oggi a seguito di un frazionamento del 27.07.2010, risultano essere accatastato al Foglio 175 Part. 624 e 626.
- Il fabbricato accatastato al Foglio 175 Part. 3 non risulta proveniente da una maggiore consistenza originaria.

### QUESITO N. 12

Non è stato possibile effettuare aggiornamenti catastali in quanto :

- Il compendio accatastato al Foglio 175 Part. 3 risulta avere difformità interne che potrebbero essere sanate presentando presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viterbo una CILA e difformità per la presenza di un portico non autorizzato dal Comune di Viterbo e pertanto non sanabile con le attuali normative urbanistiche.



Alla luce di ciò non è possibile l'aggiornamento catastale.

- Nel compendio accatastato al Foglio 175 Part. 5 sub. 8 le difformità presenti non sono sanabili (per i motivi esposti al quesito 14) e pertanto non è possibile l'aggiornamento catastale.

### QUESITO N. 13

I beni identificati al Foglio 175 Part. 3 e Foglio 175 Part. 5 sub. 8 al momento non vengono utilizzati né dalla Società .... né da terze persone.

Mentre il bene identificato al Foglio 175 Part. 5 sub. 9 al momento è utilizzato dai Signori Tasciotti che abitano al piano terzo dello stesso immobile. Da sottolineare che in data 09.04.2013 il Sig. .... ha stipulato con ..... un compromesso nel quale la società proprietaria si impegnava a vendergli il suddetto immobile. Tale compromesso viene allegato alla seguente perizia.

I compendi risultano inseriti nella seguente sottozona di P.R.G. del Comune di Viterbo :

- ZONA A1 : CENTRO STORICO

Sono soggetti alle disposizioni normative: ART. 5 NTA PRG e ART. 23 NTA di PTPR.

### QUESITO N. 14

#### – STORICO SITUAZIONE URBANISTICA

Il compendio pignorato (CORPO DI FABBRICA 1 foglio 175 part. 3) come dichiarato nell'atto di compravendita del 19.01.1987 Rep. N. 32313 Notaio Mario Simoni è stato edificato in assenza di concessione edilizia nell'anno 1968.

Da una ricerca presso gli Uffici Tecnici del Comune di Viterbo è stata reperita la documentazione sotto riportata:

- **Richiesta di autorizzazione** per il rifacimento copertura prot. N. 3394 del 10.08.1984
- **Progetto di recinzione** del 02.02.1985;
- **Domanda di Condono Edilizio** presentata in data 06.12.1985;
- Rilascio **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/309/88** N. progr. 0126715506 Prat. N. 309, rilasciata il 08.02.1988;



## [ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

- Licenza di **Agibilità del 08.10.1988**;
- Richiesta di **Concessione Edilizia** per la realizzazione di porticati in legno da destinarsi ad area per ristorazione all'aperto annessa all'attività principale già in essere e camminamento coperto di collegamento. **Prat. N. 571/02**. Tale pratica ha riscontrato parere favorevole dalla Commissione Edilizia per la rinuncia alla realizzazione di mq 114,10 di porticato e alla realizzazione del collegamento pedonale in linea retta con il locale pizzeria. Ma dopo aver ricevuto il parere favorevole delle Commissione Edilizia non è seguito nessun rilascio di concessione da parte degli Uffici Tecnici del Comune di Viterbo.

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava alcune difformità:

- Difformità interne rispetto all'ultimo progetto rilasciato **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/309/88**;
- Sono stati realizzati i porticati in legno nel lato nord-ovest e sud-ovest e una struttura in legno nel lato sud-ovest richiesti nella **Concessione Edilizia Prat. N. 571/02**, ma che non sono stati autorizzati dal Comune di Viterbo (vedi foto n. relazione fotografica)

Il compendio pignorato (CORPO DI FABBRICA 2 foglio 175 part. 5 sub.8 e 9) come dichiarato nell'atto di compravendita del 10.06.1999 Rep. N. 45245 notaio Annibaldi Luigi, è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967 .

Da una ricerca presso gli Uffici tecnici del Comune di Viterbo è stata reperita la documentazione sotto riportata:

- **Licenza n. 77 Prat. 667/82 del 29.09.1982** per la ristrutturazione dell'immobile;
- Rilascio **Concessione in Sanatoria n. 2209/251/2001 Prat. 251**. Tale pratica era stata presentata in data 13.12.1985 prot. N. 22408, come dichiarata nell'atto di compravendita (Donazione) del 09.11.1996 Rep. N. 40362, a cui sono seguite integrazioni.
- **Concessione Edilizia n. 7736 del 20.03.2002** per i lavori di risanamento igienico, parziale cambio d'uso, modifiche interne e prospettiche e apertura di un passo pedonale.

Al momento del sopralluogo l'immobile presentava alcune difformità:

- Sul lato sud-ovest è presente una zona bagno costruita senza le autorizzazioni urbanistiche, ma l'abuso non è sanabile in quanto comporta un aumento di cubatura.



[ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

- I lavori richiesti con **Concessione Edilizia n. 7736 del 20.03.2002** riguardanti modifiche interne sono stati solo in parte eseguiti ed inoltre non corrispondono completamente alla planimetria catastale presentata in data 28/11/2012.

**QUESITO n. 15**

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono ancora in essere.

**QUESITO N. 16**

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

**QUESITO N. 17**

Sui compendi pignorati non risultano spese di gestione fisse, gli stessi non fanno parte di un condominio e non risultano al momento del sopralluogo e alla data della stesura della seguente perizia spese straordinaria già deliberate.

**QUESITO N. 18-19**

Vista la conformazione della struttura e la suddivisione delle unità immobiliari che risultano inserite all'interno si è deciso di creare **n.3 lotti di vendita.**

**LOTTO N. 1**

COMUNE DI VITERBO										
UBICAZIONE: VIA DELLE FORTEZZE										
Natura Immobile	Foglio	Part.	Sub.	Zon	Cens	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
	175	3		1		C/1	2	247 mq	292 mq	€ 6.493,05



**[ESECUCIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]**

COMUNE DI VITERBO						
UBICAZIONE: VIA DELLE FORTEZZE						
Natura Terreno	Foglio 175	Part. 624	Qualità Classe Orto Irrig 2	Superficie 17 mq	Reddito dominicale € 0,43	Reddito Agrario € 0,17

**LOTTO N. 2**

COMUNE DI VITERBO										
UBICAZIONE: VIALE ARMANDO DIAZ N. 19										
Natura Immobile	Foglio 175	Part. 5	Sub. 8	Zon 1	Cens	Cat. C/1	Classe 3	Cons. 192 mq	Sup.Cat. 221 mq	Rendita € 5.880,17

COMUNE DI VITERBO						
UBICAZIONE: VIALE ARMANDO DIAZ N. 19						
Natura Terreno	Foglio 175	Part. 626	Qualità Classe Ente urbano	Superficie 151 mq	Reddito dominicale	Reddito Agrario

**LOTTO N. 3**

COMUNE DI VITERBO										
UBICAZIONE: VIALE ARMANDO DIAZ N. 19										
Natura Immobile	Foglio 175	Part. 5	Sub. 9	Zon 1	Cens	Cat. C/2	Classe 2	Cons. 10 mq	Sup.Cat. 14 mq	Rendita € 23,24

**QUESITO N. 20 - 21**

I compendi pignorati al momento del sopralluogo risultano liberi e non utilizzati dalla società Il Mulino. Come già esposto ai punti precedenti il solo locale identificato al Foglio 175 Part. 5 sub.



9 risulta utilizzato dai signori Tasciotti che abitano al piano terzo, ma non è presente nessun tipo di contratto di locazione.

## **QUESITO N. 22**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

## **QUESITO N. 23**

Sugli immobili non esistono vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità. Non insistono oneri di natura condominiale, in quanto non facente parte di un condominio. Non insistono diritti demaniali e usi civici.

## **QUESITO N. 24-25-26**

### **VALUTAZIONE**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte O.M.I. Agenzia delle Entrate; O.M.I. Camera di Commercio Viterbo.

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti parametri:

1. Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
2. Stato di manutenzione del fabbricato.
3. Stato di occupazione.

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

- O.M.I. Agenzia delle entrate: €/mq 1.200,00 - €/mq 1.500,00 (stato conservativo normale);



## [ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 77/2017]

- O.M.I. Camera di Commercio Viterbo: €/mq 900,00 - €/mq 1.500,00 (stato conservativo normale);
- Vendite forzate (fonte Astegiudiziare.it): nessun dato trovato
- Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): €/mq 1.000,00 - €/mq 1.500,00 (stato conservativo normale).

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato, non si sono rilevati dati diretti di compravendita per beni simili o con destinazione d'uso similare.

In considerazione di ciò si è ritenuto opportuno fare una media tra i valori sopra riportati e allo stesso tempo considerare lo stato di quasi totale abbandono in cui si trovano gli immobili e pertanto si assume un valore di €/mq. 1.000,00 per quanto riguarda l'immobile accatastato al N.C.E.U. Foglio 175 Part. 3 considerandolo un unico lotto con il terreno accatastato al Foglio 175 Part. 624.

### LOTTO N. 1

#### VALUTAZIONE

##### Immobile:

Mq. 292X €/mq. 1.000,00 = **€. 292.000,00.** (duecentonovantaduemila/00).

**Valore del lotto: €. 292.000,00.** (duecentonovantaduemila/00).

A tale valore dovranno essere decurtati € 25.000,00 che equivalgono all'importo necessario per effettuare i lavori necessari per riportare l'immobile allo stato del progetto autorizzato dagli Uffici Comunali (**Concessione Edilizia n. 7736 del 20.03.2002**) e € 2.000,00 per le spese della pratica edilizia CILA da presentare in Comune per i lavori sopra detti e per il nuovo accatastamento.

Pertanto il valore del lotto è di **€ 265.000,00** (duecentosessantacinque/00).

Mentre per quanto riguarda l'immobile accatastato al Foglio 175 Part. 5 Sub. 8 si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario di €/mq. 1.100,00.



## LOTTO N. 2

### VALUTAZIONE

#### Immobile:

Mq.227 X €/mq. 1.100,00 = €. **249.700,00**(duecentoquarantanovemilasettecento/00).

**Valore del lotto: €.** **249.700,00** (duecentosessantacinquecento/00).

A tale valore dovranno essere decurtati € 20.000,00 che equivalgono all'importo necessario per effettuare i lavori necessari per riportare l'immobile allo stato del progetto autorizzato dagli Uffici Comunali (**Concessione Edilizia in Sanatoria n. 32/309/88**) e € 2.000,00 per le spese della pratica edilizia CILA da presentare in Comune per i lavori sopra detti e per il nuovo accatastamento.

Pertanto il valore del lotto è di € **227.700,00** (duecentoventisettesettecento/00).

## LOTTO N. 3

Per quanto riguarda l'immobile accatastato al Foglio 175 Part. 5 Sub. 9 si è ritenuto opportuno applicare un valore unitario di €/mq. 450,00 considerando i valori scontrati presso la Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): €/mq 300 - €/mq 500 (stato conservativo normale).

### VALUTAZIONE

#### Immobile:

Mq.10 X €/mq. 450 = €. 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

**Valore del lotto: €.** **4.500,00** (quattromilacinquecento/00).

## QUESITO N. 27

non sono presenti contratti di locazione.

## QUESITO N. 28

Nella presente relazione è stata compiuta risposta a tutti i quesiti richiesti.



## QUESITO N. 29

Il presente elaborato peritale è stato trasmesso:

- Al debitore esecutato mediante mail pec in data 09.04.2020, all'indirizzo: [alessandro.bacchi@avvocatiperugiapec.it](mailto:alessandro.bacchi@avvocatiperugiapec.it)
- Al creditore precedente mediante mail pec in data 09.04.2020, all'indirizzo: [lucia.cangeloni@pecavvocatimontepulciano.it](mailto:lucia.cangeloni@pecavvocatimontepulciano.it)
- Al custode nominato mediante mail pec in data 09.04.2020, all'indirizzo: [asnoviri@pec.it](mailto:asnoviri@pec.it)

## QUESITO N. 30

La prima relazione è stata depositata 10 giorni prima dell'udienza in forma cartacea completa di tutti gli elaborati, la successiva integrativa è stata consegnata nei tempi previsti entro il 14.04.2020 nei tempi stabiliti da G.E di 90 giorni dalla richiesta di aggiornamento.

## QUESITO N. 31-32-33-34-35

Al presente elaborato peritale si allega:

- Visure catastali.
- Estratto di mappa catastale.
- Ispezioni ipotecarie.
- Planimetri catastali.
- Note trascrizioni atto ultraventennale la data di pignoramento.
- Atti di provenienza.
- Visura camerale.
- Concessioni edilizie.
- Rilievo fotografico.
- Quadro sinottico in triplice copia.
- Relazione Privace.
- Compromesso del 09.04.2013.
- Nota di trascrizione pignoramento 2019

Viterbo, 09.04.2020

IL C.T.U.

Arch. Monica Marcoaldi

