

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACE**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 47/2018**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ARCH. FRANCESCA PONTANI**

## **Premessa**

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, il giorno 07/06/2018 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Gerace e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

I beni oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

**LOTTO N. 1** - Immobile sito in Orte in Via della Ricostruzione, 1, Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 58 Particella 105 sub 1, Cat. A/5, Classe 2 Consistenza 3 vani, Rendita Euro 104,58 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 2** - Garage sito in Orte in Piazza 29 Agosto 1943, Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 58 Particella 243 sub 12, Cat. C/6, Classe U consistenza mq 15, Rendita Euro 42,97 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 3** - Immobile sito in Orte in Via Puccini, SNC, Piano Terra, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 694 sub 26, Cat. A/2, Classe 1 Consistenza 7 vani, Rendita Euro 614,58 Proprietà ... per 1/1 bene personale;

**LOTTO N. 4** - Garage sito in Orte, in Via Puccini, SNC, Piano S1, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 694 sub 19, Cat. C/6, Classe U Consistenza mq 23, Rendita Euro 42,76 Proprietà ... per 1/1 bene personale.

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico.

L'udienza è fissata il 24/01/2019 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

E' stata richiesta una proroga, concessa, in relazione al deposito della relazione peritale per il giorno 05/10/2018 a causa dei posticipi avvenuti prima di poter effettuare l'accesso.

E' stata richiesta una ulteriore proroga in relazione al deposito della relazione peritale per il giorno 05/11/2018, concessa al 28/11/2018, a causa della difficoltà dell'Ufficio Tecnico di Orte nel reperire gli atti in Archivio.

**(ALL.1).**

- 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**

La documentazione in atti di cui all'art.567, 2°comma c. p. c. è completa.

- 2) effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;**

Le visure aggiornate sono state eseguite e i dati identificativi dei beni oggetto dell'esecuzione corrispondono per tutti tranne che per il sub 1 della particella 105 del foglio 58 in cui non corrisponde il numero civico. Nella visura catastale risulta il numero 16 di fatto è il numero 1 **(ALL.2).**

- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli 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;**

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

#### LOTTO 1

L'immobile anteriormente al ventennio era di proprietà dei signori, ... nata a Bassano in Teverina il 28 marzo del 1916 per una quota indivisa pari 5/15, ... nato a Orte l'8 settembre 1938, ... nato a Orte il 26 ottobre 1942, ... nata a Orte il 19 giugno 1944, ... nata a Orte il 11 Aprile 1947, ... nato a Orte il 20 aprile 1940, per una quota indivisa pari a 2/15 ciascuno per averla ricevuta in forza di successione al Sig. ... nato a Orte il 15 aprile 1914 (Denuncia Successione Ufficio del Registro di Viterbo n.93 volume 673 trascritta a Viterbo il 18 gennaio 1985 al n.530 del Registro Particolare) **(ALL.3)**.

La signora ... è deceduta l'8 gennaio del 2000 (Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Viterbo n.49 volume 1147) trascritta a Viterbo il 6 ottobre 2003 al n.13592 del Registro Particolare lasciando a succederle quali eredi legittimi i figli ... per una quota indivisa pari ad 1/5 ciascuno **(ALL.4)**.

Con Atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 3 luglio 2001 repertorio n.82213 trascritto a Viterbo il 6 luglio 2001 al n.6598 del Registro Particolare i signori ... hanno venduto la quota di 4/5 loro spettante alla signora ... **(ALL.5)**.

Con decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Viterbo in data 14 luglio 2011 Repertorio n.271 trascritto a Viterbo il 2 marzo 2012 al n.2043 del Registro Particolare la quota di 1/5 spettante alla signora ... è stata trasferita alla signora ... (si precisa che la relativa nota di trascrizione riporta erroneamente quale oggetto di trasferimento l'intera proprietà) **(ALL.6)**.

#### LOTTO 2

Anteriormente al ventennio l'area dove sorge l'immobile era di proprietà della società Sogin s.r.l. con sede in Roma C.F. 04415901000 per averla acquistata con atto a rogito del notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente del 16 gennaio 1995 repertorio n.42553 trascritto a Viterbo il 6 febbraio 1995 al n.1277 del Registro Particolare. **(ALL.7)**.

Con atto di compravendita a rogito notaio Giuseppe Togandi di Orte in data 3 luglio 2001 repertorio n.82214 trascritto a Viterbo il 6 luglio 2001 al n.6599 del Registro Particolare la società Sogin s.r.l. ha venduto l'immobile in oggetto alla signora... **(ALL.8)**.

#### LOTTO 3 e 4.

Anteriormente al ventennio il terreno su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto era di proprietà dei signori ... nato a Orte il 20 agosto 1950 e ... nato a Orte l'8 maggio 1953 per una quota indivisa pari a un mezzo ciascuno.

Con atto di compravendita a rogito notaio Casadei Laretta di Orte in data 12 giugno 2006 repertorio n. 24719 trascritto a Viterbo il 14 giugno 2006 al n.7355 del Registro Particolare annotato di quietanza in data 9 agosto 2010 al n.1924 i signori ... e ... hanno venduto detto terreno alla società Costruire s.r.l. con sede in Orte C.F. 01639600566. **(ALL.9)**.

Con atto di compravendita a rogito notaio Fortini Fabrizio di Viterbo in data 4 febbraio 2014 repertorio n.52037 trascritto a Viterbo il 6 marzo 2014 al n.2701 del Registro Particolare la società Costruire s.r.l. ha venduto gli immobili alla signora... **(ALL.10)**.

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

Visura ipotecaria aggiornata, trascrizioni e iscrizioni. **(ALL.11)**

#### LOTTO 1

1. TRASCRIZIONE del 02/11/1989 - Registro Particolare 9760 Registro Generale 13157 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2261 del 20/10/1989 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. ISCRIZIONE del 25/09/1991 - Registro Particolare 1373 Registro generale 12321 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 4404 del 19/09/1991 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 02/02/1993 - Registro Particolare 1348 Registro Generale 1616 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 208 del 22/01/1993z ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
4. ISCRIZIONE del 02/04/1993 - Registro Particolare 402 Registro Generale 4305 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 473 del 26/03/1993 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 04/05/1993 - Registro Particolare 564 Registro Generale 5568 Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 475 del 26/03/1993 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 06/07/1994 - Registro Particolare 2567 Registro Generale 3352 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 598 del 03/03/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. TRASCRIZIONE del 06/07/1994 - Registro Particolare 6730 Registro Generale 8830 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1819 del 02/07/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
8. TRASCRIZIONE del 16/09/1998- Registro Particolare 6809 Registro Generale 9441 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 1536 del 22/06/1998 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
9. TRASCRIZIONE del 06/07/2001 - Registro Particolare 6598 Registro Generale 8773 Pubblico Ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 82213/32555 del 03/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
10. TRASCRIZIONE del 06/10/2003 - Registro Particolare 13592 Registro Generale 17288 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 49/1147 del 18/06/2001 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
11. TRASCRIZIONE del 03/04/2009 - Registro Particolare 4359 Registro Generale 5961 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELEGATO Repertorio 665 del 22/06/1998 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
12. TRASCRIZIONE del 02/03/2012 - Registro Particolare 2043 Registro Generale 2713 Pubblico Ufficiale GIUDICE DELEGATO TRIBUNALE Repertorio 271 del 14/07/2011 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI
13. ISCRIZIONE del 14/06/2017 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 8084 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1063 del 10/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
14. ISCRIZIONE del 07/07/2017 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 9520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 512 del 10/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
15. ISCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 13855 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 752 del 15/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
16. ISCRIZIONE del 06/03/2018 - Registro Particolare 412 Registro Generale 2844 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 1892/12518 del 05/03/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
17. TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 2941 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 183 del 17/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### LOTTO 2

1. TRASCRIZIONE del 06/07/2001 - Registro Particolare 6599 Registro Generale 8774 Pubblico Ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 82214/32556 del 03/07/2001 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 14/06/2017 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 8084 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1063 del 10/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 07/07/2017 - Registro Particolare 1363 Registro Generale 9520 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO Repertorio 512 del 10/04/2017 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 2038 Registro Generale 13855 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 752 del 15/05/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 06/03/2018 - Registro Particolare 412 Registro Generale 2844 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE Repertorio 1892/12518 del 05/03/2018 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

6. TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 2941 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 183 del 17/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

LOTTO 3 - LOTTO 4

1. ANNOTAZIONE del 22/02/2012 - Registro Particolare 316 Registro Generale 2259 Pubblico Ufficiale CASADEI LAURETTA Repertorio 30584/14464 del 30/01/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
2. TRASCRIZIONE del 06/03/2014 - Registro Particolare 2701 Registro Generale 3271 Pubblico Ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 52037/31967 del 04/02/2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del 14/06/2017 - Registro Particolare 1177 Registro Generale 3271 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1063 del 10/11/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. TRASCRIZIONE del 08/03/2018 - Registro Particolare 2124 Registro Generale 2941 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 183 del 17/02/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**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'art. 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;***

Le mappe censuarie sono state acquisite. **(ALL.12)**

**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);***

Il registro di stato civile è stato consultato e sono state acquisiti certificati di stato libero. La visura camerale della Signora ... è stata acquisita perché imprenditrice. **(ALL.13)**

**7) *descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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;***

I sopralluoghi sono avvenuti il 31 luglio 2018. **(ALL.14)**

LOTTO 1. L'appartamento è ubicato nella zona di Orte scalo in via della Ricostruzione 1 al piano terra. Erroneamente nella visura catastale è indicato il numero 16. Si tratta di un fabbricato costruito ante 1942 di tre piani. La scheda catastale è datata 1939. Il fabbricato è in aderenza ad altro fabbricato facente parte della particella 106. L'appartamento, di circa mq 55, risulta recentemente ristrutturato anche se all'ufficio tecnico non risulta presentato alcun titolo edilizio. Confina con Via della Ricostruzione, su cui si affaccia la finestra della zona cucina-pranzo, con il pianerottolo e altro appartamento sullo stesso piano, con spazio libero, su cui si affaccia la finestra della camera, e con edificio costruito in aderenza, mentre superiormente con appartamento del piano primo.

Confrontando lo stato di fatto con la scheda catastale, unica planimetria trovata, risultano incongruenze. Nella scheda catastale è stato disegnato, a mano e in aggiunta rispetto al disegno originario, un vano denominato AD identificato come vano accessorio (probabilmente un bagno). Inoltre i confini identificano una via che costeggia il fabbricato, via 28 ottobre, attualmente non esistente. Il tecnico dell'ufficio catastale ritiene che sia un errore grafico. L'appartamento, rispetto alla consistenza che risulta dalla visura, che in realtà dovrebbe indicare tre vani e mezzo, considerato il vano denominato AD, incorpora attualmente una superficie maggiore che sembra facesse parte del pianerottolo. Questo spazio diviene così utilizzo esclusivo e pertinenza dell'unità immobiliare: si estende dal sottoscala del fabbricato fino al prospetto definendo così tre destinazioni d'uso: un piccolissimo atrio, un bagno finestrato alla destra e un ripostiglio (il sottoscala) alla sinistra. Nel prospetto a tergo la finestra del bagno risulta allineata con le finestre dei piani superiori. Dopo aver percorso tale spazio si entra in uno spazio centrale, il soggiorno con camino senza finestre in cui la

luce è garantita solo da una buca in vetrocemento nel tramezzo che lo divide dalla camera da letto situata alla sinistra. La camera da letto ha una finestra con affaccio sullo spazio retrostante. Alla destra del soggiorno invece si ha la cucina con la zona pranzo con una finestra che affaccia su Via della Ricostruzione. Il solaio è realizzato con voltine in mattoni.

Il pavimento è in monocottura, le finestre sono in legno con vetro semplice con persiane sempre in legno, ad eccezione della finestra del bagno che è in alluminio anodizzato.

La porta di accesso è blindata e la porta del bagno e della camera sono tamburate.

Sono presenti impianto elettrico, citofonico, impianto idraulico e impianto di riscaldamento/raffrescamento con unità esterna ubicata nel prospetto retrostante e unità interna ubicata nel soggiorno sopra la porta.

Dietro al fabbricato è presente uno spazio libero, in parte recintato con paletti di ferro e rete, con un lavatoio in cemento che catastalmente risulta annesso alla particella.

LOTTO 2. Il garage è ubicato nella zona di Orte Scalo in Piazza 29 Agosto al piano interrato di un fabbricato unicamente destinato a autorimessa. Nell'atto di acquisto risulta pertinenza dell'unità immobiliare sita in Via della Ricostruzione 1. Il cancello di accesso automatizzato si trova al lato della piazza, destinata prevalentemente a parcheggio e conduce ad una rampa che si interra fino alla quota dei garage. Qui sono presenti due spazi di distribuzione che conducono ai vari garage. Il garage oggetto dell'esecuzione si trova nello spazio di distribuzione a sinistra ed è l'ottavo a destra. Confina con spazio di manovra sub 37, con scala di accesso al piano di copertura e sub 13, con altro spazio di manovra sub 36 e con intercapedine del muro di contenimento. Lo spazio, a differenza di come è rappresentato nella scheda catastale, si presenta con l'ingombro della rampa di scale, che conduce sopra il tetto del complesso interrato, che ne pregiudica l'utilizzo come autorimessa. Tale scala ha l'accesso nell'altro spazio di manovra. La sua consistenza originaria era di circa mq 15,00 ridotta a mq 9,90 per la presenza dell'ingombro. E' dotato dell'utenza di energia elettrica e, da come è stato riferito, l'allaccio è condominiale.

LOTTO 3. L'appartamento è ubicato nella zona di Orte Scalo. E' situato al piano terra di un palazzo di cinque piani. Per accedere al piano terra è necessario salire una rampa di scale di diciannove alzate perché il palazzo è stato costruito su un declivio. Superato il dislivello l'appartamento ha entrata indipendente con ampio spazio pavimentato, circa mq 140,00, che circonda i tre lati dell'appartamento. Nell'altro lato l'appartamento confina con il corpo scala mentre superiormente con l'appartamento al piano primo. La consistenza è di circa mq 100,00 e lo spazio è suddiviso in zona giorno con ampio soggiorno e ampia cucina e zona notte con tre camere, due bagni di cui uno nella camera padronale, e un ripostiglio. E' in ottimo stato di conservazione tranne che per una condensa presente nel bagno nell'angolo tra soffitto e parete perimetrale verticale. Il pavimento è rivestito in parquet, un bagno è interamente in mosaico, mentre l'altro ha solo decorazioni in mosaico. Le porte sono tamburate bianche satinare ad esclusione di quella del bagno presente all'interno della camera che è in vetro acidato. Le persiane sono in alluminio, le finestre in legno con vetrocamera.

Sono presenti impianto elettrico, citofonico, impianto idraulico e impianto di riscaldamento a metano con caloriferi in lamiera. Nelle camere sono presenti i condizionatori.

LOTTO 4. Il garage di pertinenza dell'appartamento è situato al piano interrato. Confina con lo spazio comune di entrata alla zona dei garage, con lo spazio di manovra sub 3, con altro garage sub 18 e con le scale di accesso al fabbricato. Superiormente confina con il lastricato del terrazzo che circonda l'appartamento. La sua consistenza è di circa mq 18,00 con una altezza di m 2,90 a cui si aggiunge la superficie del sottoscala di circa mq 5,00. E' dotato dell'utenza di energia elettrica e dell'acqua. Il pavimento è in pvc.

**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 nel 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;**

LOTTO 1. La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi. L'unica difformità risulta dal numero civico dell'immobile del Foglio 58 Particella 105 sub 1 in cui in visura catastale appare il numero 16 ma in realtà è numero 1.

LOTTO 2. La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi.

LOTTO 3. La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi. Emerge una certa confusione nella denominazione della via in cui è ubicato l'immobile. Nella visura catastale risulta dal 2016 Via Puccini essendo stata fino al 2015 Largo Padre Geremia Subiaco, come è trascritto anche nell'atto di compravendita del 4 febbraio 2014. Nel certificato di residenza della signora ... appare invece Piazza Padre Geremia.

LOTTO 4. La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento risultano conformi. Il garage avendo la stessa localizzazione dell'appartamento presenta la medesima problematica riguardo il nominativo della via.

**9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;**

LOTTO 1. L'appartamento si trova al piano terra di un fabbricato in adiacenza con la particella 106. La scheda catastale riporta la data del 1939 e presenta come confine una via che attualmente non esiste. La consistenza attuale non è quella originaria anche se nella scheda catastale è stato aggiunto a mano libera un vano accessorio, presumibilmente un bagno. Attualmente risulta aggiunta una superficie che sembra appartenesse al pianerottolo di distribuzione con l'altro appartamento. Ne è stato così ricavato un bagno e un ripostiglio nel sottoscala.

Si possono ottenere le opportune autorizzazioni da parte del Comune, aggiornare la scheda catastale, modificando sia la classe di appartenenza, dato che ormai la categoria A/5 è in disuso riferendosi ad appartamenti facenti parte di fabbricati privi di servizi igienici e di impianti, sia il numero civico.

LOTTO 2. Il garage presenta la superficie ridotta rispetto a quello che risulta in planimetria per la presenza dell'ingombro della scala che conduce alla copertura del fabbricato interrato.

LOTTO 3. Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

LOTTO 4. Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi. **(ALL.15)**

**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;**

LOTTO 1. L'appartamento allo stato attuale presenta una superficie maggiore rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale. Eseguendo una visura dell'elenco subalterni si nota che gli appartamenti del fabbricato in oggetto, costruito in adiacenza con la particella 106, presentano tutti la stessa categoria A/5, ormai in disuso, tranne che per un appartamento. L'edificio appare in una foto aerea del 1935-1938 con la volumetria dello stato attuale. Negli antichi edifici i bagni erano in genere uno per piano e in comune. Si suppone che successivamente siano stati assegnati di comune accordo gli spazi in comune per anettere il servizio ad ogni appartamento.

Il fabbricato è circondato da un'area esterna localizzata dietro il fabbricato in cui è presente un lavatoio in cemento e in parte è recintata con paletti e rete metallica. Quest'area è graffata alla particella 105.

LOTTO 2. Il garage fa parte di una autorimessa interrata isolata e include una scala che permette l'accesso al solaio di copertura. Alla scala si accede dall'altro spazio di manovra sub 36. E' necessario prima di procedere agli aggiornamenti catastali regolarizzare l'inserimento della scala all'interno della superficie del garage.

LOTTO 3. L'identificativo catastale è corretto.

LOTTO 4. L'identificativo catastale è corretto.

**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;**

Tutti i beni oggetto del pignoramento non sono derivati da consistenze maggiori.

**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;**

LOTTO 1. Non è possibile eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto dell'immobile al Foglio 58 particella 105 sub 1 perché si rende necessaria una sanatoria a causa di aumento di superficie. L'aggiornamento catastale ha un costo pari a Euro 50,00 a cui si deve aggiungere l'onorario del professionista.

LOTTO 2. Non è possibile eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto dell'immobile al Foglio 58 particella 243 sub 12 perché si rende necessaria una sanatoria a causa della presenza dell'ingombro della scala. L'aggiornamento catastale ha un costo pari a Euro 50,00 a cui si deve aggiungere l'onorario del professionista.

LOTTO 3. La scheda catastale e lo stato attuale risultano conformi.

LOTTO 4. La scheda catastale e lo stato attuale risultano conformi.

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

Lo strumento Urbanistico comunale è il PRG del Comune di Orte.

LOTTO 1. La particella 105 del Foglio 58 ricade in zona B2.

LOTTO 2. La particella 243 del Foglio 58 ricade in zona B2.

LOTTO 3 - 4. La particella 694 del Foglio 61 ricade in zona B1.

**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, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;**

LOTTO 1. L'Ufficio Tecnico del Comune di Orte non è riuscito a recuperare la documentazione dell'edificio del Foglio 58 Particella 105.

In una foto aerea dello scalo di Orte datata 1934-1938, appare l'edificio come è attualmente, costruito in aderenza alla particella 106. L'accatastamento è datato 1939 e non risulta in Comune nessuna documentazione. Non risulta l'agibilità. Riguardo all'aumento di superficie è necessario presentare un SCIA in sanatoria, i cui costi sono Euro 150,00 per diritti del paesaggio, Euro 516,46 per danno ambientale e Euro 75,00 per diritti di segreteria a cui si deve aggiungere Euro 50,00 per diritti di segreteria per La Segnalazione certificata per l'Agibilità e infine l'onorario del professionista.

LOTTO 2. L'autorimessa interrata è stata costruita con concessione edilizia 119/3 del 3 aprile del 1994 e successiva variante 133/1 del 23 agosto 1995. Per la presenza dell'ingombro della scala, la superficie ha subito variazione andando in diminuzione e deve essere presentata una CILA con accertamento di conformità con il pagamento di Euro 1000,00 di oblazione perché le opere sono computate, diritti di segreteria pari a Euro 150,00 a cui aggiungere l'onorario del professionista.

LOTTO 3-4. L'edificio è stato edificato con permesso di costruire n.05/08 del 28 gennaio 2008 (documento non trovato nella ricerca di archivio) e successivo permesso di costruire in sanatoria n.46/10 del 14 settembre 2010. Il certificato di abitabilità risulta richiesto in data 13 ottobre 2010 e, in virtù della formula del silenzio assenso, risulta concesso perché da una ricerca fatta dal tecnico del Comune non risulta nessun diniego.

**(ALL.16)**

**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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47**



**ovvero dall'art. 46, comma quinto decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Ad oggi non sono state presentate istanze di condono.

**16) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, 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;**

Tutti i beni pignorati sono liberi da censo, livello e uso civico.

**17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, 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;**

LOTTO 1. Non ci sono spese fisse di gestione e manutenzione, ne spese condominiali.

LOTTO 2. Ci sono spese fisse Euro 5,00 al mese. Ad oggi risultano scadute rate pari a Euro 342,27.

LOTTO 3. Ci sono spese fisse Euro 62,86 al mese. Ad oggi risultano scadute rate pari a Euro 1418,14.

LOTTO 4. Ad oggi risultano scadute rate pari a Euro 640,59 riguardo a lavori di messa a norma degli impianti che riguardano i garage. **(ALL.17)**

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

Tutti i beni sono identificabili con proprie particelle e propri sub e quindi sono vendibili singolarmente.

**19) dire, se l'immobile pignorato è solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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.**

Ogni immobile pignorato è di proprietà per l'intero.

**20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

L'immobile del Foglio 58 Particella 105 sub 1 è occupato dalla signora..., avente residenza in Vocabolo Baucche n.8 a Orte.

L'immobile del Foglio 58 Particella 243 sub 12 è occupato dai beni della signora...

L'immobile del Foglio 61 Particella 694 sub 26 è occupato dalla signora ... con i suoi tre figli di cui due minorenni e dal compagno, residente in Piazza Padre Geremia snc.

L'immobile del Foglio 61 Particella 694 sub 12 è occupato dai beni della signora...

**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, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;**

I beni sono occupati dai debitori.

**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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;**

Non è necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

**23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare 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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri,

Gli oneri di natura condominiale sono mostrati in allegato. (ALL.17)

**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;**

LOTTO 1. L'appartamento nel suo stato originario misurava mq 49,00. La superficie aggiunta è distinguibile in mq 5,00 valutabili al 100% (ingresso e bagno) e mq 1,50 di sottoscala valutabile al 15%.

Il costo per adeguamento alle autorizzazioni comunali sono Euro 741,46.

L'aggiornamento catastale prevede un costo di Euro 50,00.

Il certificato di abitabilità va richiesto con un costo pari a Euro 50,00.

LOTTO 2. Il garage è definibile come locale accessorio non collegato ai vani principali. La sua superficie ha subito, rispetto a quella originaria, una riduzione del 20%. Attualmente misura mq 9,90.

Il costo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica è pari a Euro 1150,00.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risulta pari a Euro 342,27.

Comune di Orte Foglio 58 Particella 105 e 243

Foglio 58	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Particella 105 sub 1	Abitazione ultrapopolare	54 1,50x0,15	900,00 202,50	48.600,00 200,00
Particella 243 sub 12	Autorimessa	9,90	500,00	4950,00

LOTTO 3. L'appartamento misura mq 100,00. Lo spazio pavimentato esterno è pari a mq 145. I primi mq 25,00 verranno valutati con un coefficiente pari a 0,35, gli altri mq 120,00 con coefficiente pari a 0,10.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risultano pari a Euro 1418,14.

LOTTO 4. Il garage ha una superficie pari a mq 23.

Il costo delle rate condominiali ancora da sostenere risultano pari a Euro 640,59.

Comune di Orte Foglio 61 Particella 694

Foglio 61	Destinazione	Mq	Valore unitario €/mq	Valore di stima €
Particella 694 sub 19	Abitazione Spazio pavimentato esterno	100	1.100,00	110.000,00
		25,00x0,35		9.625,00
		115,00x0,10		12.650,00
Particella 694 sub 26	Autorimessa	23,00	650,00	11.900,00

**25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o per tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche date nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile, 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;**

Si è proceduto alla stima dei beni tramite il metodo del valore di Mercato.

I valori di mercato dei beni sopra descritti sono stati calcolati in base alla stima sintetica per parametri tecnici (superfici) considerando i valori di mercato, i fattori intrinseci di rilievo, relativamente alle zone, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare 1° semestre 2018.

Il parametro tecnico adottato per la misura della consistenza è quello dei metri quadrati di superficie utile calpestabile.

Indagini di mercato realizzate attraverso consultazione delle agenzie locali hanno portato alle seguenti valutazioni.

Le agenzie consultate sono:

1. Immobiliare la Villetta Corso Garibaldi, Orte scalo.
2. Bonifazi, Via le Piane snc Orte
3. Tecnocasa, Via le Piane, 9 Orte

Le quotazioni OMI dell'Agenzia dell'Entrate riferite all'anno 2018 – Semestre 1° considera un valore degli appartamenti min € 800,00 - max € 1300,00, dei box min € 600,00 - max € 800,00.

- LOTTO 1. Foglio 58 Particella 105 Sub 1

Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica € 741,46 + onere professionista

Spese da sostenere per l'aggiornamento catastale € 50,00 + onere professionista

Spese da sostenere per la richiesta di abitabilità € 50,00 + onere professionista

**Valore di stima € 48.600,00 + 200,00 (Euro quarantottomilaottocento/00)**

**Oneri di regolarizzazione € 841,46 (Euro ottocentoquarantuno/46)**

**Valore totale a base d'asta € 47.958,46 o meglio € 47900,00 (Euro quarantasettemilanovecento/00)**

- LOTTO 2. Foglio 58 Particella 243 Sub 12

Spese da sostenere per la regolarizzazione urbanistica € 1150,00 + onere professionista

Spese da sostenere per l'aggiornamento catastale € 50,00 + onere professionista

Oneri di natura condominiale € 342,27

**Valore di stima € 4950,00 (Euro quattromilanovecentocinquanta/00)**

**Oneri di regolarizzazione € 1150,00 (Euro millecentocinquanta/00)**

**Oneri di natura condominiale € 342,27 (Euro trecentoquarantadue/27)**

**Valore totale a base d'asta € 3407,73 o meglio € 3400,00 (Euro tremilaquattrocento/00)**

- LOTTO 3. Foglio 61 Particella 694 Sub 26

Oneri di natura condominiale € 1418,14

**Valore di stima € 132.275,00 (Euro centotrentaduecentosettantacinque/00)**

**Oneri di natura condominiale € 1418,14 (Euro millequattrocentodiciotto/14)**

**Valore totale a base d'asta € 130.856,86 o meglio € 130.000,00 (Euro centotrentamila/00)**

- LOTTO 4. Foglio 61 Particella 694 Sub 19  
Oneri di natura condominiale € 640,59  
**Valore di stima € 11.900,00 (Euro undicimilanovecento/00)**  
**Oneri di natura condominiale € 640,59 (Euro seicentoquaranta/59)**  
**Valore totale a base d'asta € 11.259,41 o meglio € 11.000,00 (Euro undicimila/00)**

**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;**

Tutti i cespiti sono localizzati a Orte Scalo. La capacità di assorbimento di un bene nel mercato è direttamente proporzionale alla dimensione numerica del bacino di popolazione di riferimento. Maggiore è la popolazione residente e maggiore la possibilità di vendere il prodotto. Altro elemento è la potenzialità economica del bacino.

Orte Scalo è una frazione del comune di Orte ed è sede di un importante snodo ferroviario. E' il comune della provincia di Viterbo con la più alta percentuale di stranieri (circa 1/5 dei residenti è straniero).

Il mercato immobiliare è abbastanza in movimento e i cespiti analizzati sono facilmente collocabili.

**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;**

Tutti i beni sono liberi da vincoli locativi.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Proroghe

ALLEGATO 2 – Visure Storiche

ALLEGATO 3 – Denuncia di successione Ufficio del registro di Viterbo n. 530

ALLEGATO 4 – Denuncia di successione Ufficio del registro di Viterbo n. 13592

ALLEGATO 5 – Atto n. 82213 Notaio Giuseppe Togandi

ALLEGATO 6 – Decreto di trasferimento Tribunale di Viterbo n. 2043

ALLEGATO 7 – Atto n. 42553 Notaio Tertulliano Magnanini

ALLEGATO 8 – Atto n. 82214 Notaio Giuseppe Togandi

ALLEGATO 9 – Atto n. 24719 Notaio Casadei Lauretta

ALLEGATO 10 – Atto n. 52037 Notaio Fabrizio Fortini

ALLEGATO 11 – Elenco trascrizioni e iscrizioni aggiornate

ALLEGATO 12 – Mappe catastali, elaborato planimetrico, piante Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 13 – Certificato di stato libero e visura camerale

ALLEGATO 14 – Verbale di sopralluogo

ALLEGATO 15 – Descrizioni grafiche dello stato attuale dei luoghi

ALLEGATO 16 – Autorizzazioni e concessioni amministrative

ALLEGATO 17 – Oneri di natura condominiale

ALLEGATO 18 – Foto

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

Viterbo, lì 28 Novembre 2018

Il C.T.U.  
Arch. Francesca Pontani