

Geom. Adriano Bisegna – Via P. Vanni 5 – 01100 VITERBO – Tel. 0761. 308044 – Fax 0761. 091846 – 3389995397 –
geom.bisegna@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°272/2019

Ubi Finance CB Srl

contro

xxxxxxxxxxxxxx + 1

Custode: Dott.ssa Conticiani Giovanna

*Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 17/12/2020*

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n°272/2019 promossa dalla UBI FINANCE CB2 Srl contro XXXXXXXXXX + 1;
- che il G.E. in data 10/07/20 ha nominato il sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e la Dott.ssa Giovanna Conticiani, Custode, affidando al sottoscritto CTU il compito di stimare il bene pignorato;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

- 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**;
- 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 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) **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;
- 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 dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 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 obblazioni 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 esegutato 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 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;
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
- 26) **indichi** quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 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;
- 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 giorni 120 dal giuramento;**
- 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**;

- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 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.
- 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 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;
- 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);
- 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;
- 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

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO N. 1 -Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione sotto forma di relazione notarile fornita, essa risulta completa e coperta nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Immobili oggetto della relazione notarile:

Immobili siti in Comune di Soriano nel Cimino (VT) e precisamente:

*A-Appartamento in Via del Poggetto 43, sito al piano secondo, composto di quattro vani e mezzo catastali. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 600 sub 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4.5, R.C. Euro 209,17. **

B-Appartamento in Via del Governo Vecchio 41 (catastralmente 39), sito al piano primo, composto di tre vani e mezzo catastali. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 273 sub 1 e p.la 274 sub 1 (graffate), z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 3.5, R.C. Euro 162,68

C-Locale in Via del Camposanto Vecchio 4, sito al piano terra, di circa mq. 34. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 303 sub 3, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, mq. 34, R.C. Euro 56,19

Intestatari dei beni: XXXXXXXX nato a Roma il 12/01/1950, C.F. XXXXXXXXX, quota ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ; XXXXXXXXXXXXXXX nata a Roma il 12/01/1950, C.F. XXXXXXXXX, quota ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

**N.B. nella relazione notarile, per puro errore ortografico, nella descrizione degli immobili pignorati è stato indicato il mappale 60 invece del 600 del F. 44 del Comune di Soriano nel Cimino.*

Provenienza del bene "A" e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: Il bene di cui al mappale 600 sub 3 era di proprietà esclusiva della Sig.ra XXXXXXXX nata a Soriano nel Cimino il 12/01/1950, C.F. XXXXXXXXX, in forza dei seguenti titoli: quanto alla quota di ¼ del diritto di piena proprietà in forza di successione in morte del Sig. XXXXXXXX apertasi il 12/01/1990, dichiarazione di successione registrata VT 23/10/90 al n. 83 vol. 821, trascritta VT 26/09/91 ai n. 12400/9777; quanto alla quota di ¾ del diritto di piena proprietà in forza di successione in morte della Sig.ra XXXXXXXX

apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT 14/07/97 al n. 29 vol. 1022, trascritta VT 18/09/00 ai n. 11469/8727. (Si precisa che le relative eredità sono state accettate tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 24/01/05 di cui infra, accettazioni trascritte a Viterbo il 27/01/05 rispettivamente ai n. 1649/1019 e 1650/1020)

-Con atto a rogito Notaio Lauretta Casadei del 24/01/05 Rep. n. 21744/8621, trascritto VT 27/01/05 ai n. 1651/1021, il mappale 600 sub 3 veniva acquistato dai Sig. XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza dei beni "B e C" e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: I beni di cui al mappale 273 sub 1 graff. 274 sub 1 e mappale 303 sub 3 erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] nato in Francia il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in forza dei seguenti titoli: quanto ai mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1, in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Michele de Facendis in data 10/03/80 Rep. n. 2463, trascritto VT il 27/03/80 ai n. 3188/2648; quanto al mappale 303 sub 3 in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari in data 29/07/92, Rep. n. 18078, trascritto VT il 11/08/92 ai n. 11134/8971.

-Con la successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT il 02/07/96 al n. 68 vol. 944, trascritta VT il 05/11/96 ai n. 14959/12968, la quota di comproprietà della de cuius sui mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e sul mappale 303 sub 3 veniva devoluta ai Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, per la quota di $\frac{3}{18}$ del diritto di piena proprietà; [REDACTED] nato a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà ((Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 25/10/04 di cui infra, accettazione trascritta a Viterbo il 02/11/04 ai n. 17990/13032))

-Con la successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT il 25/05/10 al n. 1313/9990/10, trascritta VT il 11/10/10 ai n. 16760/11023, la quota di comproprietà del de cuius sui mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e sul mappale 303 sub 3 veniva devoluta ai Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato; [REDACTED] come sopra generalizzata e [REDACTED] come sopra generalizzato, ciascuno per la quota di $\frac{6}{27}$ del diritto di piena proprietà ((Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 25/10/04 di cui infra, accettazione trascritta a Viterbo il 02/11/04 ai n. 17991/13033))

-Con atto a rogito Notaio Cesare Ferrari Kechler del 29/09/00 Rep. n. 31977, trascritto VT 09/10/00 ai n. 12264/9192, i mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e il mappale 303 sub 3 venivano acquistati dai Sig. [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà.

-Con atto a rogito Notaio Lauretta Casadei del 25/10/04 Rep. n. 21214/8372, trascritto VT 02/11/04 ai n. 17992/13034, i mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e il mappale 303 sub 3 venivano acquistati dai Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate dal sottoscritto le visure catastali aggiornate (allegate) per attestare la correttezza e l'idoneità dei dati di identificazione.

Immobili siti nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) e precisamente:

A-Appartamento in Via del Poggetto 43, piano secondo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 600 sub 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4.5, sup. catast. mq. 68, totale escluse aree scoperte mq. 68, Rendita Euro 209,17.

B-Appartamento in Via del Governo Vecchio 39 (oggi n.41), piano primo, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 273 sub 1 graff. con p.la 274 sub 1, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 3.5, sup. catast. mq. 64, totale escluse aree scoperte mq. 64, Rendita Euro 162,68

C-Locale in Via del Camposanto Vecchio 4, piano terra, distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 303 sub 3, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, mq. 34, sup. catast. mq. 39, Rendita Euro 56,19

Intestati: XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], propri. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX; XXXXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], propri. $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX.

Situazione degli immobili e degli intestatari alla data di trascrizione del verbale di pignoramento:

Porzioni immobiliari site nel Comune di Soriano nel Cimino (VT) e precisamente:

A-Appartamento in Via del Poggetto 43, sito al piano secondo, composto di quattro vani e mezzo catastali, confinante con Via Porta Castagna, [REDACTED] o aventi causa, [REDACTED] o aventi causa salvo altri. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.la 600 sub 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4.5, R.C. Euro 209,17.

B-Appartamento in Via del Governo Vecchio 41 (catastralmente 39), sito al piano primo, composto di tre vani e mezzo catastali, confinante con la via predetta, Vicolo del Fiscale, Carosi o aventi causa, salvo altri. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.lla 273 sub 1 e p.lla 274 sub 1 (graffate), z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 3.5, R.C. Euro 162,68

C-Locale in Via del Camposanto Vecchio 4, sito al piano terra, di circa mq. 34, confinante con la via predetta, terrapieno, proprietà Bellacima, salvo altri. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.lla 303 sub 3, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, mq. 34, R.C. Euro 56,19

Immobili di proprietà di: XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; per la quota di ½ ciascuno.

QUESITO N. 3 -Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati

Porzioni immobiliari site in Comune di Soriano nel Cimino e precisamente:

A-Appartamento in Via del Poggetto 43, sito al piano secondo, composto di quattro vani e mezzo catastali. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.lla 600 sub 3, z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4.5, R.C. Euro 209,17. *

B-Appartamento in Via del Governo Vecchio 41 (catastralmente 39), sito al piano primo, composto di tre vani e mezzo catastali. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.lla 273 sub 1 e p.lla 274 sub 1 (graffate), z.c. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 3.5, R.C. Euro 162,68

C-Locale in Via del Camposanto Vecchio 4, sito al piano terra, di circa mq. 34. Distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 44 p.lla 303 sub 3, z.c. 1, cat. C/2, cl. 5, mq. 34, R.C. Euro 56,19

Intestatari dei beni: XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], quota ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni; XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], quota ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza del bene "A" e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: Il bene di cui al mappale 600 sub 3 era di proprietà esclusiva della Sig.ra [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], in forza dei seguenti titoli: quanto alla quota di ¼ del diritto di piena proprietà in forza di successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT 23/10/90 al n. 83 vol. 821, trascritta VT 26/09/91 ai n. 12400/9777; quanto alla

quota di $\frac{3}{4}$ del diritto di piena proprietà in forza di successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT 14/07/97 al n. 29 vol. 1022, trascritta VT 18/09/00 ai n. 11469/8727. (Si precisa che le relative eredità sono state accettate tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 24/01/05 di cui infra, accettazioni trascritte a Viterbo il 27/01/05 rispettivamente ai n. 1649/1019 e 1650/1020)

-Con atto a rogito Notaio Lauretta Casadei del 24/01/05 Rep. n. 21744/8621, trascritto VT 27/01/05 ai n. 1651/1021, il mappale 600 sub 3 veniva acquistato dai Sig. XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

Provenienza dei beni "B e C" e cronistoria degli atti:

Anteriore al ventennio: I beni di cui al mappale 273 sub 1 graff. 274 sub 1 e mappale 303 sub 3 erano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] nato in Francia il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$ del diritto di piena proprietà in forza dei seguenti titoli: quanto ai mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1, in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Michele de Facendis in data 10/03/80 Rep. n. 2463, trascritto VT il 27/03/80 ai n. 3188/2648; quanto al mappale 303 sub 3 in forza di acquisto per atto a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari in data 29/07/92, Rep. n. 18078, trascritto VT il 11/08/92 ai n. 11134/8971.

-Con la successione in morte della Sig.ra [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT il 02/07/96 al n. 68 vol. 944, trascritta VT il 05/11/96 ai n. 14959/12968, la quota di comproprietà della de cuius sui mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e sul mappale 303 sub 3 veniva devoluta ai Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato, per la quota di $\frac{3}{18}$ del diritto di piena proprietà; [REDACTED] nato a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED]; [REDACTED] nata a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a Soriano nel Cimino il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di $\frac{2}{18}$ del diritto di piena proprietà ((Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 25/10/04 di cui infra, accettazione trascritta a Viterbo il 02/11/04 ai n. 17990/13032))

-Con la successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi il [REDACTED], dichiarazione di successione registrata VT il 25/05/10 al n. 1313/9990/10, trascritta VT il 11/10/10 ai n. 16760/11023, la quota di comproprietà del de cuius sui mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e sul mappale 303 sub 3 veniva devoluta ai Sig. [REDACTED] come sopra generalizzato; [REDACTED] come sopra generalizzata e [REDACTED] come sopra generalizzato, ciascuno per la quota di $\frac{6}{27}$ del diritto di piena proprietà ((Si precisa che la relativa eredità è stata accettata tacitamente in conseguenza dell'atto a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 25/10/04 di cui infra, accettazione trascritta a Viterbo il 02/11/04 ai n. 17991/13033))

-Con atto a rogito Notaio Cesare Ferrari Kechler del 29/09/00 Rep. n. 31977, trascritto VT 09/10/00 ai n. 12264/9192, i mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e il mappale 303 sub 3

venivano acquistati dai Sig. [REDACTED] nato a Viterbo il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nata a Viterbo il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

-Con atto a rogito Notaio Lauretta Casadei del 25/10/04 Rep. n. 21214/8372, trascritto VT 02/11/04 ai n. 17992/13034, i mappali graffati 273 sub 1 e 274 sub 1 e il mappale 303 sub 3 venivano acquistati dai Sig. XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED] C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

QUESITO N. 4-Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Risposta ai quesiti n. 4

In base alle risultanze dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per i soggetti esecutati XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX risultano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

-Ipoteca volontaria iscritta a Viterbo il 27/02/09 ai n. 3466/513 in forza di mutuo a rogito Notaio Lauretta Casadei in data 23/02/09, Rep. n. 27764/12215, per complessivi Euro 170.000,00, capitale Euro 85.000,00, sui beni in oggetto, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab società per azioni con sede a Brescia, C.F. 03480180177, contro XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, nonché contro Enoteca 2001 S.a.s. di XXXXXXXXXXXX e C. con sede in Soriano nel Cimino, C.F. 01671090569, quale debitore non datore di ipoteca.

-Ipoteca legale iscritta a Viterbo il 27/05/15 ai n. 6544/893 in forza di atto di Equitalia Sud Spa in data 26/05/15 n. 415/12515, per complessivi Euro 40.282,52, capitale Euro 20.141,26, sui beni in oggetto, a favore di Equitalia Sud Spa con sede Roma, C.F. 11210661002, contro XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

-Ipoteca legale iscritta a Viterbo il 29/06/15 ai n. 8062/1129 in forza di atto di Equitalia Sud Spa in data 26/06/15 n. 487/12515, per complessivi Euro 72.778,24, capitale Euro 36.389,12, sui beni in oggetto, a favore di Equitalia Sud Spa con sede Roma, C.F. 11210661002, contro XXXXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Viterbo il 17/03/16 ai n. 3754/460 in forza di atto di Equitalia Sud Spa in data 17/03/16 n. 764/12516, per complessivi Euro 96.312,28, capitale Euro 48.156,14, sui beni in oggetto, a favore di Equitalia Sud Spa con sede Roma, C.F. 11210661002, contro XXXXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

-Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta a Viterbo il 01/10/19 ai n. 1360/1865 in forza di atto dell'Agenzia delle Entrate-riscossione in data 30/09/19 n. 2621/12519, per complessivi Euro 79.307,32, capitale Euro 39.653,66, sui beni in oggetto, a favore di Agenzia delle Entrate-riscossione con sede Roma, C.F. 13756881002, contro XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

-Atto esecutivo trascritto a Viterbo il 07/02/20 ai n. 1708/1365 in forza di verbale di pignoramento n. 1871 emesso dal Tribunale di Viterbo il 13/11/19 sui beni in oggetto, a favore di Unione di Banche Italiane Spa con sede a Bergamo, C.F. 03053920165, a carico di XXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED] e XXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED], C.F. [REDACTED], ciascuno per la quota di ½ del diritto di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

QUESITO N. 5 -Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta

Risposta al quesito n. 5

Si allega la mappa catastale e planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di procedura; le stesse sono tutte ubicate nell'abitato del comune di Soriano nel Cimino.

QUESITO N. 6 -Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Risposta al quesito n. 6

Da quanto risulta dal certificato cumulativo completo n. 1536/2020 rilasciato in data 23/07/20 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Soriano nel Cimino, il soggetto esecutato XXXXXXXXXX è residente dal 15/09/03 nel Comune di Soriano nel Cimino in via G. D'Arcangeli 1. La famiglia è composta da: XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED]; XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED]; [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED]; [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED].

Da quanto risulta dal certificato cumulativo completo n. 1537/2020 rilasciato in data 23/07/20 dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Soriano nel Cimino, il soggetto esecutato XXXXXXXXXX è residente dal 15/09/03 nel Comune di Soriano nel Cimino in via G. D'Arcangeli 1. La famiglia è composta da: XXXXXXXXXX nato a Roma il [REDACTED]; XXXXXXXXXX nata a Roma il [REDACTED]; [REDACTED] nato a Roma il [REDACTED]; [REDACTED] nata a Roma il [REDACTED].

Da quanto risulta dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato il 03/09/20 dai Servizi Demografici del Comune di Roma, il Sig. XXXXXXXXXX e la Sig.ra

XXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] a Roma, con regime patrimoniale comunione dei beni, come si rileva dall'estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio rilasciato il 03/09/20 dai Servizi Demografici del Comune di Roma, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX hanno contratto matrimonio in data [REDACTED] a Roma, senza annotazioni, in regime patrimoniale comunione dei beni, come si rileva dal documento stesso allegato.

QUESITO N. 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.)

Risposta al quesito n. 7

Il sottoscritto in data 30/07/2020 ha effettuato insieme al Custode il sopralluogo negli immobili oggetto di procedura, effettuando misurazioni in loco e scattando foto degli immobili con le seguenti descrizioni delle caratteristiche metriche e qualitative/descrittive.

LOTTO "A"

Abitazione in Soriano nel Cimino, via del Poggetto 43 P.T e 1° (catastale P. 2°)

L'immobile facente parte del compendio oggetto di procedura esecutiva è un'abitazione sita in prossimità del centro storico di Soriano nel Cimino, in via del Poggetto al civico 43, piano terra e primo rispetto all'ingresso principale di via del Poggetto, ma secondo rispetto a Via di Porta Castagnara/via Roma, sottostante. L'unità immobiliare è censita in Catasto al foglio 44 particella 600 subalterno 3. Fa parte di un edificio, di una lunga schiera, la cui origine risale ad epoca sicuramente antecedente l'anno 1942, con accesso dal portone posto al civico 43 di via del Poggetto 43. La struttura portante della costruzione è costituita da muratura, con copertura a doppia falda. Le finiture sono dell'epoca e le linee architettoniche tipiche dei fabbricati posti nelle adiacenze dei nuclei abitativi medioevali.

L'accesso all'unità immobiliare avviene mediante portone metallico condominiale dal quale, attraverso un lungo corridoio, si arriva alla porta d'ingresso dalla quale si sale mediante una ripida scalinata in muratura al piano primo ove si trova l'abitazione. Essa è costituita da una cucina di mq 9,25, un soggiorno-pranzo di mq 12,35, un disimpegno di mq 5,65, una camera da letto di mq 13,80, una stanza di mq 6,70, un bagno di mq 3,90, un piccolo ripostiglio di mq 0,80, vuoto scala di mq 4,50 circa, un balcone con affaccio sulla S.P.31 di mq 4,95 (non rappresentati nella planimetria catastale). Il tutto per una superficie utile di mq 52,45 circa, scala e balcone esclusi. La superficie commerciale è pari a mqc 56 circa. I pavimenti sono in marmette di graniglia, le scale in marmo, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, mentre sono dotate di rivestimento in piastrelle quelle della cucina e del bagno. L'altezza utile interna è pari a mt 3,50, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e quelli con affaccio su via di Porta Castagnara sono dotati di persiane in legno. Presenti gli impianti tecnologici, elettrico (con quadro elettrico e salvavita) idrico, termico e sanitario. Gli elementi radianti dell'impianto di riscaldamento sono costituiti da radiatori in alluminio ed il generatore è una caldaia interna collocata nel bagno alimentata a metano, della quale non è conosciuto lo stato di efficienza e l'eventuale presenza di certificazioni/controlli.

Lo stato di manutenzione è da ritenersi mediocre. Dal sopralluogo effettuato si è constatata la totale difformità rispetto alla scheda planimetrica catastale in atti. Internamente l'unità immobiliare ha subito, in tempi non recenti, una ristrutturazione con variazioni distributive interne. La scheda catastale in atti non contiene il balcone, le variazioni interne di cui sopra e il vano scala al piano terra. Confini: Via Porta Castagnara, eredi Rampichini o aventi causa, Buzi Valrio o aventi causa salvo altri.

LOTTO "B"

Abitazione in Soriano nel Cimino, Via del Governo Vecchio 41 Piano 1°

L'immobile facente parte del compendio oggetto di procedura esecutiva è un'abitazione sita all'interno delle mura del centro storico di Soriano nel Cimino, Via del Governo Vecchio al civico 41. L'unità immobiliare è censita in catasto al foglio 44 particella 273 subalterno 1 graffata con la p.la 274 sub 1. La sua origine è senza dubbio antecedente l'anno 1942 e si trova al piano primo di una costruzione in muratura.

Si accede all'abitazione mediante una scalinata in pietra da Via del Governo Vecchio. Mediante un portoncino fatiscente in legno si accede all'appartamento, composto da un soggiorno/pranzo con angolo cottura (mq 24,00), due camere da letto (mq 13,85 e mq 8,85), bagno (mq 4,85) e balcone di mq 6,70, il tutto per una superficie utile pari a mq 51,55 oltre al balcone. La superficie commerciale è pari a mqc 55 circa. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, gli infissi in metallo con persiane in alluminio. Presenti gli impianti elettrico, idrico, sanitario mentre non è presente l'impianto di riscaldamento. L'altezza utile interna è pari a mt. 2,65, mentre nella porzione di abitazione compresa nella sagoma della particella 273 l'altezza utile è pari a mt. 2,55.

Lo stato di manutenzione è da considerarsi mediocre. L'abitazione è stata oggetto di ristrutturazione ed ha subito, rispetto alla scheda planimetrica catastale in atti, una variazione distributiva interna e una modifica delle altezze utili interne mediante livellamento del solaio di calpestio. Inoltre si riscontra la presenza di un balcone, di una finestra in più rispetto alla scheda planimetrica catastale e l'eliminazione di una superfetazione wc esterno. Confini: Via del Governo Vecchio, Vicolo del Fiscale, Carosi o aventi causa, salvo altri.

LOTTO "C"

Locale magazzino in Soriano nel Cimino, Via del Camposanto Vecchio 4 P.T.

L'immobile facente parte del compendio oggetto di procedura esecutiva è un locale sito all'interno delle mura del centro storico di Soriano nel Cimino, Via del Camposanto Vecchio al civico 4. L'unità immobiliare è censita come magazzino/C2 in Catasto al foglio 44 particella 303 subalterno 3. La sua origine è anche questa antecedente l'anno 1942 e si trova al piano terra di una costruzione in muratura con più unità immobiliari.

Si accede al locale mediante un'ampia ed importante porta in legno in parte vetrata. L'interno è costituito da un unico vano di mq 27,50 con in fondo un servizio igienico di mq 5,65, il tutto per una superficie utile pari a mq 33,00 circa, superficie comprensiva di quella occupata dal piano cottura e forno in muratura. L'altezza utile interna dal pavimento al rivestimento doghettato del solaio in legno è pari a mt. 3,00. Il locale è stato oggetto di una ristrutturazione interna che ha riguardato il rifacimento della pavimentazione, il rivestimento fino a circa 2,40

metri delle murature portanti verticali con controparete, al fine di eliminare o contrastare l'effetto dell'umidità, la realizzazione o rivisitazione dell'impianto idrico, la realizzazione di un locale servizio igienico, il rivestimento dell'intradosso del solaio mediante doghe in legno, la revisione o rifacimento dell'impianto elettrico. La descrizione della destinazione e uso più appropriata dello stato attuale dell'immobile è quello di taverna. L'immobile risulta essere in normali condizioni di manutenzione, anche se sono visibili segni di umidità di risalita dalle fondamenta. Al momento del sopralluogo il locale era occupato da terza persona senza titolo o contratto di affitto. Il locale in questione è da inquadrare nella definizione di "taverna attrezzata". Rispetto alla scheda planimetrica catastale, lo stato planimetrico attuale differisce da quello catastale in atti per la realizzazione del servizio igienico. Mentre è conforme alla DIA n. 81/2004 presentata in data 17/12/04 Prot. n. 2267. Confini: Via del Camposanto Vecchio, terrapieno, proprietà Bellacima, salvo altri.

QUESITO N. 8 -Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati 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

Risposta al quesito n. 8

I dati dell'atto di pignoramento consentono l'individuazione del beni, quindi non si riscontra la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento per le variazioni interne/esterne relativamente alle unità immobiliari lotti A-B-C, la non rappresentazione della porzione scala PT per il lotto A e la presenza dei balconi per i lotti A e B. Per il lotto C non si riscontra la presenza del bagno realizzato, come sopra rappresentato.

QUESITO N. 9 -Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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

Risposta al quesito n. 9

Rispetto alle planimetrie catastali, le unità immobiliari oggetto di procedura sono difformi per modifiche interne ed altro, come descritto nel capitolo 14; i manufatti pignorati non debordano e non invadono aree aliene, condominiali o comunque non pignorate.

QUESITO N. 10 -Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai

frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali

Risposta al quesito n. 10

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

QUESITO N. 11 -Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento

Risposta al quesito n. 11

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 12 -Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi

Risposta al quesito n. 12

Necessita variazione catastale per tutti i cespiti oggetto di procedura da redigere dopo la presentazione delle SCIA e CILA a sanatoria (vedasi punto 14).

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

Risposta al quesito n. 13

Gli immobili lotti A-B sono utilizzati per uso residenziale e/o pertinenza della residenza e sono rispondenti allo strumento urbanistico vigente; si precisa che il lotto "C" è un magazzino di fatto trasformato in taverna.

QUESITO N. 14 -Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato

Risposta al quesito n. 14

Per quanto concerne la situazione urbanistica del bene, le unità immobiliari oggetto di procedura sono costituite da due abitazioni ed un magazzino distinti nei lotti A-B-C. Fanno parte di edifici ubicati nell'abitato di Soriano nel Cimino, edificati anteriormente al 1942, prima della prima legge urbanistica. In merito alle difformità edilizie si precisa:

LOTTO -A- Si rende necessaria la presentazione di una SCIA a sanatoria per:

-completa ristrutturazione interna con modifiche distributive e realizzazione di un balcone, opera di non definita datazione.

LOTTO -B- Si rende necessaria la presentazione di una SCIA a sanatoria per:

-completa ristrutturazione interna con modifiche distributive e realizzazione di un balcone e demolizione di una superfettazione esterna, opere di non definita datazione.

Il LOTTO -C- è stato invece oggetto di un intervento che ha comportato la completa ristrutturazione interna, anche impiantistica, con interventi mirati alla mitigazione dell'umidità di risalita e realizzazione di servizio igienico, piano cottura e forno. Ai fini urbanistici detto locale ante '42 è stato oggetto di un intervento edilizio legittimato dalla DIA n. 81/2004 del 17/12/04 con la definizione di magazzino generico ed annesso wc. La rappresentazione grafica del wc differisce leggermente dalla situazione attuale come rappresentato nell'allegato planimetrico a corredo della CTU e per le suddette variazioni, anche se minimali, si consiglia la presentazione di una CILA a sanatoria e variazione catastale al fine di una corretta ed aderente rappresentazione dello stato dei luoghi.

Le opere realizzate di cui ai lotti A-B possono essere sanate mediante SCIA a sanatoria e contestuale variazione catastale con pagamento dei diritti amministrativi, variazioni catastali e sanzione amministrativa, oltre agli oneri tecnici ed accessori di legge, il tutto per una spesa prevista pari a Euro 3.000,00 circa cadauno.

Il lotto C è sanabile con CILA a sanatoria, i cui costi della regolarizzazione e variazione catastale possono ritenersi congrui in Euro 2.000,00.

Per tutti i beni oggetto della presente procedura non esistono certificati di abitabilità/agibilità.

QUESITO N. 15 -Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato 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

Risposta al quesito n. 15

Non esistono istanze di condono, né autorizzazioni edilizie rilasciate postume alla presentazione delle schede catastali; solo il Lotto -C- è stato oggetto di DIA n. 81/2004.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 16

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 17

Non esiste condominio costituito per tutti i lotti di procedura.

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

Risposta al quesito n. 18

I beni oggetto di procedura sono stati suddivisi in tre lotti A-B-C fisicamente autonomi, come meglio descritto al punto 7.

QUESITO N. 19 -Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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

Risposta al quesito n. 19

I beni oggetto di procedura sono di piena proprietà dei soggetti esecutati per la quota di $\frac{1}{2}$ cadauno.

QUESITO N. 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

Risposta al quesito n. 20

Gli immobili al momento dell'accesso non risultavano occupati da terzi, tranne il lotto C, occupato ma senza contratto di affitto; non risultano locazioni opponibili in essere per tutti i beni oggetto di procedura.

QUESITO N. 21 -Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo

dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene 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

Risposta al quesito n. 21

Nulla da segnalare in merito, immobili liberi (vedi punto 20).

QUESITO N. 22 -Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esegutato, 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)

Risposta al quesito n. 22

Nulla da segnalare in merito.

QUESITO N. 23 -Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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

Risposta al quesito n. 23

Nulla da segnalare in merito, non esistono vincoli.

QUESITO N. 24 -Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Prima di procedere alla valutazione vorrei puntualizzare il concetto di valore mercato come da prassi estimativa:

.. esso corrisponde alla somma di denaro a cui il bene potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, in assenza di interessi particolari, dopo un'adeguata commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Tale giudizio è coerente con la definizione fornita dalla Banca d'Italia nella Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999, in cui si afferma che per "valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore

ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l' immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell'immobile. Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che: vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita; il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima; non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta ed entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato; vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto”.

Per la completezza della stima sono state effettuate anche approfondite indagini di mercato su beni aventi le stesse caratteristiche e paragonabili all'immobile oggetto di stima.

Il procedimento di stima seguito è comunque sempre quello del confronto, detto procedimento è un giudizio di merito riferito all'appetibilità sul mercato del bene, questo alla luce del mercato, della situazione giuridica, urbanistica, localizzazione, ecc.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, sono state effettuate indagini sia presso banche dati OMI e Camera di commercio, agenzie immobiliari, sia sul Web, sia presso il sito di aste immobiliari ed in merito sono stati trovati immobili, proposti, aventi le stesse caratteristiche dell'oggetto di esecuzione. Pertanto, da questi accertamenti fatti, alla luce delle considerazioni estimative sopra esposte, sono stati accertati valori per immobili aventi le stesse caratteristiche costruttive, tipologiche, ubicazione, servizi, vetustà, stato di conservazione ecc. presso agenzie immobiliari, aste giudiziarie per immobili simili e quello prelevato da banche dati di osservatori immobiliari Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio; da una attenta analisi ne è scaturito un valore medio in appresso determinato. Pertanto, alla luce delle considerazioni e dei parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresentano i seguenti valori unitari di stima al libero mercato:

1-Valore medio Banca dati OMI Euro 850,00/mq per superficie linda per abitazioni normali
Superficie commerciale linda DPR 138/98

2-Valore medio Banca dati Camera di Commercio VT Euro 700-850/mq per superficie utile per abitazioni normali

3-Valore medio di mercato da agenzie imm. per abitazioni Euro 450-600/mq per superficie utile per abitazioni normali delle caratteristiche dei beni oggetto di procedura

4-Valore medio di mercato da agenzie imm. per locali magazzino Euro 200-250/mq per superficie utile in condizioni normali anche se “ristrutturati”

Da analisi e valutazioni fatte, sia per l'attuale mercato sia per le indicazioni commerciali fornitemi da operatori del settore: Valore ritenuto congruo alla luce della situazione o attuale al libero mercato per le abitazioni Euro 500,00/mq per sup. comm.

VALUTAZIONI

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' DEL LOTTO -A-
Abitazione in Soriano nel Cimino, via del Poggetto 43 P.T e 1°- catastale P. 2°

F. 44 part. 600 sub. 3

Sup. comm. Mq 56 x € 500,00/mq = € 28.000,00

A detto valore devono essere detratti i costi per sanzioni e pratiche amministrative per la redazione della SCIA a sanatoria e variazione catastale, come descritte al punto 14, quantificabili in € 3.000,00.

VALORE DI VENDITA EURO 25.000,00

(Il valore di detto bene risulta in linea con la proposta immobiliare sul Web riportata nelle ricerche di mercato allegate - via del Poggetto 43)

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' DEL LOTTO -B-
Abitazione in Soriano nel Cimino, Via del Governo Vecchio 41 Piano 1°

F. 44 part. 273 sub. 1 graffata con la p.lla 274 sub 1

Sup. comm. Mq 55 x € 500,00/mq = € 27.500,00

A detto valore devono essere detratti i costi per sanzioni e pratiche amministrative per la redazione della SCIA a sanatoria e variazione catastale, come descritte al punto 14, quantificabili in € 3.000,00.

VALORE DI VENDITA EURO 24.500,00

VALORE DI MERCATO DELLA PROPRIETA' DEL LOTTO -C-

Locale magazzino in Soriano nel Cimino, Via del Camposanto Vecchio 4 P.T.

F. 44 part. 303 sub.3

Sup. comm. Mq 33 x € 250/mq = € 8.250,00

A detto valore devono essere detratti i costi per sanzioni e pratiche amministrative per la redazione della CILA a sanatoria e variazione catastale, come descritte al punto 14, quantificabili in € 2.000,00.

VALORE DI VENDITA EURO 6.250,00

QUESITO N. 25-Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24.

QUESITO N. 26-Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Risposta al quesito n. 26

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, ubicazione e caratteristiche intrinseche, comunque prescindendo dalla situazione urbanistica sopra esposta, il beni hanno una mediocre collocazione sul mercato.

QUESITO N. 27-Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo

Risposta al quesito n. 27

Non esistono contratti di locazione.

QUESITO N. 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 giorni 120 dal giuramento

Risposta al quesito n. 28

Ai quesiti sopra elencati è stata data risposta nel termine stabilito a decorrere dal primo accesso.

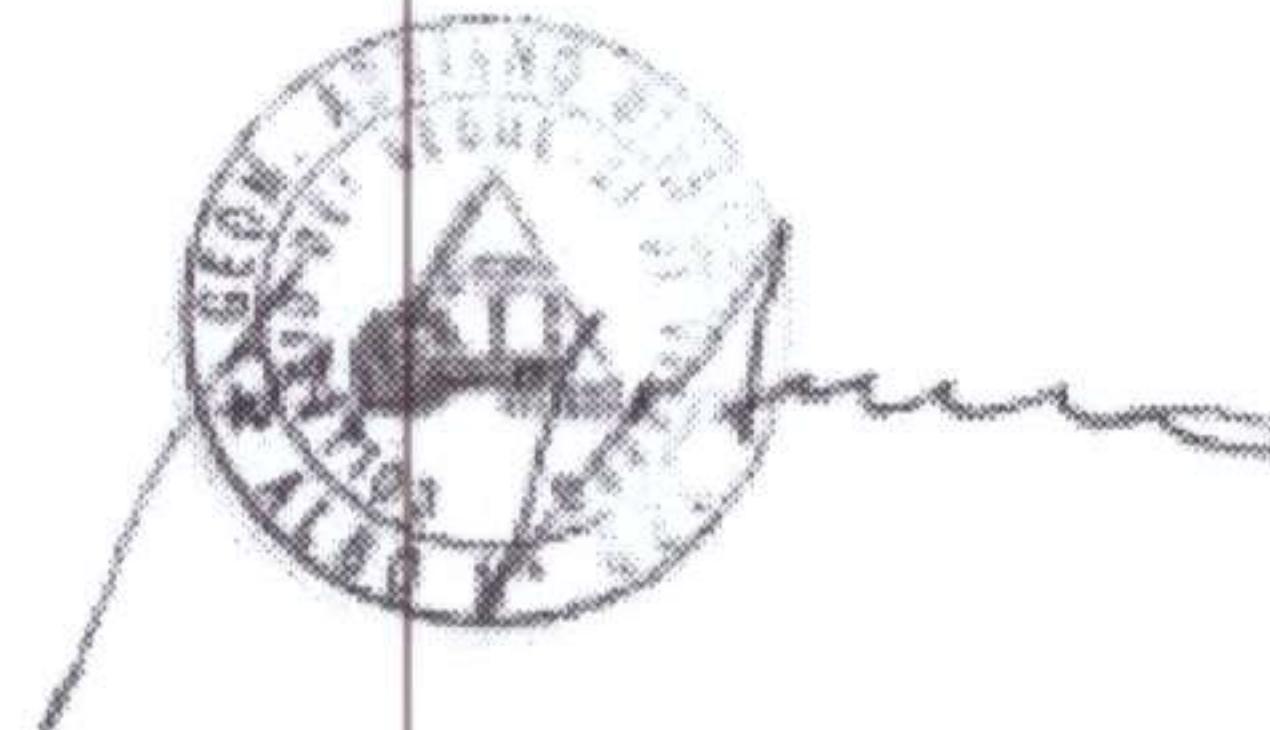
QUESITO N. 29-Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletessuti, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, 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

Risposta al quesito n. 29

Copia della perizia preliminare è stata inviata in data 14/09/2020 per Pec al Custode ed alla parte procedente; alla parte esecuta per racc. A.R.; ad oggi non sono pervenute osservazioni in merito.

Viterbo lì 01/10/2020

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- 1-Pignoramento
- 2-Nota di trascrizione del pignoramento
- 3-Relazione notarile
- 4-Titolo provenienza lotto A Notaio Casadei
- 5-Titolo provenienza lotti B-C Notaio Casadei
- 6-Copie contr. affitto Agenzia Entrate
- 7-Mappa Soriano nel Cimino Foglio 44
- 8-Visure storiche e planimetrie
- 9-Foto Via del Poggetto 43
- 10-Foto Via del Governo Vecchio 41
- 11-Foto Via Camposanto Vecchio 4

- 12-*Elaborato tecnico Lotto A*
- 13-*Elaborato tecnico Lotto B*
- 14-*Elaborato tecnico Lotto C*
- 15-*Succ. ante ventennio e acc. Ered. Lotto A*
- 16-*Succ. Ante ventennio e acc. Ered. Lotto B-C*
- 17-*Certificato Anagrafe Comune di Soriano nel Cimino*
- 18-*Estratto di matrimonio Comune di Roma*
- 19-*Ricerche di mercato*
- 20-*Invio alle parti CTU prel*
- 21-*Quadro sinottico Lotto A*
- 22-*Quadro sinottico Lotto B*
- 23-*Quadro sinottico Lotto C*
- 24-*Quadro sinottico Lotto A segretato*
- 25-*Quadro sinottico Lotto B segretato*
- 26-*Quadro sinottico Lotto C segretato*
- 27-*CTU segretata*