

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°277/19

Ad istanza di

VITRINAS SRL

Contro

Udienza del 17 Dicembre 2020

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 277/19
VITRINAS S.R.L. C/ -----

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 10.07.2020 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Civita Castellana. L'udienza era fissata in data 17 dicembre 2020;
- che non è stato possibile effettuare il primo sopralluogo fissato in data 25 luglio 2020, come risulta dal verbale allegato alla presente (All.3);
- che l'accesso è avvenuto il giorno 08.09.2020 (All.3);

Tanto sopra premesso, la sottoscritta procedeva alla stima dei beni in pignoramento formulando i seguenti 34 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, l'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 di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
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 in 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 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'art. 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; allegghi, 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; 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:
- 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
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;
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 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico**

l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trascrizione 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'art.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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno del 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. **alleggi** 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 e redigere**, su apposito foglio a parte e 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. **alleggi** 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 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.

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premesso quanto sopra il C.T.U. così risponde ai quesiti:

QUESITO N°1 - verifichi la completezza della documentazione...

La sottoscritta ha esaminato la seguente documentazione agli atti:

1. Sentenza Civile n. 133/11 del 27.06.2011 munita di formula esecutiva in data 13.07.2011, notificata in data 19.07.2011, promossa dalla società Vitrinis Srl, parte attrice, contro la società ----- di ----- & Co. Sas, parte convenuta;
2. Atto di Precetto Immobiliare del 14.07.2011 notificato in data 19.07.2011;
3. Certificato Ipotecario n. 85537 del 29.07.2013 reg. gen. n. 10136, reg. part. n. 7625;
4. Sentenza n. 991/2019, pubblicata il 24.07.2019, Rg n. 3152/2019, rep. n. 1507/2019 del 24.07.2019, munita di formula esecutiva in data 05.09.2019 e notificata, unitamente al Precetto, in data 25.09.2019, con la quale il Tribunale di Viterbo accoglieva la domanda di revocatoria volta al fine di dichiarare l'inefficacia dell'atto di donazione ai figli dell'unico immobile di proprietà di -----;
5. Atto di Precetto Immobiliare del 10.09.2019 notificato in data 25.09.2019;
6. Atto di Pignoramento Immobiliare del 10.10.2019 notificato in data 31.10.2019, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 29.11.2019, ai nn. 12999/16949 di formalità;
7. Nota di Trascrizione del 29.11.2019, reg. gen. n. 16949, Reg. Part. n. 12999;
8. Istanza di vendita del 10.12.2019;
9. Certificato Ipotecario n. 85537 del 18.12.2019 prot. n. Vt 84594;
10. Certificato Ipotecario n. 8429 del 07.02.2020 prot. n. Vt 6920;
11. Certificato Storico Catastale del 09.06.2020, ric. n. 6846;

Con l'atto di pignoramento sono stati pignorati i seguenti beni immobiliari:

appartenenti al sig. ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960, C.F. -----, residente in Civita Castellana, Via Giuseppe Garibaldi n. 15

- piena proprietà (1/1) dell'**abitazione sita ai piani seminterrato, secondo e quarto**, censita al N.C.T.U. del Comune di Civita Castellana al Foglio 29, p.lla 223, sub.5, cat. A/2, classe 1, consistenza 7 vani, rendita Euro 614,58, ubicata nel Comune di Civita Castellana (VT), Via Giuseppe Garibaldi n.15.

La documentazione risulta così completa.

QUESITO N°2 – effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto...

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo (All. 1), i beni oggetto della presente perizia, risultano intestati per la piena proprietà dell'usufrutto 1/1 "bene personale", al sig. -----, nato a Civita Castellana il 14.08.1960, c.f. -----, residente in Civita Castellana, Via Giuseppe Garibaldi n. 15, risulta altresì la nuda proprietà per 1/3 ciascuno ai figli di ----- e precisamente:

- ----- nato a Civita Castellana il 22.04.1991, c.f. ----- nuda proprietà per 1/3;
- ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987, c.f. ----- nuda proprietà per 1/3;
- ----- nato a Civita Castellana il 29.10.1988, c.f. ----- nuda proprietà per 1/3.

Si precisa che, la nuda proprietà del bene in pignoramento veniva attribuita ai tre figli in forza di Atto di Donazione del 15.06.2009, rogante Tedeschi Porceddu Federico, notaio in Civita Castellana, rep. n. 25080, ma che il Tribunale di Viterbo, con Sentenza n. 991/2019, pubblicata il 24.07.2019, Rg n. 3152/2019, rep. n. 1507/2019 del 24.07.2019, munita di formula esecutiva in data 05.09.2019 e notificata in data 25.09.2019, accoglieva la domanda di revocatoria volta al fine di dichiarare l'inefficacia dell'atto di donazione dell'unico immobile di proprietà di ----- . Pertanto **la visura catastale non risulta aggiornata** e l'immobile della presente stima appartiene in piena proprietà (1/1) a -----.

Ai fini della corretta attribuzione del bene, è necessario aggiornare le informazioni relative alla proprietà, presentando presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo un'istanza di correzione e aggiornamento dati a cura di un tecnico abilitato per un costo stimato di euro 500,00.

Alla luce di quanto sopra i dati identificativi degli immobili indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

QUESITO N°3 – consulto i registri immobiliari...

Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto oltre il ventennio:

DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento di civile abitazione, posto ai piani seminterrato, secondo e quarto di un fabbricato ubicato all'interno del centro storico di Civita Castellana, precisamente in Via G. Garibaldi n. 15, costruito anteriormente al 1 settembre 1967. Identificato al Catasto Fabbricati al foglio 29 particella 223 sub 5, cat. A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale mq. 151 totali, totali escluso aree scoperte mq. 145, rendita € 614,58;

PROVENIENZA DEI BENI OLTRE IL VENTENNIO:

- **al sig.** -----, sopra generalizzato, è pervenuta la piena proprietà per 1/1 quale bene personale in virtù di Atto di PERMUTA del 16.04.2009, rogante Ceresi Maria, notaio in Orte, rep. n. 11245 (All. 7) **dal fratello** -----;
- **al sig.** -----, nato a Civita Castellana il 31.12.1966, c.f. -----, è pervenuta la piena proprietà di 1/1 in virtù di ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.12.1990, rogante Pietro Lelio Giuliani, notaio in Viterbo, rep. n. 17864 (All. 6) **dai sigg.ri Ercolini Alberto**, nato a Civita Castellana il 13.10.1926, c.f. RCL LRT 26R13 C765N, **Ercolini Angela**, nata a Civita Castellana il 10.11.1943,

c.f. RCL NGL 43S50 C765R, **Ercolini Primo**, nato a Civita Castellana il 20.04.1925, c.f. RCL PRM 25D20 C765D, **Ercolini Serafino**, nato a Civita Castellana il 25.08.1947, c.f. RCL SFN 47M25 C765P, **Ercolini Vittoria**, nata a Civita Castellana il 19.02.1934, c.f. RCL VTR 34B59 C765L;

- ai sigg.ri **Ercolini Alberto, Angela, Primo, Serafino e Vittoria**, sopra generalizzati, è pervenuto per ciascuno 1/5 dell'intera proprietà in virtù di SUCCESSIONE LEGITTIMA in morte di **BUTTARELLI MARIA** vedova Ercolini, dell.11.03.1990 volume 823 n.18 del 08.09.1990 (All. 5).

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

I beni oggetto della presente stima, hanno sempre avuto e mantenuto lo stesso **foglio 29, particella 223 sub.5:**

- nel **1990** i dati identificativi derivavano dall'impianto meccanografico del 30.06.1987, immobile censito al foglio 29, particella 223, sub. 5, cat. A/2, classe 1, consistenza vani 7,5, rendita Lire 1.365, indirizzo Via Giuseppe Garibaldi n. 8 PT 2, proprietà di ERCOLINI ALBERTO, ERCOLINI ANGELA, ERCOLINI PRIMO, ERCOLINI SERAFINO ed ERCOLINI VITTORIA ciascuno per 1/5 dell'intero. In seguito alla VARIAZIONE del 18.12.1990 in atti dal 07.02.1994 VSI VDE (n.13912.1/1990), la consistenza diventava di 7 vani e la rendita di Lire 1.274. Nello stesso anno, il sig. -----, nato a Civita Castellana il 31.12.1966, c.f. ----- diventava proprietario per l'intera quota (1/1) in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** (All. 6) del 27.12.1990, rogante Pietro Lelio Giuliani, notaio in Viterbo, rep. n. 17864, Registrazione: UR sede Viterbo n. 916 del 15.01.1991 Compravendita (n. 789.1/1991) in atti dal 07.02.1994 (n.789.1/1991);
- nel **1992** in seguito alla VARIAZIONE del 01.01.1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO, il quadro tariffario diventava di Euro 614,58 corrispondenti a Lire 1.190.000;
- nel **2009** il sig. ----- acquisiva la piena proprietà del bene in forza di **ATTO DI PERMUTA** (n.5577.2/2009) del 16.04.2009, rep. n. 11245, rogante Ceresi Maria, notaio in Orte. Nello stesso anno, in forza di ATTO DI DONAZIONE del 15.06.2009, rogante Federico Tedeschi Porceddu, notaio in Civita Castellana, rep. n. 25080 in atti dal 18.06.2009, DONAZIONE ACCETTATA (n.7784.1/2009), il sig. ----- acquisiva l'usufrutto per 1/1 quale bene personale ed i tre figli, -----, acquisivano la nuda proprietà ciascuno per 1/3;
- nel **2015** in seguito alla VARIAZIONE del 09.11.2015 venivano introdotti in visura i seguenti dati di superficie: totale mq. 151, totale escluse aree scoperte mq. 145.

Pertanto la particella 223 sub 5 del foglio 29 del Catasto Fabbricati ha sempre avuto e mantenuto gli stessi identificativi.

QUESITO N°4 – elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate a tutto il 07.02.2020 come da certificato Ipotecario Speciale in atti:

nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

1. **Trascrizione n. 7587/5577 del 27.04.2009 Atto Permuta** registro particolare n. 7784 registro generale 10834 del 27.04.2009 derivante da Atto di PERMUTA del 16.04.2009, rogante

Ceresi Maria, notaio in Orte, rep. n. 11245 (All. 7), **a favore** di ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960 e ----- nato a Civita Castellana il 31.12.1966, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960 e ----- nato a Civita Castellana il 31.12.1966;

2. **Trascrizione n. 10834/7784 del 17.06.2009 Atto di Donazione tra vivi, Costituzione di diritti Reali a titolo Gratuito, Donazione accettata** del 15.06.2009, rogante dott. Tedeschi Porceddu Federico, rep. n. 25080/13056, **a favore** di ----- nato a Civita Castellana il 22.04.1991 quale donatario, ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987 quale donatario, --- nato a Civita Castellana il 29.10.1988 quale donatario, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960 quale soggetto donante. Nelle annotazioni viene riportato che la parte donante, signor ----, si è riservato su quanto donato il diritto di abitazione sua vita natural durante e dopo di lui a favore della coniuge signora Adamo Filomena all'uopo intervenuta all'atto la quale, presente ha accettato;
3. **Trascrizione n. 10835/7785 del 17.06.2009 COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore** di ADAMO FILOMENA nata a Crotone il 07.08.1961, C.F. DMA FMN 61M47 D122R, per il DIRITTO DI ABITAZIONE per la quota di 1/1, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960;
4. **Trascrizione n. 130/102 del 07.01.2010 Domanda Giudiziale Revoca Atti Soggetti a Trascrizione a favore** di ASPRA FINANCE Spa, c.f. 05576750961 con sede in Milano (MI), **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960, ----- nato a Civita Castellana il 22.04.1991, ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987, ---- nato a Civita Castellana il 29.10.1988. Nelle annotazioni si chiede la trascrizione dell'Atto di Citazione notificato in data 21.12.2009 ad istanza della Unicredit Credit Management Bank Spa con sede in Verona, in qualità di mandataria della Aspra Finance Spa, con sede in Milano, Viale Bodio n. 29, rappresentata e difesa dall'avvocato Elio Ludini del foro di Roma ed elettivamente domiciliata a Viterbo, Via Monte Bianco n.14 presso lo studio dell'avvocato Alfonsina Lamoratta, nei confronti dei sigg.ri ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960, Tiziano nato a Civita Castellana il 29.10.1988, ---- nato a Civita Castellana il 22.04.1991, ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987, per sentir chiedere di accettare e dichiarare l'inefficacia ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 c.c., dell'atto notaio Federico Tedeschi Porceddu di Civita Castellana del 15.06.2009 rep. 25080;
5. **Trascrizione n. 10136/7625 del 29.07.2013 DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 25.10.2011, rep. n. 1000, **a favore** di VITRINAS SRL, con sede in Civita Castellana, Via Falerina n.1, presentazione n. 3 del 29.07.2013, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960;
6. **Trascrizione n. 15311/11679 del 09.12.2015 DOMANDA GIUDIZIALE REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE** del 25.10.2011, rep. n. 2015, **a favore** di VITRINAS SRL, con sede in Civita Castellana, Via Falerina n.1, presentazione n. 3 del 29.07.2013, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960, ----- nato a Civita Castellana il 29.10.1988, ----- nato a Civita Castellana il 22.04.1991, ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987, si chiede ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 dichiarare l'inefficacia dell'atto a rogito notaio Porceddu in Civita Castellana del 15.06.2009 trascritto presso la Conservatoria dei RII di Viterbo in data 17.06.2009 al n.7784 reg. particolare, con esonero del signor Conservatore di ogni

responsabilità riguardante i dati anagrafici delle parti. L'istante elegge domicilio in Civita Castellana presso avv. Profili;

- 7. Trascrizione n. 1352/13176 del 24.09.2019** INEFFICACIA DELL'ATTO DI DONAZIONE del 15.06.2009 notaio Federico Tedeschi Porceddu rep. 25080 racc. 13056 registrato a Viterbo il 16.06.2009 e trascritto a Viterbo il 17.06.2009 al n -7784 di formalità **a favore di** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960, ----- nato a Civita Castellana il 29.10.1988, ----- nato a Civita Castellana il 22.04.1991, ----- nato a Civita Castellana il 20.07.1987, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960;
- 8. Trascrizione n. 16949/12999 del 29.11.2019** nascente da ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI **a favore di** VITRINAS Srl con sede in Civita Castellana, Via Falerina n.1, presentazione n.3, **contro** ----- nato a Civita Castellana il 14.08.1960.

La sottoscritta in data 23.09.2020 estraeva dall'Ufficio delle Entrate la visura ipotecaria dal 29.11.2019 al 23.09.2020 che risultava negativa.

QUESITO N°5 – MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni pignorati che risultano intestati a ----- come da seguente elenco:

- Visura storica e planimetria abitazione censita al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 223, sub. 5, piano seminterrato, secondo e quarto;

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'ufficio tecnico del Comune di Civita Castellana faceva richiesta di accesso agli atti per acquisire la documentazione relativa all'immobile in stima. Le indagini svolte, a partire dall'anno 1947 ad oggi, hanno prodotto solo la seguente documentazione:

- Progetto per la parziale trasformazione della copertura dell'immobile di proprietà della sig.ra BUTTARELLI MARIA in ERCOLINI, sito in Via Garibaldi (All. 2) dell'11 agosto 1964, approvato in data 18 agosto 1964, prot. n. 5830, licenza n. 97/8.

QUESITO N° 6 - consultazione Ufficio Anagrafe

In seguito alla consultazione dell'Ufficio Anagrafe è stato rilevato che:

- il sig. ----- risulta residente in Civita Castellana, Via Giuseppe Garibaldi n. 15, coniugato con la sig.ra ----- a Civita Castellana il 14.04.1985 (All. 10). Si precisa che nelle annotazioni dell'estratto dell'atto di matrimonio risulta omologata la separazione consensuale fra i coniugi con provvedimento del Tribunale di Viterbo n. 2682/2019 in data 22.01.2020 (All. 9).

QUESITO N°7 –DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Localizzazione

Trattasi di un appartamento sito in Civita Castellana, Via Giuseppe Garibaldi n.15, all'interno del centro storico della città, facente parte di un condominio di 5 appartamenti. Si accede all'immobile direttamente da via Garibaldi percorrendo un androne comune e salendo 2 piani di scale.

Civita Castellana è un comune di 15 991 abitanti della provincia di Viterbo e dista circa 40 chilometri dal capoluogo di provincia e circa 70 km dal Grande Raccordo Anulare di Roma.

La città è situata su uno sperone tufaceo lungo la via Flaminia. Fondata dai *Falisci*, una popolazione collocata tra gli Etruschi e i Romani, la città ha un interessante patrimonio archeologico, artistico e culturale. Il centro storico è impreziosito da un notevole Duomo dove lavorarono i Cosmati e dal castello di Antonio da Sangallo, fra i principali architetti del Rinascimento.

Nel comune sono presenti tutti gli ordini di scuole. La zona è servita dalla linea di Autobus urbani e extraurbani e dalla stazione ferroviaria.

Descrizione appartamento:

L'immobile staggito ricade nel centro storico della città, nei pressi del Duomo, e fa parte di un fabbricato composto da 5 appartamenti. Trattasi di un appartamento posto al piano secondo, con annessa cantina al piano seminterrato e terrazza di pertinenza al piano quarto, censito al Catasto Urbano del Comune di Civita Castellana al foglio 29 p.lla 223 sub.5, cat. A/2, classe 1, vani 7, superficie catastale mq.151 totali, escluse aree scoperte mq. 145, rendita € 614,58. L'appartamento, accessibile tramite vano scala condominiale, è posto al secondo piano e si compone di un ingresso (mq. 7,65), di una cucina (mq. 10,57) di una zona pranzo (mq. 18,13), di un soggiorno con camino (mq.14,79), di un anticamera/studio (mq. 8,65), di una camera matrimoniale (mq. 11,95) con annesso ripostiglio (mq. 3,95), di un bagno (mq.5,37), di una seconda camera (mq.19,30). Di pertinenza esclusiva all'immobile un ripostiglio esterno all'appartamento ma posto sullo stesso piano e accessibile dal pianerottolo adiacente (mq. 7,05); un terrazzo, con accesso condominiale ma fruibilità esclusiva, al piano quarto (mq. 29,05) e una cantina al piano interrato accessibile dall'androne d'ingresso al piano terra (mq. 32 circa).

I soffitti hanno un'altezza media di circa m. 2,90; i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura di discreta fattura anche se datati; gli infissi interni ed esterni sono in legno; i rivestimenti sono in ceramica. Gli impianti risalgono agli anni '80; il riscaldamento è autonomo a metano.

La superficie calpestabile complessiva dell'unità immobiliare sopra descritta è di mq. 100,36 oltre il ripostiglio esterno di mq. 7,05, il terrazzo di mq. 29,05 e la cantina di circa mq. 32,00.

Allo stato attuale l'alloggio versa in discrete condizioni, è abitabile ma si consiglia una ristrutturazione generale con particolare attenzione ad alcune infiltrazioni che si evidenziano dal soffitto.

QUESITO N°8 –accerti la conformità... con il pignoramento...

La sottoscritta ha accertato la conformità tra la descrizione dei beni con quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO N°9 – verifichi la corrispondenza tra la descrizione del cespite nel titolo di provenienza e lo stato attuale dei luoghi...

Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi. Pertanto, rispetto alle planimetrie catastali depositate nel 1990, in sede di rilievo effettuato insieme al custode dott. Giuseppe Mangano, come da verbale allegato (All.) **si rilevano le seguenti difformità:**

- diversa distribuzione interna dei tramezzi, come evidenziato nella planimetria allegata (All.).

È possibile sanare questa difformità presentando all'Ufficio competente del Comune di Civita Castellana una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) con la modifica della planimetria e presentando altresì una pratica Docfa presso l'U.T.E. di Viterbo, a cura di un tecnico specializzato.

Si stima che il costo di tale operazione corrisponda ad € 2.000,00 (duemila/00) che saranno scomputate dal prezzo finale di vendita.

QUESITO N°10 – segnali se l'identificativo catastale includa porzioni aliene, comuni e non pignorate...

I beni, precedentemente descritti, non includono porzioni aliene o comunque non pignorate.

QUESITO N°11 – precisi se l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria...

Gli immobili staggiti non derivano da altra consistenza originaria e non risultano parti cedute a terzi.

QUESITO N°12 – proceda ove necessario a variazioni e aggiornamento del catasto...

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato attuale, pertanto sono necessarie variazioni o aggiornamenti catastali **come meglio specificate e quantificate in risposta al quesito 9 e 14.**

QUESITO N°13 – indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

L'immobile ricade in zona A - centro storico- del P.R.G. del Comune di Civita Castellana.

QUESITO N°14 – verifica conformità

Trattasi di un immobile all'interno del centro storico, costruito *ante 1 settembre 1967* in assenza di titolo abilitativo.

Dal confronto tra il rilievo eseguito durante il sopralluogo e la planimetria presentata in catasto ne 1990 è stata riscontrata una diversa distribuzione di alcuni tramezzi (All.) pertanto è possibile sanare queste difformità presentando all'Ufficio competente del Comune di Civita Castellana una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) con la modifica della planimetria e presentando altresì una pratica Docfa presso l'U.T.E. di Viterbo, a cura di un tecnico specializzato.

Si stima che il costo di tale operazione corrisponda ad € 2.000,00 (duemila/00) che saranno scomputate dal prezzo finale di vendita.

L'immobile è privo di certificato di agibilità.

QUESITO N°15 – verifichi le eventuali istanze di condono...

Non risultano istanze di condono.

QUESITO N°16 – verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico...

In base alla verifica effettuata dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana, i beni in stima risultano liberi da uso civico in quanto l'intero territorio del suddetto Comune non presenta usi civici; non risultano altresì gravati da censo o livello poiché ricadenti in zona A, centro storico

QUESITO N°17 – indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione...

Non si rilevano spese condominiali.

QUESITO N°18 – dica se è possibile vendere i beni in un unico lotto...

La sottoscritta ritiene necessario vendere **in lotto unico**.

QUESITO N°19 - dica se l'immobile è pignorato solo pro quota...

Il bene in stima è intestato a ----- per l'intera quota (1/1) e **pignorato per la piena proprietà e non è divisibile per natura**.

QUESITO N°20 – accerti se l'immobile è libero o occupato...

L'abitazione è occupata dal debitore esecutato

QUESITO N°21 – ove il bene non sia occupato dal debitore... indichi il valore locativo...

L'abitazione è occupata dal debitore esecutato. È in corso la verifica presso l'anagrafe Tributaria di Viterbo la ricerca degli eventuali atti di locazione registrati che mi riservo di produrre prima dell'udienza fissata.

QUESITO N°22 – ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato...

L'abitazione è occupata dal debitore esecutato.

QUESITO N°23 – indichi l'esistenza di eventuali vincoli...

Sui beni oggetto della presente stima non si rilevano vincoli di natura condominiale, né diritti demaniali o usi civici.

QUESITO N°24 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

La presente valutazione riguarda l'abitazione sita in Civita Castellana, via Giuseppe Garibaldi n. 15 e precisamente:

abitazione ai piani seminterrato, secondo e quarto, di vani 7, censita al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 223, subalterno 5, Via Giuseppe Garibaldi n.15, cat. A/2, classe 1, superficie catastale mq.151 totali, superficie totale escluse aree scoperte mq. 145, rendita € 614,58.

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificare l'appetibilità.

STIMA DEL LOTTO UNICO:

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Civita Castellana (VT), via Giuseppe Garibaldi n. 15, immobile censito al N.C.E.U. al **foglio 29, particella 223, subalterno 5** in data 08 settembre 2020 (All.3) e ulteriormente verificate nella

planimetria catastale (All. 1). **Detto immobile è intestato a ----- per l'intera proprietà 1/1 e investito dal pignoramento in oggetto per la piena proprietà.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superficie netta

Piano Secondo

Ingresso	mq. 7,65
Cucina	mq. 10,57
Zona pranzo	mq. 18,13
Soggiorno	mq. 14,79
Anticamera/studio	mq. 8,65
Camera 1	mq. 11,95
Spogliatoio	mq. 3,95
Camera 2	mq. 19,30
Bagno	<u>mq. 5,37</u>
Sommano	mq. 100,36

Superficie accessori Accessori

Ripostiglio esterno	mq. 7,05
Cantina	mq. 32,00
Terrazzo	<u>mq. 29,05</u>
Sommano	mq. 68,10

Superficie lorda abitazione: mq. 115,41

Superficie lorda accessori: mq. 73,96

Sommano mq. 189,37

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente.

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Abitazione	0,80	100,36	115,41	92,33
Ripostiglio	0,35	7,05	8,10	2,84
Cantina	0,35	32,00	36,80	12,88
Terrazzo	0,35	29,05	29,05	10,17
TOTALE		168,46	189,36	118,22

Pertanto la superficie lorda dell'abitazione ragguagliata che viene messa a base della stima è di mq. 118,22 che si arrotonda a mq. 118,00.

QUESITO N°25- Indichi espressamente il criterio di stima...

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO UNICO

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"1. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località,

quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Valore dell'immobile residenziale

Detto valore medio unitario risulta essere di euro 700,00/mq

Pertanto euro 700,00 x mq. 118,00= euro 82.600,00

Che si arrotondano a

euro 82.500,00

A detrarre:

oneri regolarizzazione	euro	500,00
	euro	<u>2.000,00</u>
TOTALE	euro	80.00,00

L'importo da porre a base d'asta è pari a

euro 80.000,00

(diconsi ottantamila/00)

Detto immobile è investito appartenente in piena proprietà al signor ----- è investito dal pignoramento in oggetto per l'intera quota della piena proprietà (1/1).

CONCLUSIONI

Sulla base delle valutazioni estimative effettuate, **il valore di mercato degli immobili** siti nel Comune di Civita Castellana (VT), in Via Giuseppe Garibaldi n. 15, da ricomprendere come **Lotto Unico** è pari a:

€ 80.000,00

Pertanto il valore complessivo del LOTTO UNICO da porre in vendita è di

€. 80.000,00

(diconsi ottamila/00)

QUESITO N° 26- indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento...

Il bene può essere collocato sul mercato sia come residenza sia come struttura ricettiva, in considerazione dell'ubicazione in pieno centro storico, in prossimità delle attrazioni maggiori artistiche della città, e a poca distanza da Viterbo e da Roma.

¹ Stefano Amicabile, Corso di estimo, Hoepli, Milano 2007

QUESITO N°27- fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte...

Il CTU ottempera.

QUESITO 28- invii, a mezzo servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa [...], copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode nominato...

Il CTU ottempera

Viterbo, 8 ottobre 2020

Il C.T.U.

Arch. Patrizia Loiali

INDICE

RELAZIONE pag. 1-17

ELENCO ALLEGATI pag.18

1. Planimetria e visura storica aggiornata
2. Progetto per la parziale trasformazione della copertura
3. Verbali di accesso
4. Visura ipotecaria aggiornata
5. Dichiarazione di Successione del 11.03.1990

6. Atto di Compravendita del 27.12.1990
7. Atto di Permuta del 16.04.2009
8. Atto di Donazione del 15.06.2009
9. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia
10. Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio
11. Documentazione fotografica