Geom. Angelo MENCARELLI
Via delle Rose, 1 - BLERA (VT)

Tel. 347 / 6663017
C.F. MNC NGL 63P02 A857M
P. I.V.A. 01441270566
angelomenc@libero.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 346/2017

promossa da

INTESA SANPAOLO S.p.a.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 18/10/2018

Viterbo 13/08/2018

IL C.T.U.
Geom. Angelo Mencarelli

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 346/2017

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Geometra Angelo Mencarelli, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 1029, C.F. MNC NGL 63P02 A857M, con studio tecnico in Blera, Via delle Rose n. 1, in data 11/01/2018 veniva nominato C.T.U., invitato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 08/10/2018.

QUESITI E RISPOSTE:

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:

vista la documentazione in mio possesso, inerente al primo quesito, si è proceduto alla verifica della stessa ritenendola completa in virtù della Certificazione Notarile Ipocatastale a firma del Dott. Notaio Maria Pantalone Balice.

A completamento, non avendone trovato riferimento nella stessa, si evidenzia che la procedura esecutoria è stata promossa verso XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, mentre l'ultimo atto di acquisto del 2006 fa riferimento alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, coincidente con la ditta catastale attualmente intestataria.

Questo in virtù del cambio della sola denominazione, del 14/05/2007, con cui

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** diveniva **XXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX.**, mantenendo il n. di C.F. – P. IVA; cambio che non è stato volturato catastalmente.

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:

sono state eseguite visure aggiornate e valutato che i beni sono correttamente identificati.

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 via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Risposta:

con atto a rogito notaio Giuseppe Togandi, già in Orte, del 13/05/1982 rep. n. 20621/12091, registrato a Viterbo il 27/05/1982 al n. 4.691 mod. 1° ed ivi trascritto il

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

20/05/1982 al n. 5.355 di formalità, la Società "La Nuova Casa Cooperativa Edilizia Viterbese Abitazioni Residenziali soc. coop. a responsabilità limitata" con sede a Viterbo, Piazza della Rocca n. 33, assegnava in proprietà l'immobile censito al **foglio n. 197, del comune di Viterbo, particella n. 342 sub. 31**, ai sig. soci signori:

1	– XXXXXX XXXXXX	1/30
2	– XXXXXXXXX XXXX	1/30
3	– XXXXXXXX XXXXXXX	1/30
4	– XXXXX XXXXXXXX	1/30
5	– XXXXXXXXX XXXXXX	2/30
6	– XXXXXXXX XXXXXXX	1/30
7	– XXXXXXXX XXXXXX	1/30
8	– XXXXXXXXXX XXXXX	1/30
9	– XXXXXXXX XXXXX XXXXXX	1/30
10	– XXXXXXXXXX XXXXXX	1/30
11	– XXXXXXXX XXXXXX	1/30
12	– XXXXXXXXX XXXXX	1/30
13	– XXXXXXXX XXXXXXXX	1/30
14	– XXXXXXXXX XXXXXXX	1/30
15	– XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX	1/30
16	– XXXXXXXX XXXXXXXX	1/30
17	– XXXXXXX XXXXX	1/30
18	– XXXXXXX XXXXXX	1/30
19	– XXXXXXXX XXXX	1/30
20	– XXXXXXXXXX XXXXXXXX	1/30
21	– XXXXXXX XXXXXXXXXX	1/30

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

22 – XXXXXXXXX XXXX 1/30

23 – XXXXXXXXX XXXXXXX 1/30

24 – XXXXXXX XXXXXXXXX 1/30

25 – XXXXXXXX XXXXXXXXXX 1/30

26 – XXXXXXX XXXXXXXXXXX 1/30

27 – XXXXXXXXX XXXXXXX 1/30

28 – XXXXXXX XXXXXXX 2/30

Con lo stesso Atto il sig. XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, cedeva la propria quota di 2/30 a tutti gli altri intestatari, in ragione delle quote già possedute.

Alla data del 13/05/1982, quindi, l'intestazione di tale immobile risultava:

1 – XXXXXX XXXXXX 1/28

2 – XXXXXXXXX XXXX 1/28

3 – XXXXXXXX XXXXXXX 1/28

4 – XXXXX XXXXXXXX 1/28

5 – XXXXXXXXX XXXXXX 2/28

6 – XXXXXXXX XXXXXXX 1/28

7 – XXXXXXXX XXXXXX 1/28

8 – XXXXXXXXXX XXXXX 1/28

9 – XXXXXXXX XXXXX XXXXXX 1/28

10 – XXXXXXXXXX XXXXXX 1/28

11 – XXXXXXXX XXXXXX 1/28

12 – XXXXXXXXX XXXXX 1/28

13 – XXXXXXXX XXXXXXXX 1/28

14 – XXXXXXXXX XXXXXXX 1/28

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

15 – XXXXXXXX XXXXX XXXXXXX 1/28

16 – XXXXXXXX XXXXXXXX 1/28

17 – XXXXXXX XXXXX 1/28

18 – XXXXXXX XXXXXX 1/28

19 – XXXXXXXX XXXX 1/28

20 – XXXXXXXXXXX XXXXXXXX 1/28

21 – XXXXXXX XXXXXXXXXX 1/28

22 – XXXXXXXXX XXXXX 1/28

23 – XXXXXXXXX XXXXXXX 1/28

24 – XXXXXXX XXXXXXXXX 1/28

25 – XXXXXXXX XXXXXXXXXX 1/28

26 – XXXXXXX XXXXXXXXXX 1/28

27 – XXXXXXXXX XXXXXXX 1/28

Con Atto a rogito del notaio Giuseppe Benigni, già in Viterbo, del 24/01/1996 repertorio n. 47930/13515, reg. a Viterbo il 02/02/1996 al n. 774 ed ivi trascritto il 16/02/1996 al n. 2404 di formalità, il sig. XXXXXXXX XXXXXXX vendeva al sig. XXXXXXXX XXXXXX la propria quota di 2/28.

In data 19/11/1996 decedeva il sig. XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXX XXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. 99 vol. 1.024, a cui succedevano la moglie XXXXXXXXXX XXXX ed i figli XXXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX.

In data 10/04/1997 decedeva il sig. XXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. 40 vol. 1.030, a cui succedevano la moglie XXXXXXXXX XXXX ed i figli XXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX.

In data 14/06/1997 decedeva la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXXXX, denuncia di successione n. 37 vol. 1.037, a cui succedeva il figlio XXXXXXX XXXXXXX ed il marito

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

XXXXXXX XXXXXXXXX.

In data 18/01/2001 decedeva il sig. XXXXXXX XXXXXXXXX, nato ad XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. 5 vol. 1.178, a cui succedeva il figlio XXXXXXX XXXXXXXXX.

In data 28/12/2001 decedeva il sig. XXXXXXXXXX XXXXX, nato a XXXXXXX il XX/XX/XXXX, denuncia di successione n. 27 vol. 1.175, a cui succedevano la moglie XXXXXXXX XXXXX XXXXXX, la figlia XXXXXXXXXX XXXXXXX ed i nipoti XXXXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXX (figli di XXXXXXXXXX XXXXXXXX rinunciatario).

Con Atto a rogito del Notaio Fortini In data 30/01/2003, rep. n. 26857/13989, registrato a Viterbo il 31/01/2003 al n. 519 e trascritto a Viterbo il 01/02/2003 al n. 1686 di formalità, i sig.ri proprietari:

Proprietari	quota atto Fortini		quota assoluta
- XXXXXXXX XXXXXX	2/28	pari a	36/504
- XXXXXX XXXXXXX	1/126	pari a	4/504
- XXXXXX XXXXXXXXX	1/126	pari a	4/504
- XXXXXX XXXXXXX	1/126	pari a	4/504
- XXXXXXXXX XXXXX	1/21	pari a	24/504
- XXXXXXXX XXXXXXXX	1/28	pari a	18/504
- XXXXXXX XXXXX	1/28	pari a	18/504
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXX	1/28	pari a	18/504
- XXXXXXX XXXXXXXXXX	1/28	pari a	18/504
- XXXXXXXX XXXXXXX	1/84	pari a	6/504
- XXXXXXXX XXXXXXX	1/84	pari a	6/504
- XXXXXXXXXX XXXXXX	1/21	pari a	24/504
- XXXXXXXXX XXXXX	1/28	pari a	18/504

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

-	XXXXXXXX XXXXXXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXXXX XXXXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXXXXX XXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXXXXX XXXXXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXX XXXXXXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXXXXXXX XXXXXXX	1/84	pari a	6/504
-	XXXXXXXXXX XXXXXX	1/168	pari a	3/504
-	XXXXXXXXXX XXXXXXX	1/168	pari a	3/504
-	XXXXXXXX XXXXX XXXXX	1/21	pari a	24/504
-	XXXXXXX XXXXXXX	2/28	pari a	36/504
-	XXXXXXX XXXX	1/56	pari a	9/504
-	XXXXXXXXX XXXXXXX	3/56	pari a	27/504
-	XXXXXXXXX XXXXX	1/21	pari a	24/504
-	XXXXXXXXX XXXXXX	1/84	pari a	6/504
-	XXXXXXXXX XXXXX	1/84	pari a	6/504
-	XXXXXXXXX XXXXXX	2/28	pari a	36/504
-	XXXXXXXXX XXXXXXX	1/28	pari a	18/504
-	XXXXXXXX XX XXXXXXX	1/28	pari a	18/504
- Totale				504/504

cedevano l'immobile in oggetto al sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX.

Con denuncia di variazione n. 15990, presentata presso l'Ufficio Tecnico Erariale in data 12/11/1998, veniva rettificata la categoria, da **C/2** (magazzino) a **D/8** (commerciale), all'intero sub 31.

Con denuncia di denuncia di variazione del 04/08/2005, in atti dal

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

04/08/2005, lo stesso immobile veniva frazionato nei **sub 33** (immobile oggetto della presente esecuzione) e **34**, entrambi di **categoria D/8** (commerciale).

Tale frazionamento non ha riguardato il terreno che, pertanto, ha mantenuto il n. 342, del foglio n. 197.

Con Atto a rogito dello stesso Notaio Fortini In data 30/03/2006, rep. n. 33971/18900, registrato a Viterbo il 31/03/2006 al n. 3734 e trascritto a Viterbo il 31/03/2006 al n. 3758 di formalità, il sig. XXXXXXX XXXXXXXX cedeva l'immobile, censito al **sub 33**, alla XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXX.

In data 14/05/2007, la XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXX diveniva XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXX, società esecutata.

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:

ipoteca giudiziale di Lire 88.000.000, iscritta a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo in data 30/08/2001 al n. 1.678 di formalità, in estensione dell'ipoteca n. 1.879/95 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 11/12/1995 repertorio n. 2.009, contro la sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX sulla quota di 1/126.

Con Atto autenticato nelle firme dal Notaio Ester Giordano di Roma del 05/11/2002, repertorio n. 7.125 registrato al n. 540 di formalità, la Intesa BCI Gestione Crediti S.p.a. ha liberato l'immobile dalla suddetta ipoteca.

Ipoteca giudiziale di Lire 49.000.000, iscritta a favore della Società Aquilanti

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

S.p.a. in data 20/07/2002 al n. 1.498 di formalità, contro la sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX sulla quota di 1/126.

Con Atto autenticato nelle firme dal Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 07/01/2003, repertorio n. 26.745/13.913, registrato al n. 448 di formalità, la Società Aquilanti S.p.a. ha liberato l'immobile dalla suddetta ipoteca.

Ipoteca di Euro 568.000,00, iscritta in data 01/02/2003 al n. 202 di formalità, a favore della Banca Popolare di Novara S.p.a., a garanzia di un mutuo di Euro 284.000,00 gravante sull'immobile distinto al foglio n. 197 particella n. 342 sub 31 dal quale, a seguito di frazionamento, è scaturito l'immobile in oggetto, sub 33.

Con Atto di restrizione di ipoteca, autenticato nella firma dal Notaio Fabrizio Fortini in data 17/03/2006 rep. n. 33891/18844, registrato a Viterbo il 21/03/2006, registrato al n. 2012 di formalità, l'unità immobiliare in oggetto è stata liberata dall'ipoteca suddetta.

Iscrizione ipotecaria volontaria, registro generale n. 5897 e particolare n. 1013 del 31/03/2006 di € 465.000,00 a favore di Cassa di risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a., con sede in Viterbo, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX con sede in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, con atto Notaio Fortini in Viterbo del 30/03/2006, rep. n. 33972. Mutuo condizionato di € 310.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Viterbo, Via C. Cattaneo n. 2, foglio n. 197 p.lla 342 sub 33, piano S1,cat. D/8.

Registro generale n. 4646 e particolare n. 514 del 14/03/2007. Erogazione a saldo.

Trascrizione di pignoramento immobili registro generale n. 15221 e particolare n. 11370 del 09/11/2017 a favore di Intesa San Paolo S.p.a. con sede in Torino, C.F. 00799960158, contro XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXX con sede

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

in XXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 30/10/2017, rep. n. 1711. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare in Viterbo, Via C. Cattaneo n. 2, foglio n. 197 p.lla 342 sub 33, piano S1,cat. D/8.

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:

è stata acquisita la mappa censuaria. Non viene richiesto il certificato di destinazione urbanistica poiché non è associato nessun terreno all'unità immobiliare.

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:

si allega visura camerale.

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

Quesito n.7:

descriva, <u>previo necessario accesso</u>, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, locali 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:

il sottoscritto C.T.U., in data 16/04/2018, si è recato insieme al Custode Dott.ssa Lauretta Casadei in Viterbo, Via Carlo Cattaneo n. 2, per visionare l'immobile oggetto di esecuzione.

Al sopralluogo era presente il sig. XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, amministratore della XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXXX, ditta esecutata.

L'immobile sito in Via C. Cattaneo n. 2, distinto al N.C.E.U. al Foglio n. 197, p.lla n. 342 sub n. 33, piano primo sottostrada, cat. D/8 e rendita € 1.858,00, è suddiviso in un primo ambiente posto subito all'entrata, adibito alla vendita, di circa mq. 112.

Da questo si accede a due uffici, di circa mq. 14 e 8, ed ad un corridoio, di circa mq. 19.

Da questo corridoio si ha l'accesso a due bagni, di mq. 3 e 4, ed ad un locale ad uso magazzino di circa 37 mq.

Da quest'ultimo vano, si accede ad un ripostiglio, di circa mq. 4, ed un ulteriore bagno di circa mq. 7.

Riassumendo le superfici, abbiamo:

- esposizione vendita mq. 112

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

- uffici mq. 22

totale commerciale mq. 134

- corridoi e disimpegni mq. 20
- n. 3 bagni mq. 14
- ripostiglio mq. 4
- magazzino mq. 37

totale accessori mq. 75

- totale generale mq. 209

Il tutto come da planimetria catastale allegata, fatta eccezione per alcune tramezzature interne, quelle dei due uffici nel locale vendita, realizzate dopo la presentazione della stessa.

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:

la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, intero, dati catastali e confini) è conforme a quella contenuta nel pignoramento.

Quesito n.9:

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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 del 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:

tutti i beni trovano corrispondenza con gli atti di provenienza.

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle tramezzature eseguite per ricavare i due uffici, posti nella zona esposizione e vendita.

La ditta catastale intestata fa ancora riferimento alla XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX, non essendo stato volturato l'atto di variazione della denominazione a XXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX.

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;

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

Nulla da segnalare.

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:

l'immobile in oggetto, attualmente identificato al Catasto Fabbricati al foglio 197 con il mappale 342 sub. 33, deriva dalla soppressione del subalterno 31 in virtù di denuncia di variazione del 04/08/2005, in atti dal 04/08/2005; tale cessione non riguarda, quindi, porzioni diverse di quella pervenuta al debitore nel 2006.

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.

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

Risposta:

Il bene oggetto della presente, seppur non conforme a quanto riportato nella planimetria agli atti catastali, è comunque conforme a quanto autorizzato con DIA n. 305/2006, la quale non ha dato seguito a variazione catastale in quanto, le modifiche apportate, non hanno determinato variazione della rendita attuale.

Quesito n.13:

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

Risposta:

non è possibile verificare se la reale destinazione del bene (locale commerciale cat. D/8) trovi riscontro nello Strumento Urbanistico Comunale, in quanto non è stato possibile reperire le originali Licenze edilizie.

L'unico atto autorizzativo reperito è la DIA n. 305/2006, presentata dalla soc. esecutata per diversa distribuzione interna, cita il locale come superficie commerciale, conformemente alla destinazione attuale.

La Licenza Edilizia n. 435/68, citata nell'atto di acquisto, del 30/03/2003, con cui il sig. XXXXXXX XXXXXXXX diveniva proprietario, e quelle citate nell'atto del 30/03/2006, con cui la XXXXXXXX XXXXXXXXXXX XXXXXX diveniva proprietaria, cioè la già citata 435/68 più la variante 413/69 e n. 927/72, oltre alla DIA n. 201/2003,

non è stato possibile reperirle presso l'archivio del comune di Viterbo, come da dichiarazione rilasciata dal Capo del Servizio Amministrativo del comune di Viterbo, dott.ssa Assunta Sanna, in data 07/08/2018.

In tali casi è consuetudine applicare la destinazione relativa alla prima denuncia di accatastamento che, in questo caso, è la n. 1632 del 18/12/1981, in atti

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

dal 17/09/1996, che attribuiva all'immobile la categoria C/2 – magazzino.

Vi è, però, una denuncia di variazione, presentata in data 10/12/1998 n. 15990, che non è stato possibile consultare all'Agenzia del Territorio in quanto irreperibile, con cui si rettificava tale categoria, portandola a D/8 – commerciale, per un presunto errore in sede di primo accatastamento.

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:

come ribadito al precedente quesito, non è stato possibile reperire le Licenze Edilizie presso il comune di Viterbo;

non è quindi possibile verificare la conformità della costruzione alle stesse.

Di certo è che lo stato attuale corrisponde al solo atto autorizzativo reperito, la DIA n. 305/2006, per la realizzazione di alcune tramezzature che hanno ricavato, nel locale principale, due uffici.

Per rispondere in maniera soddisfacente al quesito, è parere dello scrivente che il locale in oggetto, il sub 33 della p.lla 342 del foglio n. 197 di Viterbo, derivante dal frazionamento del sub 31, sia stato progettato per essere un magazzino, così come poi è stato accatastato.

Di fatto è stato poi trasformato in attività commerciale trasferendovi, in data 23/05/1975, la superficie commerciale dell'AUTOSALONE CIMINO S.a.s., sito in Via

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

della Grotticella n. 1, per mq. 77, così come risulta dalla tabella dell'attività commerciale del comune di Viterbo allegata.

Questa variazione di destinazione è stata comunicata all'Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo solo in data 10/12/1998 con la variazione n. 15990, rettificando l'errore commesso in sede di primo accatastamento.

La differenza tra la superficie commerciale autorizzata, di mq, 77, e quella reale, di mq. 134, è di mq. 57, per cui non è stata richiesta o rilasciata, all'attualità, nessuna sanatoria.

Quesito n.15:

verifichi <u>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</u>;

Risposta:

non risultano presentate istanze di condono.

Quesito n.16:

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

verifichi <u>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</u>.

Risposta:

nulla da segnalare.

Quesito n.17:

<u>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</u>.

Risposta:

l'immobile non è soggetto a spese condominiali.

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:

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

il bene, oggetto della presente, risulta vendibile nello stato di fatto attuale, senza formazione di lotti.

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 e.e. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078.

Risposta:

il bene oggetti della presente non è pignorato pro quota.

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.

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

l'immobile risulta occupato dalla XXX XXXXXXXX di XXXXXXX, a seguito di contratto di affitto stipulato in data 12/03/2018.

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:

il valore locativo del bene risulta di € 1.200,00 mensili (€ 14.400,00 annui), come da contratto di locazione citato al precedente quesito.

Quesito n.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

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

i beni non sono occupati da ex coniuge dei debitori esecutati.

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:

nulla da segnalare.

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**

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

VALUTAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA:

Per la valutazione dell'immobile in oggetto, si è proceduto ad una accurata analisi della unità e ad una indagine di mercato per beni similari, alla luce della reale potenzialità commerciale del bene e, prendendo atto dei Valori OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate della Regione Lazio, si è stabilito un valore per metro quadrato, sia per la superficie commerciale, sia per quella accessoria a detta attività.

Tali valori verranno attribuiti alle superfici nette, tenendo conto della loro destinazione.

Pertanto, visto quanto esposto precedentemente, verrà attribuito un valore di mercato pari a:

Valore superficie commerciale e uffici	€ 1.900,00/mq.;
Valore superficie magazzini e servizi	€ 900,00/mq.

Commerciale e uffici	mq. 134	x	€ 1.900,00 =	€ 254.600,00
Magazzini e servizi	mq. 75	x	€ 900,00 =	€ 67.500,00

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

Totale valore dell'immobile € 322.100,00 che viene arrotondato a € 320.000,00

Questo è il valore considerando lo stato attuale.

A tale cifra va detratta quella relativa alla presentazione di una SCIA in sanatoria relativa al cambio di destinazione d'uso per i 57 mq. commerciali di differenza tra la superficie autorizzata e quella reale.

Questa è composta da:

- oblazione relativa alla sanatoria, secondo il paragrafo b) comma 2 dell'art. 22 della Legge Regionale n. 15 dell'11/08/2008 che cita:

  2. Il permesso di costruire e la denuncia di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione:

     b) nei casi previsti dagli articoli 16 e 18, di un importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile conseguente alla esecuzione delle opere, determinato con riferimento alla data di applicazione dell'oblazione; qualora, in relazione alla tipologia di abuso accertato, non sia possibile determinare l'incremento del valore di mercato, si applica una sanzione pecuniaria pari al triplo del costo di costruzione.

  Calcolando in 1.000 €/mq. l'incremento di valore di mercato, come dal valutazione precedente, per una superficie di mq. 57, il doppio della cifra scaturita equivale a € 114.000,00;

- spese tecniche per la redazione della SCIA e l'aggiornamento catastale, che si possono prevedere intorno alla cifra di € 1.000;
- oneri concessori, Urbanizzazione Primaria, monetizzazione standard (parcheggi) e diritti si segreteria, che possiamo prevedere intorno a € 13.000.

Totale spese: € 114.000,00 + 1.000 + 13.000 = € 128.000,00

Totale valore dell'immobile € 320.000,00 - € 128.000,00 = € 192.000,00

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

Questo è il valore allo stato di fatto attuale, con le destinazioni riscontrate in sede di sopralluogo, che verrà indicato nel quadro sinottico.

Il consiglio che si sente di dare lo scrivente è, invece di sanare la superficie commerciale in eccesso, di diminuirla con una tramezzatura, fino a raggiungere i 77 mq. autorizzati.

Così facendo diminuirebbe il valore assoluto dell'immobile, ma non si andrebbe incontro ad una sanatoria onerosa.

Con questo criterio, la valutazione sarebbe:

Commerciale e uffici	mq.	77	x	€ 1.900,00 =	€ 146.300,00
Magazzini e servizi	mq.	132	x	€ 900,00 =	€ 118.800,00

Totale valore dell'immobile € 265.100,00 che viene arrotondato a € 265.000,00

A tale cifra va detratta solamente quella relativa alla presentazione di una CILA a sanatoria per una diversa distribuzione interna, che ridurrebbe la superfice commerciale a 77 mq., e vari onere comunale ed edili che potrebbero aggirarsi intorno a € 10.000,00, compresa la variazione catastale.

Totale valore dell'immobile € 265.000,00 - € 10.000,00 = € 255.000,00

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

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

per la redazione della presente, il sottoscritto si è avvalso dei valori Valori OMI della Regione Lazio, che pubblica semestralmente dei valori delle compravendite immobiliari.

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:

Le prospettive di collocamento del bene sul mercato, come evidenziato dal valore medio-alto delle tabelle OMI attribuito, sono buone.

L'immobile è situato fuori le mura della città di Viterbo, ma non troppo distante da esse e, quindi, dal centro città.

La zona è dinamica, con la presenza di numerose attività commerciali, alcune scuole di vario grado, nonché il palazzetto del sport e la piscina comunale.

Sarebbe molto più appetibile se fosse dotato di parcheggi nelle vicinanze di esso, mentre, attualmente, questi sono affidati alle pubbliche vie adiacenti, visto che la stessa Via Cattaneo, in quel tratto, ne è sprovvista.

Quesito n.27:

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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:

nulla da segnalare.

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.

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 teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**.

Quesito n. 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

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

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;

Quesito n. 31:

intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

Quesito n. 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;

Quesito n. 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

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a

anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Quesito n. 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 ali'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

Quesito n. 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;

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Viterbo 13/08/2018

Il C.T.U.

Geom. Angelo MENCARELLI

Firmato Da: MENCARELLI ANGELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c26459539dd03d6d3f845addfac504a