

# TRIBUNALE DI VITERBO

## COPIA A PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2017

-----  
*Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*

*Contro*

-----

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

GEOMETRA MICHELE ACCIARI

-----  
**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 19 LUGLIO 2018**

-----

**PREMESSA:**

All'udienza del 30/11/2017, il sottoscritto geometra Michele Acciari, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1403, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:



**Quesito nr. 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.c. nel fascicolo d'ufficio;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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);

**Quesito nr. 7**

**Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, . caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestarle) 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 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 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 13**

**Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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 l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1952 n° 47 ovvero art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n° 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria.

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 22**

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

#### **Quesito nr. 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;

#### **Quesito nr. 24**

**Determini** il valore dell'immobile, nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede 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;

**Quesito nr. 25**

**Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero due punti 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](http://astegiudiziarie.it), 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia, 21.3 indagini di mercato con specifica indicazioni dell'agenzia immobiliare consultate, 21. 4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazione sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, si è opponibile alla procedura esecutiva, isole contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge avente data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

**Quesito nr. 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

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 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 120 giorni dal giuramento;**

**Quesito nr. 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per remissione 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 nr. 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 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

**Quesito nr. 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 nr. 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 nr. 33**

**allegghi** 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);

**Quesito nr. 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;

**Quesito nr. 35**

**allegghi** 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 in triplice copia

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

---

### OPERAZIONI SVOLTE

Per dare risposta ai quesiti affidati, il sottoscritto C.T.U. ha condotto vari accessi presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Viterbo al fine di reperire la documentazione di rito e verificare se la situazione presente all'interno delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare fossero corrispondenti alle planimetrie depositate; si è altresì proceduto a verificare l'esatta identificazione tra i beni pignorati e quelli censiti presso l'ufficio suddetto.

Sono stati effettuati altri diversi accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT) per il reperimento dei titoli abilitativi depositati (Concessioni Edilizie, Denunce di Inizio Attività, Certificato di Agibilità, etc..).

A seguito della comunicazione del Custode Giudiziario, nella persona del Avv. Marco Floresta, nominato dal G.E., è stato eseguito un primo accesso presso gli immobili pignorati.

All'appuntamento fissato il giorno 15/01/2018, ore 10:00, oltre che al sottoscritto C.T.U. era presente il Custode Giudiziario ed il (debitore esecutato).

Durante l'accesso il sottoscritto ha effettuato riprese fotografiche e rilievo dei locali al fine del calcolo della superficie utile e verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi, gli eventuali progetti depositati presso l'Ufficio Comunale e le planimetrie catastali in atti.

In data 30/03/2018 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto una proroga per la consegna della perizia G.E. poiché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla non è stata reperita la documentazione urbanistica, documentata con apposita comunicazione del Capo Settore dell'ufficio suddetto. In risposta a tale richiesta il G.E. ha prorogato i termini per il deposito della perizia al 02/07/2018.

***(All. 1 Verbale di sopralluogo)***



## Risposte 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...omissis)

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa in quanto agli atti è presente il certificato notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

**Quesito n. 2** (Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile...omissis)

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale appresso elencata:

- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 38 part. 791 sub. 3
- Visura storica per immobile – N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 38 part. 791 sub. 6
- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 38 part. 791 sub. 3

Si rileva tale planimetria non è stata rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Settore territorio in quanto risulta abbinata.

- Planimetria catastale ufficiale – N.C.E.U. Comune di Vetralla foglio 38 part. 791 sub. 6

**(All. 2 Documentazione catastale)**

**Quesito n. 3** (Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti...omissis)

Dopo la sottoscrizione del verbale di conferimento di consulenza tecnica di stima, il sottoscritto C.T.U., verificava che agli atti era presente, unitamente all'atto di pignoramento immobiliare, la certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano, in Corleone, riferita al ventennio, per gli immobili oggetto di pignoramento.

### IMMOBILI

- **locale di deposito** sito in Vetralla (VT), Via San Michele, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 3, categoria C/2 classe 5, consistenza 57 mq, rendita € 44,16 piano S1.

- **negozio** sito in Vetralla (VT), Via San Michele, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al



foglio 38 particella 791 sub. 6, categoria C/1 classe 5, consistenza 55 mq, rendita € 732,85, piano T.

### ATTUALE INTESTAZIONE CATASTALE

, codice fiscale

proprietà per 1/1 bene personale.

### STORIA ULTRAVENTENNALE

- In data 17 dicembre 1990 per atto del Notaio Fausto Ventriglia rep. 33002 registrato a Viterbo il 07/01/1991 al n° 363 e trascritto a Viterbo il 14/01/1991 al n. 853 di formalità, il Sig.

, vendeva al

il terreno edificabile sito in Vetralla, Loc. San Michele censito al N.C.T. foglio 38 particella 325. Sul quale successivamente veniva dal suddetto , realizzato un fabbricato.

- In data 17 settembre 2001 per atto del Notaio Fabrizio Fortini rep. 24165 registrato a Viterbo in data 26/09/2001 al n° 5385/1V e trascritto a Viterbo il 18/09/2001 al n. 11839 di formalità, l'imprenditore edile

vendeva all'imprenditore

le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato site nel Comune di Vetralla, S.S. Cassia km. 67,300, Loc. San Michele:

- Locale magazzino posto al piano seminterrato primo della superficie catastale di mq. 57 censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla fg. 38 particella 791 sub. 3
- Locale negozio posto al piano terra della superficie catastale di mq. 55 censito al N.C.E.U. del Comune di Vetralla fg. 38 particella 791 sub. 6

Si precisa che all'art. 8 del presente atto i componenti dichiaravano che "...il di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che quanto da lui acquistato con il presente atto rimarrà escluso dalla comunione ex. art. 178 C.C. in quanto da lui acquistato nell'esercizio dell'impresa di cui uni titolare.

**Si ritiene importante rilevare che nel presente atto non è intervenuta la coniuge del per confermare le dichiarazioni rese dallo stesso.**

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dal sottoscritto C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 27/06/2018 per immobile "Comune di Vetralla - fg. 38 p.lla 791 sub. 3"
- Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 27/06/2018 per immobile "Comune di Vetralla - fg. 38 p.lla 791 sub. 6"

**(All. 3 Atti di provenienza e documentazione ipocatastale)**



**Quesito n. 4** (Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli...omissis)

**ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) **ISCRIZIONE** del 18/09/2001 – Registro Particolare 1762 Registro Generale 11840  
Pubblico Ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 24166 del 17/09/2001  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- 2) **ISCRIZIONE** del 02/08/2012 – Registro Particolare 1163 Registro Generale 10965  
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 147 del 23/02/2012  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 3) **TRASCRIZIONE** del 06/07/2017 – Registro Particolare 6995 Registro Generale 9441  
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO  
Repertorio 730 del 03/05/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**Quesito n. 5** (Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene...omissis)

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni relativo alla particella 791 foglio 38 del Comune di Vetralla (VT).

*(All. 4 Estratto di mappa catastale)*

**Quesito n. 6** (Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato...omissis)

Consultando il Registro delle Imprese – Archivio ufficiale della CCIAA di Viterbo è emerso che l'impresa \_\_\_\_\_, data iscrizione \_\_\_\_\_, data inizio attività 08/04/1976 risulta di stato attiva.

Come da "Estratto dal registro degli atti di matrimonio" dell'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vetralla (VT), risulta che il \_\_\_\_\_ risulta coniugato senza annotazioni marginali.

*(All. 5 Visura storica C.C.I.A.A. - Estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio)*

**Quesito n. 7** (Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato...omissis)

**DESCRIZIONE DELL'INTERO FABBRICATO:**

Gli immobili oggetto del presente pignoramento fanno parte di un edificio plurifamiliare isolato sito nel Comune di Vetralla (VT) Via Casal Dell'Abate n° 46, in zona semicentrale ed è composto nella totalità da n. 2 abitazioni al piano primo con relativo box, n° 5 negozi, n° 2 magazzini.



Esternamente l'intero fabbricato è completamente ultimato, presenta struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura con finitura a tinteggiatura. Le gronde perimetrali, i balconi in aggetto, si presentano in buono stato di manutenzione e conservazione. (vedi foto allegate).

### **DESCRIZIONE DEL NEGOZIO:**

Il negozio al piano terra è accessibile direttamente dalla via pubblica dove sono presenti dei parcheggi che ne aumentano la fruibilità e la visibilità.

Accedendo dalla vetrina, si accede al locale principale dove è presente una porta che conduce al retro dove è presente un servizio igienico e la scala che conduce al locale di deposito al piano primo sottostrada.

La vetrina e le finestre sono di tipo metallico con corpo in vetro, gli infissi interni sono in legno, la vetrina è protetta da grata metallica.

Le pareti interne di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, a differenza del bagno che ha parte delle pareti rivestite in maioliche. I gradini che compongono la scala sono rivestiti in peperino. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato.

Gli impianti presenti sono quello idrico e sanitario, condizionamento, elettrico, e telefonico.

Il negozio ha una superficie lorda di circa 64 mq ed una superficie netta di circa 50 mq.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 6, categoria C/1 classe 5, consistenza 55 mq, rendita € 732,85, piano T. Il negozio confina per un lato verso altro negozio, per due lati verso l'esterno e per un lato con la scala esterna che porta al piano primo.

### **DESCRIZIONE DEL LOCALE DI DEPOSITO:**

Il magazzino – locale di deposito al piano primo sottostrada è accessibile esternamente dall'area comune oppure dalla scala del negozio al piano terra.

Accedendo dalla porta di ingresso esterna, si trova un unico locale e un piccolo sottoscala dove è alloggiato un lavatoio.

La porta di ingresso è di tipo metallico con corpo in vetro e grata metallica.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è realizzata in gres porcellanato.

Gli impianti presenti sono quello idrico e sanitario, elettrico con prese industriali.

Il magazzino ha una superficie lorda di circa 57 mq ed una superficie netta di circa 47 mq.

L'unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 3, categoria C/2 classe 5, consistenza 57 mq, rendita € 44,16 piano S1. Il locale di deposito confina verso altri locali di deposito, per un lato con il terreno e l'ultimo con l'area comune.

*(All. 6 Documentazione fotografica)*



**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...omissis)

Dall'esame dei documenti e dalle indagini eseguite in fase di sopralluogo è emerso che la descrizione dei beni attuali e quella contenuta nel pignoramento sembrerebbero essere conformi.

L'unica difformità è stata rintracciata nell'attuale indirizzo del negozio: Via Casal dell'Abete n° 64 (attribuito di recente) mentre negli atti depositati, nella visura e planimetria catastale è riportato Località San Michele.

Si rileva comunque che sebbene l'indirizzo contenuto nel pignoramento non corrisponda a quello attuale, le altre descrizioni ed i confini consentono comunque l'individuazione dell'immobile in oggetto.

**Quesito n. 9** (Verifichi se vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale...omissis)

Il sottoscritto C.T.U., effettuati gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Settore Territorio e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT), ha potuto verificare la sola corrispondenza dello stato dei luoghi con la planimetria catastale relativa al negozio (sub. 6) in quanto risulta mancante la planimetria del locale di deposito (sub. 3) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla (VT) non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.

Dal sopralluogo effettuato, dall'esame della sola planimetria catastale relativa al negozio (sub. 6), si sono potute evidenziare le seguenti difformità:

- Realizzazione di una scala di collegamento tra il negozio al piano terra ed il locale di deposito al piano primo sottostrada e la fusione tra le due unità immobiliari.

In base a quanto riferito dal debitore esecutato e rilevato al momento del sopralluogo sembrerebbe che è stata creata un'apertura di collegamento tra il locale di deposito di sua proprietà (sub. 3) e quello adiacente di altra proprietà. Solo dopo aver reperito la documentazione urbanistica e catastale sarà possibile verificare la circostanza suddetta ed eventualmente quantificare i costi per il ripristino dello stato dei luoghi.

*(All. 7 Planimetrie degli immobili rilevate in fase di sopralluogo)*

*(All. 8 Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla)*

**Quesito n. 10** (Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa “infra” anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate...omissis)

Sulla base della documentazione acquisita si rileva che gli identificativi catastali comprendono anche l'unità immobiliare sotto indicata, come inoltre riportato nell'elaborato planimetrico con elenco dei subalterni protocollo VT0140328 del 28/09/2009:

- N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 9, bene comune non censibile posto al piano primo sottostrada.



Si rileva inoltre che le particelle distinte al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 3 e sub. 6 sono correlate al mappale terreni foglio 38 particelle 790, 791, 792. (vedi visure storiche catastali).

*(All. 9 Elaborato Planimetrico con elenco dei subalterni)*

**Quesito n. 11** *(Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria...omissis)*

Si rileva che il bene staggito con il presente pignoramento è pervenuto al debitore da un'unica consistenza originaria.

**Quesito n. 12** *(Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni catastali...omissis)*

Come meglio sopra precisato non è possibile eseguire le variazioni catastali in quanto non è stato possibile accertare la necessità del rilascio di eventuali titoli abilitativi.

**Quesito n. 13** *(Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale...omissis)*

Non è possibile indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale in quanto non è stata reperita alcuna documentazione urbanistica, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.

**Quesito n. 14** *(Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità...omissis)*

Non è possibile indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità in quanto non è stato possibile reperire, ad oggi, alcuna documentazione urbanistica, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.

*Vedi allegato n°8 - Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla*

**Quesito n. 15** *(Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono... omissis)*

Non è possibile verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono o gli eventuali costi per la sanatoria in quanto non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistica, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.

**Quesito n. 16** *(Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione...omissis)*

Verificata la documentazione agli atti, i beni pignorati non sembrerebbero essere 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...omissis)*



Tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili oggetto del presente pignoramento e delle caratteristiche costruttive nonché della loro ubicazione, si ritiene che i costi di manutenzione ordinaria possano essere quantificati nella omnicomprensiva somma di € 1.000,00 circa annue.

In base a quanto dichiarato dal debitore, gli immobili in oggetto non sono compresi all'interno di edificio con condominio costituito e non risultano essere presenti spese di manutenzione straordinaria già deliberate in assemblea né disponibile documentazione circa eventuali spese condominiali arretrate.

**Quesito n. 18** *(Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti...omissis)*

Per dare risposta a quanto richiesto è opportuno tener presente la configurazione dello stato dei luoghi e dei cespiti oggetto di pignoramento.

Il presente pignoramento è composto da un negozio al piano terra ed un locale di deposito al piano primo sottostrada che attualmente sono fusi sul piano fisico, tramite la scala di collegamento, quindi strettamente correlati fra loro, anche per la loro funzionalità.

In base alle motivazioni suddette, per la vendita, il sottoscritto C.T.U. ritiene opportuno formare un LOTTO UNICO, costituito da:

- **Negoziato al piano terra con locale di deposito al piano primo sottostrada così identificati:**

negoziato sito in Vetralla (VT), Via San Michele, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 6, categoria C/1 classe 5, consistenza 55 mq, rendita € 732,85, piano T ed il locale di deposito sito in Vetralla (VT), Via San Michele, snc, distinto al N.C.E.U. del Comune di Vetralla al foglio 38 particella 791 sub. 3, categoria C/2 classe 5, consistenza 57 mq, rendita € 44,16 piano S1.

**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...omissis)*

Come già descritto in precedenza gli immobili della procedura di cui trattasi, risultano pignorati nella loro interezza e più precisamente al debitore esecutato per la quota di proprietà per 1/1 bene personale.

Si ritiene importante rilevare che nell'atto di vendita rep 24165 del 17/11/2001 a firma del Notaio Fortini Fabrizio non è intervenuta la coniuge \_\_\_\_\_ per confermare le dichiarazioni rese dallo stesso.

Come da risposta al precedente quesito non si è proceduto alla formazioni di lotti.

**Quesito n. 20** *(Accerti se l'immobile è libero o occupato, acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene...omissis)*

Da quanto appreso sul posto, durante il sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal \_\_\_\_\_, attuale conduttore dei locali. Si rileva che il "contratto di locazione di immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione" è stato registrato telematicamente in data 27/01/2012 \_\_\_\_\_, e risulta antecedente



la data del pignoramento. All'art. 3 è riportato che il contratto ha durata dal 25/01/2012 al 24/01/2018.

*(All. 10 Contratto di locazione)*

**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...omissis)*

Tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, dell'ubicazione e caratteristiche costruttive e ogni altra circostanza concomitante, sulla scorta delle indagini di mercato esperite presso agenzie immobiliari operanti nella zona, si ritiene che il più probabile valore di locazione mensile sia pari a:

Negozio (mq 50 x € 6,00/mq) + Locale di deposito (mq 47 x € 2,00/mq) = € 300,00 + € 94,00 = € 394,00

**Quesito n. 22** *(Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione...omissis)*

Tale quesito non risulta essere pertinente.

**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...omissis)*

Escussi gli Uffici Tecnici del Comune di Vetralla è emerso che sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità.

In base a quanto dichiarato dal debitore non sono presenti vincoli o oneri di natura condominiale riguardo gli immobili oggetto di pignoramento, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Quesito n. 24** *(Determini il valore dell'immobile):*

L'elaborazione della stima del bene oggetto della presente esecuzione, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie applicabili, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile ed il più vicino possibile al più probabile valore di mercato. Allo scopo sono stati eseguiti due diversi metodi di stima:

- metodo comparativo e/o sintetico;

- metodo analitico attraverso la capitalizzazione del reddito (non applicabile tuttavia per gli immobili inagibili). La stima determinata secondo il metodo analitico limitatamente agli immobili fruibili ove è possibile determinare il reddito presunto, è stata necessaria al fine di accertare la bontà dei risultati di stima secondo il metodo sintetico/comparativo.

**Metodo comparativo e/o sintetico**

Data la presenza di un mercato che consente e fornisce elementi sufficienti ad individuare e creare un'apposita scala di valori nella quale inserire il bene da stimare, si ritiene idoneo utilizzare il metodo diretto e sintetico, attraverso la comparazione di elementi simili e già oggetto di precedenti vendite. Si è quindi proceduto ad effettuare una comparazione fra i valori al mq. di immobili in vendita nelle vicinanze. Tale prezzo al mq. è stato poi adeguato allo stato in cui volgono attualmente le unità immobiliari oggetto della presente stima.



Analisi di mercato: Offerte di vendita al mq.

- Dati provenienti da elementi forniti da agenzie immobiliari che operano nella zona (es. Tecnocasa – Immobiltetto):

I prezzi di mercato riferiti a recenti compravendite si aggirano da € 1.000,00-1.800,00/mq in stretta correlazione alla superficie coperta, per negozi in buone condizioni di statica e manutenzione ed € 400,00-650,00/ mq per magazzini (locali di deposito)

- Dati provenienti da elementi rilevati sull'osservatorio dei valori immobiliari presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate:

Da € 1.000,00 min - € 2.000,00 max per negozio in normale stato conservativo

Da € 400,00 min - € 600,00 per magazzini in normale stato conservativo

- Dati provenienti da elementi rilevati sull'archivio della CCIAA di Viterbo:

Da € 1.100,00-1.200,00/mq per negozi (in diminuzione)

Per magazzini (locali di deposito): dato non presente

Nello specifico la stima del bene oggetto di perizia, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione e qualità degli impianti tecnologici può essere verosimilmente valutato in:

- Negozio – Piano T                      circa mq. 64 x € 1.000,00 al mq. = € 64.000,00
- Locale di deposito – Piano S1        circa mq. 57 x € 500,00 al mq. = € 28.500,00

**Totale € 92.500,00**

*(1° valore rappresentativo)*

**N.B. :In base a quanto esposto nei precedenti quesiti si rileva che non è possibile quantificare i costi per l'eventuale sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi come da titoli abilitativi in quanto non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.**

#### **Metodo analitico attraverso la capitalizzazione del reddito.**

Come già accennato in precedenza al fine di determinare il più probabile valore di mercato attraverso la capitalizzazione dei redditi, necessaria a verificare la bontà dei risultati di stima secondo il metodo sintetico, è indispensabile conoscere gli elementi economici per raggiungere tale scopo e precisamente:

- Reddito da capitalizzare
- Saggio di capitalizzazione.

Sulla base del principio dell'ordinarietà, lo schema da seguire è il seguente:

- a) Ricerca del reddito capitalizzabile medio, annuo e continuativo che il proprietario può normalmente ritrarre dall'immobile se fosse dato in locazione, sul posto in condizioni ordinarie e privo di



attrezzature e arredamento

b) Ricerca del saggio normale di capitalizzazione dell'immobile da stimare

Considerando che l'affitto dovrebbe essere pari al reddito lordo di un bene immobile, tale metodo consiste nel determinare il suo reddito in funzione del tasso lordo annuo mediamente richiesto al capitale investito in beni aventi analoga destinazione a quello in questione.

Tenendo conto che il canone di locazione annuo, al lordo delle imposte e spese di manutenzione straordinaria, di un immobile avente le caratteristiche analoghe a quello in esame è pari a:

$$\begin{aligned} & \text{Negozio (mq 50 x € 6,00/mq) + Locale di deposito (mq 47 x € 2,00/mq)} \\ & € 300,00 + € 94,00 = € 394,00 \times 12 \text{ mesi} = € 4.728,00 \end{aligned}$$

al predetto importo andranno decurtate le imposte e le spese di manutenzione straordinaria che ammontano a circa il 30% per cui si ha:

$$€ 4.728,00 - 30\% = € 3.309,60 \text{ (reddito netto annuo)}$$

Tenendo altresì conto che il tasso normalmente richiesto per le suddette operazioni è del 4% si avrà:

$$V=R/i \text{ dove } V= \text{Valore } R= \text{reddito netto annuo } I = \text{tasso di capitalizzazione}$$

$$V=R/i = 3.309,60 / 4\% = € 82.740,00 \text{ (2° valore rappresentativo)}$$

#### Calcolo del più probabile valore di mercato (media ponderata)

Effettuando una media tra i valori rappresentativi ottenuti con i metodi di stima precedentemente descritti, si avrà che il più probabile valore di mercato è pari a:

media ponderata:

$$\text{Valore } (€ 92.500,00 + € 82.740,00)/2 = € 87.620,00 \text{ arrotondato ad } € 87.500,00$$

(Euro ottantasettemilacinquecento/00)

**N.B. :In base a quanto esposto nei precedenti quesiti si rileva che non è possibile quantificare i costi per l'eventuale sanatoria e/o ripristino dello stato dei luoghi come da titoli abilitativi in quanto non è stato possibile reperire la documentazione urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, come da comunicazione del Capo Settore del suddetto Ufficio Tecnico, di seguito allegata.**

#### Quesito n. 25 (Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate...omissis)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente quesito n° 24.

#### Quesito n. 26 (Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato...omissis)

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati in una zona periferica del Comune di Vetralla, ricadenti in un'area di recente edificazione (anni '90 - 2000). A giudizio del sottoscritto le prospettive di utile



collocamento del bene sul mercato riguardano molteplici attività commerciali che hanno bisogno di una superficie per la vendita ed un locale di deposito ricadente nello stesso edificio.

**Quesito n. 27** (Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c....omissis)

In relazione al quesito suddetto il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone di cui all'ex. art. 2923 comma 3 del c.c.

**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...omissis)

Il sottoscritto ritiene, con la presente, di avere dato risposta a tutti i quesiti posti e rimane a disposizione dell'Illustrissimo Giudice Esecutore per qualsiasi ulteriore chiarimento.

**Quesito n. 29** (Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa...omissis)

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 19 luglio 2018 a spedire tramite posta raccomandata A/R o posta elettronica certificata, copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio 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 completo di tutti gli allegati...omissis)

La presente relazione si compone di 20 (venti) pagine dattiloscritte corredata da 11 (undici) allegati e viene consegnata presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo sia in forma cartacea debitamente rilegata e completa di allegati, nonché preventivamente in modalità telematica PCT.

**Quesito n. 32** (Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato...omissis)

E' stata predisposta e consegnata presso la Cancelleria del Tribunale di Viterbo la copia dell'elaborato sia in forma cartacea che in forma elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

**Quesito n. 33** (Allegghi alla relazione documentazione fotografica...omissis)

La documentazione fotografica è stata predisposta in separato ed allegata al presente elaborato peritale.

**Quesito n. 34** (Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene...omissis)

Il quadro sinottico è stato predisposto in separato ed allegato in triplice copia.

**(All. 11 Quadro sinottico)**



Quesito n. 35 (Allegati alla relazione : a. la planimetria del bene, b. la visura catastale attuale, c. copia della concessione edilizia 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);

Di seguito vengono elencati gli allegati alla presente relazione.

Allegati:

All. 1 – Verbale di sopralluogo

All. 2 – Documentazione catastale

All. 3 – Atti di provenienza e documentazione ipocatastale

All. 4 – Estratto di mappa catastale

All. 5 – Visura storica C.C.I.A.A. - Estratto dal Registro degli Atti di Matrimonio

All. 6 – Documentazione fotografica

All. 7 - Planimetrie degli immobili rilevate in fase di sopralluogo

All. 8 - Comunicazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla

All. 9 - Elaborato Planimetrico con elenco dei subalterni

All. 10 – Contratto di locazione

All. 11 – Quadro Sinottico

Il C.T.U.

