

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. n. 128/2021

G.E. DR. FEDERICO BONATO

Promossa da:

Contro:

RELAZIONE C.T.U. RIEPILOGATIVA

Montefiascone (VT) 20/06/2025

IL C.T.U.

Geometra Marco Carelli

1. PREMESSA

Con ordinanza del 03/12/2021, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 347/6055764, email: carellimarco3@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 23/12/2021 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

1) **Verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;**

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

3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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;

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

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

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

7) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree

aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

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

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

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

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

15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

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' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del

pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

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

23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

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

25) **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia);**

29) **Invii** a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la 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 l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita. Il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dell'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) 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 comprese) 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 che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) 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

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 18/02/2022 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa alla presenza del Custode Delegato. Ho ispezionato l'immobile oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

- Corrispondenza con gli uffici comunali con ricevimento certificazioni, titoli edilizi;
- Ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Catasto e Conservatoria di Viterbo.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore procedente consistente nella certificazione notarile del 04/01/2021 la stessa si può considerare completa ed idonea, supportata anche dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e allegate alla presente (ALLEGATO 2).

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/02/2022

Dati identificativi: Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (C780) (VT)

Foglio 10 Particella 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (C780) (VT)

Foglio 10 Particella 2

Classamento:

Categoria F/3a)

Foglio 10 Particella 2

Indirizzo: LOCALITA' VALLERATTE n. SNC Piano T-S

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/02/2022

Dati identificativi: Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (C780) (VT)

Foglio 10 Particella 473

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CIVITELLA D'AGLIANO (C780) (VT)

Foglio 10 Particella 473

Classamento:

Categoria F/7a)

Foglio 10 Particella 473

Indirizzo: LOCALITA' VALLERATTE n. SNC Piano T

Vi è corrispondenza tra i dati nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali ai fini dell'esatta identificazione.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come di seguito:

Comune di Civitella d'Agliano (VT) Codice C780
Provincia di Viterbo
Catasto Fabbricati
Unità Immobiliare dal

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
10	2		F/3				
INDIRIZZO		Località Valleratte, snc Piano T-S1					
Situazione degli intestati dal 08/05/1996 al 29/05/1996							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		In corso di costruzione					
Situazione degli intestati dal 29/05/1996							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		Diritto di Proprietà 1000/1000					

Comune di Civitella d'Agliano (VT) Codice C780							
Provincia di Viterbo							
Catasto Fabbricati							
Unità Immobiliare dal							
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
10	473		F/7				
INDIRIZZO		Località Valleratte, snc Piano T					
Situazione degli intestati dal 27/08/2020							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		Diritto di Proprietà 1/1					

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare del 28/05/2021 a carico di:

(C.F. [REDACTED]) in persona del suo socio-amministratore e legale rappresentante pro-tempore sig. [REDACTED] con sede in Castiglione in Teverina (VT) via Orvietana, 36 i seguenti immobili:

In comune di Civitella d'Agliano (VT) località Valleratte snc e precisamente:

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella d'Agliano al Foglio 10, particella 2, cat. in corso di costruzione;

- Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella d'Agliano al Foglio 10, particella 473, cat. in corso di costruzione;

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Al ventennio l'immobile come sotto distinto catastalmente oggetto della procedura esecutiva veniva ceduto come sotto dettagliato:

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	10	2		CIVITELLA D'AGLIANO	LOC. VALLERATTE SNC	F/3				

ALLEGATO 3

1	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	8899	REG. PART.	7284
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	10/06/1996
A	GENERALITA'	TITOLO	COMPRAVENDITA RE [REDACTED] DEL 29/05/1996 NOTAIO [REDACTED]		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
B	IMMOBILI	UNITA' NEGOZIALE 1	FG.10 PART.2 NATURA F/3 UNITA' IN COMUNE DI CIVITELLA D'AGLIANO (VT) LOC. VALLERATTE SNC		
C	SOGGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

Trattasi di unico atto di compravendita anteriore al ventennio quello sopra descritto che precede la data del pignoramento 31/05/2021.

6.2 VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

LEGENDA STATO

STATO ORIGINARIO=O

STATO VARIATO=V

STATO ATTUALE=A

Le unità immobiliari oggetto della procedura sorgono sulla particella terreni n.2 che nel tempo ha subito le seguenti variazioni catastali (ALLEGATO 1)

CATASTO TERRENI - FG.10 PART.2 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STAT O	DATI IDENTIFICAT IVI			DATI CLASSAMENTO			Reddito dominica le	Reddito Agrario	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.		Qualità	Class e	Consistenz a			
dall'impiant o al 21/03/1996	1	O	10	2		ULIVET O	02	18.000 mq.	€44,62	€23,24	Impianto meccanografico del 01/10/1971
dal 21/03/1996 al 26/08/2004	2	V	10	2		E.U.		18.000 mq.	---	---	TIPO MAPPALE del 21/03/1996 in atti dal 25/03/1996 (n.1016.1/1996)
dal 26/08/2004 al 10/05/2016	3	V	10	2		SOPPRE SSO			---	---	FRAZIONAMENTO del 26/08/2004 Pratica n. VT0120192 in atti dal 26/08/2004 (n. 120192.1/2004)
dal 10/05/2016 al 10/08/2020	4	V	10	2		E.U.		13.915 mq.	---	---	Variazione del 10/05/2016 Pratica n. VT0039179 in atti dal 10/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 437.1/2016) Annotazioni: si ripristina la particella 2, erroneamente soppressa con t.f.120192/2004, per corrispondenza con il n.c.e.u.
dal 10/08/2020	5	V	10	2		E.U.		13.815 mq.	---	---	FRAZIONAMENTO del 10/08/2020 Pratica n. VT0035109 in atti dal 10/08/2020 presentato il 10/08/2020 (n. 35109.1/2020)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CATASTO TERRENI - FG.10 PART.473 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STAT O	DATI IDENTIFICAT IVI			DATI CLASSAMENTO			Reddito dominica le	Reddito Agrario	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.		Qualità	Class e	Consistenz a			
dall'impiant o al 21/03/1996	1	O	10	2		ULIVET O	02	18.000 mq.	€44,62	€23,24	Impianto meccanografico del 01/10/1971
dal 21/03/1996 al 10/05/2016	2	V	10	2		E.U.		18.000 mq.	---	---	TIPO MAPPALE del 21/03/1996 in atti dal 25/03/1996 (n.1016.1/1996)
dal 10/05/2016 al 10/08/2020	4	V	10	2		E.U.		13.915 mq.	---	---	Variazione del 10/05/2016 Pratica n. VT0039179 in atti dal 10/05/2016 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 437.1/2016) Annotazioni: si ripristina la particella 2, erroneamente soppressa con t.f.120192/2004, per corrispondenza con il n.c.e.u.
dal 10/08/2020	5	V	10	2		E.U.		100 mq.	---	---	FRAZIONAMENTO del 10/08/2020 Pratica n. VT0035109 in atti dal 10/08/2020 presentato il 10/08/2020 (n. 35109.1/2020)

Le unità immobiliari oggetto della procedura al catasto fabbricati hanno subito le seguenti variazioni catastali:

CATASTO FABBRICATI - FG.10 PART.2 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STAT O	DATI IDENTIFICAT IVI			DATI CLASSAMENTO			Sup. Cat.le	Rendita	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.	Sub	Categ .	Class e	Consistenz a			
dal 08/05/1996	1	O	10	2		F/3					COSTITUZIONE del 08/05/1996 in atti dal 08/05/1996 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. B00079.1/1996)
dal 21/12/2009	2	V	10	2							VARIAZIONE del 21/12/2009 Pratica n. VT0189334 in atti dal 21/12/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U.I. (n. 22940.1/2009) Annotazioni: stato dell'unità confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 18/12/2009

CATASTO FABBRICATI - FG.10 PART.473 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STAT O	DATI IDENTIFICATI VI			DATI CLASSAMENTO			Sup. Cat.le	Rendita	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.	Sub	Categ.	Class.	Consistenz.			
dal dal 27/08/2020	1	O	10	473		F/7					COSTITUZIONE del 27/08/2020 Pratica n. VT0036856 in atti dal 27/08/2020 COSTITUZIONE (n. 485.1/2020)

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

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

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dall' ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento in ordine cronologico ascendente:

**UNITA' IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI FG.10 PARTICELLA 2 NATURA F/3
LOCALITA' VALLERATTE SNC
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- 1) ISCRIZIONE del 21/07/1998 - Registro Particolare 1527 Registro Generale 7725
Pubblico ufficiale CERESI MARIA Repertorio 3235 del 23/06/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI CREDITO PECUNIARIO
(DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)
- 2) ISCRIZIONE del 15/04/1999 - Registro Particolare 948 Registro Generale 5371
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 339/98 del 05/03/1998
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
(DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)
- 3) ISCRIZIONE del 01/04/2010 - Registro Particolare 833 Registro Generale 5567
Pubblico ufficiale Equitalia Gerit S.p.A. Repertorio 108675/125 del 17/03/2010
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73
modificatocato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
(DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA E DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)
- 4) TRASCRIZIONE del 05/07/2011 - Registro Particolare 7501 Registro Generale 11155
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 382 del 30/05/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA E DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)
- 5) ISCRIZIONE del 14/03/2019 - Registro Particolare 482 Registro Generale 3422
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 339 del 05/03/1998
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO
(DALLA CERTIFICAZIONE NOTARILE DEPOSITATA E DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)
- 6) TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9579 Registro Generale 11941
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 92715 del 31/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**UNITA' IMMOBILIARE CATASTO FABBRICATI FG.10 PARTICELLA 473 NATURA F/7
LOCALITA' VALLERATTE SNC
ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

TRASCRIZIONE del 16/07/2021 - Registro Particolare 9579 Registro Generale 11941
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 92715 del 31/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
(DA ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 2)

OSSERVAZIONI

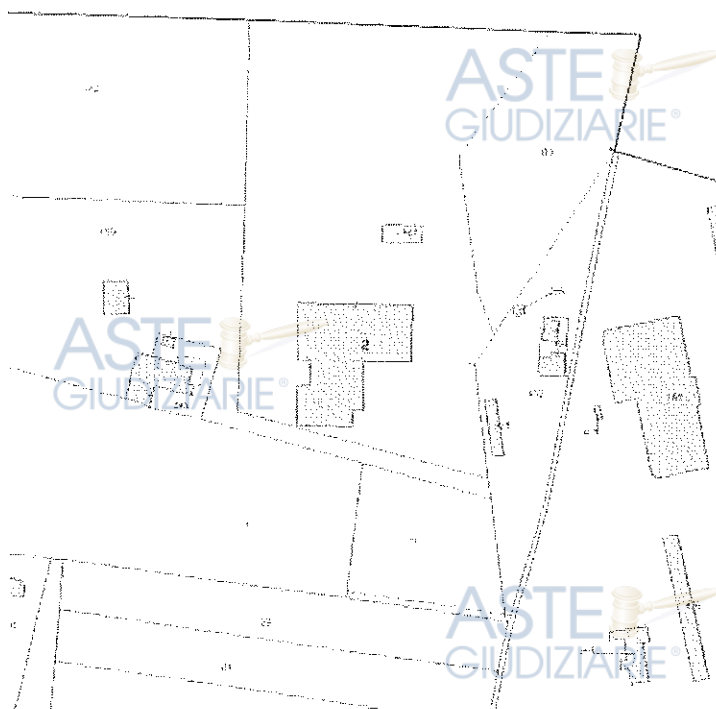
L'immobile particella 473 deriva dal frazionamento della originaria particella 2 avvenuto in data 10/08/2020, pertanto anche la particella 473 risulta gravata dalle pregiudizievoli indicate dai nn. 1 a 5 del precedente immobile.

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

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

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenziano i terreni oggetto della procedura particelle 2 e 473 del foglio 10.



9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

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

L'ALLEGATO 4 si compone dei seguenti certificati:

1. Certificato di Residenza Storico
2. Certificato contestuale di Residenza, Stato Civile e Stato di Famiglia
3. Estratto di Matrimonio
4. Visure Camerali
5. Certificato di residenza S. [REDACTED]

Nulla risulta in comune di Civitella d'Agliano (VT) a carico di [REDACTED] nè lo stesso figura sulla composizione societaria. Detta società risulta inattiva come dalla stessa Visura Camerale.

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO: Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

GLi immobili oggetto della procedura si trovano nel territorio del Comune di Civitella d'Agliano (VT) in località Valleratte snc, sono composti come segue:

Foglio 10 particella 2 terreno con soprastante edificio in corso di costruzione;

Foglio 10 particella 473 terreno con soprastante stazione di radio telefonia posto all'interno della particella 2.

DESCRIZIONE

Foglio 10 particella 2 terreno con soprastante edificio in corso di costruzione:

è raggiungibile dalla S.P. 5, strada locale, attraversamento della linea ferroviaria, strada di servitù. Il terreno si trova contermini all'area dell'autostrada A1 con termine autogrill Tevere Ovest, in stato di abbandono con crescita di vegetazione spontanea. Su detto terreno insistono un edificio ed una piscina in corso di costruzione.

L'edificio è composto da un piano interrato ed un piano terra con copertura a terrazzo. Si presenta allo stato grezzo, con strutture in c.a. solai in latero-cemento e muratura in blocchi di calcestruzzo, divisori interni in mattoni forati al piano interrato.

Al piano interrato non è stato possibile accedervi per mancanza di luce e presenzai materiale fangoso sul pavimento, si intravedono i divisori in mattoni di laterizio forati.

Al piano terra si trovano 2 grandi spazi aperti, 2 corpi aggiunti con vari locali, vano scala che collega i due piani interrato e copertura, porticato.

La copertura a terrazzo con guaina impermeabilizzante a vista e parapetto perimetrale.

L'intero edificio si presenta in stato di forte degrado per abbandono, particolarmente deteriorata l'impermeabilizzazione della copertura con presenza di numerose infiltrazioni. Alcuni divisori interni in prossimità della scala risultano crollati. Risulta altresì crollato un tratto di parapetto in muratura sul terrazzo di copertura. La piscina risulta infestata da piante e non raggiungibile. Si nota il generale precario stato di conservazione dell'edificio e della piscina che mostrano svariate problematiche dovute al sostanziale abbandono di ogni possibile attività di sorveglianza e manutenzione.

Foglio 10 particella 473 terreno con soprastante stazione di radio telefonia

Particella interclusa alla particella 2 , costituita da un terreno completamente recintato con soprastante antenna stazione di radio telefonia.

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO: 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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NOTIFICATO IL 28/05/2021

1. *Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella d'Agliano al Foglio 10, particella 2, cat. In corso di costruzione;*
2. *Fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Civitella d'Agliano al Foglio 10, particella 473, cat. In corso di costruzione"*

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale (ALLEGATO 1) si rileva peraltro la diversa categoria dell'attuale particella 473 F/7 (Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione).

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO: Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono 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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	10	2		CIVITELLA D'AGLIANO	LOC. VALLERRATTE SNC	F/3				
F.	10	473		CIVITELLA D'AGLIANO	LOC. VALLEERRATTE SNC	F/7				

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente.

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente agli immobili oggetto della procedura.

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: 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.

Le unità immobiliari sono state costituite e pervenute alla parte esecutata con frapposto frazionamento della sola particella di terreno 2 originaria complessiva dalla quale è pervenuta anche l'attuale particella 473.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO: 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.

Non si rileva la necessità di procedere ad eseguire alcuna variazione catastale.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale del Comune di Civitella d'Agliano (VT) in zona F sottozona F1 in cui è contemplato l'utilizzo quale Strutture Ricettive complementari (vedi CDU Allegato 9).

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

A seguito di ispezione c/o gli uffici comunali sono stati riscontrati i seguenti titoli riscontrabili in ALLEGATO 6.

- P.E. 51/91 RICHIEDENTE: Samperi Agatino OGGETTO: "cambio d'uso da trattoria in locali magazzino siti in località Valleratte, 1" TITOLO: autorizzazione prot.2957 del 06/06/1991
- P.E. 70/91 RICHIEDENTE: OGGETTO: "costruzione di un forno, recinzione e gazebo" TITOLO: autorizzazione del 02/10/1991
- P.E. 16/92 - C.E. n.8/92 del 29/05/1992 RICHIEDENTE: OGGETTO: Ristrutturazione del complesso sportivo denominato Piscina del Sole.
- C.E. IN SANATORIA n.28/95 ai sensi della legge 724 del 23/12/1994 richiedente per opere realizzate in difformità della CE 8/92 del 29/05/1992.

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

Dalla disamina della documentazione autorizzativa rilasciata dal Comune di Civitella d' Agliano e quanto riscontrato in fase di sopralluogo se ne deduce la conformità per le parti visitate tranne che per la parte interrata dove non è stato possibile ispezionare i locali per assenza di luce e

condizioni proibitive di percorribilità.

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESITO: Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso.

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da corrispondenza dell'ufficio tecnico del Comune di Civitella d'Agliano (VT) (ALLEGATO 8) beni pignorati non risultano gravati da usi civici.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO: 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.

Nessuna risultanza.

21 RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

QUESITO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame dell'unità immobiliare oggetto della procedura è possibile vendere il bene in unico lotto.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

23.1 STATO IMMOBILE

All'atto dell'accesso avvenuto in data 18 febbraio 2022, il CTU ha potuto constatare che il bene oggetto della procedura è nella disponibilità della parte esecutata. Vi si accede mediante un cancello d'ingresso posto a margine della porzione di terreno distinta al foglio 10 con particella 159 di proprietà di terzi della superficie di c.a. mq.640.

Si riportano le seguenti planimetrie per illustrare la suddetta superficie.

IMMAGINE SATELLITARE





Per accedere agli immobili oggetto della procedura attraverso tale superficie necessita la costituzione di una servitù di passaggio. Dalla lettura dell'atto di compravendita in capo alla parte debitrice non si fa menzione e/o riferimento ad alcuna servitù di passaggio. Visto quanto sopra si procede alla valutazione dei costi per la costituzione della di servitù di passaggio relativa alla porzione di terreno fg.10 part.159 sopra citata.

23.2 VALUTAZIONE COSTI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO

Si utilizza la seguente formula:

CCSP= IDS + TDR + SN

IDS= Indennità di Servitù

TDR=Tassa di Registro

SN=Spese Notarili

23.2.1 INDENNITA' DI SERVITU'

L'indennità di servitù viene determinata tenendo conto della diminuzione di valore che per la servitù subisce il fondo ed è commisurata alla differenza tra il "*Valore del terreno libero da servitù*" e il "*valore del terreno gravato da servitù.*"

23.2.1.1 VALORE DI MERCATO TERRENO LIBERO DA SERVITU'

Per la valutazione si utilizza lo stesso parametro unitario €/mq 555.00 utilizzato per la stima della corte del compendio immobiliare con coefficienti di ragguaglio pari a 0,10 per i primi 25 mq. e 0,02 per i restanti:

AREA OGGETTO DI SERVITU' C.A. MQ.640:

MQ.25 X 0,10 = MQ.2,50

MQ.(640-25) X 0,02 = MQ.12,30

MQ.14,80 X €/MQ.555,00 = €8.214,00

23.2.1.2 VALORE DI MERCATO TERRENO GRAVATO DA SERVITU'

Analizzate le varie procedure previste per la determinazine delle servitù prediali in genere, si è del parere che per effetto della servitù il valore di mercato del terreno subisca una riduzione del 50% pertanto €8.214,00 x 50% = €4.107,00.

23.2.1.3 INDENNITA' DI SERVITU'

VMTLS - VMTGS = €8.214,00 - €4.107,00 = €4.107,00

23.2.1.4 COSTO TOTALE PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO SECONDO LA FORMULA SOPRA CITATA

CCSP= IDS+TDR+SN = €4.107,00 + €1.050,00 + €1.500,00 = €6.657,00

23.3 TITOLO POSSESSO

Il titolo legittimante la detenzione del bene è rappresentato dall' Atto di Compravendita Repertorio [REDACTED] [REDACTED] che si allega alla presente. TRASCRITTO il 10/06/1996 - Registro Particolare 7284 Registro Generale 8899 ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 16/07/2021.

23.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE

In seguito alla richiesta all'ufficio del Registro Ufficio Territoriale di Viterbo con risposta prot.30493/2022 non risultano contratti di locazione registrati da parte della società Maripas snc di Pastori Franco & C. per gli immobili oggetto della procedura.

(rif.to Relazione periodica del C.G. depositata il 18/07/2024)

Si è riscontrata peraltro da parte del Custode Giudiziario la presenza di un contratto di locazione datato 15/04/2003 relativa ad una porzione della particella 2 del foglio 10 pari a mq.100 il quale è stato ceduto dal Conduttore [REDACTED] alla società registrata c/o l'Ufficio delle Entrate di Frascati identificato con il codice IT-VT-021610. (ALLEGATO 12).

Con tale contratto di locazione la società esecutata [REDACTED] ha autorizzato il conduttore a compiere tutte le opere necessarie all'installazione ed alla realizzazione di un impianto di telecomunicazioni, comprensivo di tutte le necessarie strutture, apparati di trasmissione e di alimentazione, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni, adibito alla fornitura di un pubblico servizio di telecomunicazioni

Il canone della locazione da contratto risultava fissato in €10.000,00 annui da corrispondere in rate semestrali anticipate di €5.000,00 + IVA;

La durata del contratto era prevista in 9 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso del 15/04/2003, con rinnovo tacito di 6 anni in 6 anni fino alla fine del contratto, prevista quindi per il 14/04/2024;

Con mail del 28 e 31 maggio 2024 (all.06), al Custode Giudiziario il dott. [REDACTED] rappresentava come la Direzione Generale della [REDACTED] avesse deciso, "di non stipulare nuovi contratti in pendenza di procedure esecutive, soprattutto se il contratto sarà opponibile all'aggiudicatario", specificando poi nella successiva del 31 maggio che "a cessazione andremo a trattare con il nuovo proprietario".

Con provvedimento del G.E. del 23/09/2024 lo stesso invitava il delegato C.G. a richiedere l'indennità di occupazione attesa la mancanza del titolo.

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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.

L'immobile particella 2 è in corso di costruzione pertanto non risulta occupato dai debitori per esigenze abitative o da terzi, nè lo stesso può essere utilizzato fini economici in quanto in corso di

costruzione.

Si riporta solo il valore locativo del terreno particella 473 di mq. 100 adibito a sito per un stazione di radio telefonia mobile al prezzo concordato come da contratto di locazione in essere pari a €833,33 mensili.

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: 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.

Gli immobili oggetto della procedura non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge in quanto in corso di costruzione.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: 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.

Su richiesta agli uffici comunali ne è scaturita la risposta ALLEGATO 8 riassumendo:

- ASSENZA USI CIVICI;
- ASSENZA VINCOLI STORICI E ARTISTICI DI CUI AL D.LGS.42/2004;
- ASSENZA PER CENSO, LIVELLO, VINCOLI ALBERGHIERI DI INALIENABILITA' O DI INDIVISIBILITA'.

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.

27.1 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	SITI	SPECIFICAZIONE
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate	
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo	
3	Siti astegudiziarie.it e Tribunale di Viterbo	
4	Agenzie Immobiliari locali	

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27.2 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

"Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

27.2 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di

cui al precedente punto 1);

- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

27.3 VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati nell'ALLEGATO 9.

LOTTO UNICO - UNITA' IMMOBILIARI IN CIVITELLA D'AGLIANO (VT) LOCALITA' VALLERATTE SNC	
VALORE STIMATO	€463.555,44
A DETRARRE COSTI COSTITUZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO (RIF.TO QUESITO 20)	€-6.657,00
VALORE NETTO	€456.898,44
VALORE NETTO ARROTONDATO	€456.900,00

(euroquattrocentocinquantaseimilanovecentovirgolazero)

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

QUESITO: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relative alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del 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 indagine di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 10.

29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

Vi sono scarse prospettive di utile collocamento dei beni oggetto della procedura.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: 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.

Attualmente non sono presenti contratti di locazione in corso di validità ed effetti pertanto non si riporta la valutazione.

31 RISPOSTA QUESITO 35 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

- h) a planimetria del bene
- i) la visura catastale attuale
- j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- k) 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
- l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- m) copia atto di provenienza
- n) quadro sinottico in triplice copia
tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
2. ISPEZIONI IPOTECARIE
3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
5. PLANIMETRIA STATO RILEVATO
6. TITOLI EDILIZI
7. SITUAZIONE TRIBUTARIA
8. CDU, VINCOLI E USI CIVICI
9. STIMA IMMOBILI
10. VERBALI DI ACCESSO C.T.U.
11. CONI OTTICI E FOTO
12. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE
13. QUADRO SINOTTICO
14. ESTRATTO PERITALE
15. DESCRIZIONE DEL BENE



Montefiascone (VT) 20/06/2025



Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli



pag.24



INDICE **Documenti 128/2021**

1) PREMESSA	pag.	2
2) ELENCO QUESITI	pag.	2
" 1) 1	pag.	2
" 2) 2	pag.	2
" 3) 3	pag.	2
" 4) 4	pag.	2
" 5) 5	pag.	2
" 6) 6	pag.	2
" 7) 7	pag.	2
" 8) 8	pag.	2
" 9) 9	pag.	2
" 10) 10	pag.	3
" 11) 11	pag.	3
" 12) 12	pag.	3
" 13) 13	pag.	3
" 14) 14	pag.	3
" 15) 15	pag.	3
" 16) 16	pag.	3
" 17) 17	pag.	3
" 18) 18	pag.	3
" 19) 19	pag.	3
" 20) 20	pag.	3
" 21) 21	pag.	4
" 22) 22	pag.	4
" 23) 23	pag.	4
" 24) 24	pag.	4
" 25) 25	pag.	4
" 26) 26	pag.	4
" 27) 27	pag.	4
" 28) 28	pag.	4
" 29) 29	pag.	4
" 30) 30	pag.	5
" 31) 31	pag.	5
" 32) 32	pag.	5
" 33) 33	pag.	5
" 34) 34	pag.	5
" 35) 35	pag.	5
3) SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	5
" 1) PRIMO ACCESSO	pag.	5
" 2) ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag.	5
4) RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag.	6

5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	6
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	6
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO	pag.	7
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	7
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETÀ	pag.	8
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	8
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	11
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU	pag.	12
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	13
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	13
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITÀ DATI PIGNORMANETO	pag.	14
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	14
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	14
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	15
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	15
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	15
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITÀ COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	15
" 1) ELENCO TITOLI EDILIZI	pag.	15
" 2) CONFORMITÀ/DIFFORMITÀ AI TITOLI EDILIZI	pag.	15
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	16
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	16
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	16
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI	pag.	16
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	16
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	16
" 1) STATO IMMOBILE	pag.	17
" 2) VALUTAZIONE COSTI COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO	pag.	18
" 1) INDENNITÀ DI SERVITÙ	pag.	18
" 1) VALORE DI MERCATO TERRENO LIBERO DA SERVITÙ	pag.	18
" 2) VALORE DI MERCATO TERRENO GRAVATO DA SERVITÙ	pag.	18
" 3) INDENNITÀ DI SERVITÙ	pag.	18
" 4) COSTO TOTALE PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITÙ DI PASSAGGIO SECONDO LA FORMULA SOPRA CITATA	pag.	18
" 3) TITOLO POSSESSO	pag.	18
" 4) CONTRATTI DI LOCAZIONE	pag.	18
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	19
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA		

CONIUGALE	pag.	19
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	19
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	20
" 1) FONTI DI INFORMAZIONE	pag.	20
" 2) VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE	pag.	21
28) RISPOSTA QUESITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	22
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	22
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	22
31) RISPOSTA QUESITO 35 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE	pag.	22