

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE® E.I. n. 132/2020

G.E. DR. ANTONINO GERACI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Promossa da:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone (VT) Agosto 2021

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL C.T.U.

Geometra Marco Carelli



1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/07/2020, 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: carellimarco3i@gmail.com) invitandomi a comparire in cancelleria in data 12/11/2020 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

1) **Verifici** 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 (calpestable) 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 erranei 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; allegare, 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'ar.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) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze 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) Alleghi alla relazione:

- a) la planimetria del bene
- b) la visura catastale attuale
- c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
- d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
- e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f) copia atto di provenienza
- g) quadro sinottico in triplice copia

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 11/12/2020 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa alla presenza del Custode Delegato e della parte esecutata Sig.ra [REDACTED].

Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, già in prima operazione, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del sopralluogo é stato redatto il verbale di primo accesso.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

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

- In data 03/03/2021 ricevimento visura camerale alla Camera di Commercio di Viterbo a seguito della PEC di richiesta;
- in data 26/04/2021 ricevimento risposta sugli usi civici da parte del Comune di Vetralla a seguito di richiesta PEC;
- In data 19/08/2021 Agenzia delle Entrate Uffici Catastali di Viterbo scarico documentazione catastale estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- In data 30/08/2021 ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Conservatoria di Viterbo.

- In data 31/08/2021 ricevimento dall'uff. Urbanistica del Comune di Vetralla (VT) copie del titolo edilicio concessione in sanatoria;
- in data 31/08/2021 ricevimento situazione tributaria immobili da ufficio tributi comune di Vetralla a seguito di richiesta PEC.

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 nel certificato notarile "Dr. Rocco Mancuso Notaio in Lecce" del 07/10/2020 la stessa si può considerare completa ed idonea supportata anche dalle visure ipotecarie aggiornate e allegate alla presente.

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.

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 Vetralla (VT) Codice L814	
Provincia di Viterbo	
Catasto Fabbricati	
Unità Immobiliare dal 01/12/2016	
DATI IDENTIFICATIVI	DATI CLASSAMENTO

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
21	882	49	A/2	2	Vani 6	m ²	€542,28
INDIRIZZO		Via La Marmora, 19 P.2° int.7					
Situazione degli intestati dal 08/03/1999							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		(1) Proprietà					

Comune di Vetralla (VT) Codice L814							
Provincia di Viterbo							
Catasto Fabbricati							
Unità Immobiliare dal 01/12/2016							
DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catast.	Rendita
21	882	10	C/6	7	15 m ²	m ²	€13,94
INDIRIZZO		Via La Marmora, 19 P.S.					
Situazione degli intestati dal 08/03/1999							
DATI ANAGRAFICI							
CODICE FISCALE							
DIRITTI E ONERI		(1) Proprietà					

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO

Pignoramento immobiliare ai danni della Sig.ra _____ i seguenti diritti immobiliari , pertinenze, accessori ed i frutti relativi a:

1. Proprietà superficiale dell'appartamento sito nel Comune di Vetralla (VT) via La Marmora n.19 al secondo piano, distinto con il numero interno 7, composto di sei vani catastali , confinante con il pianerottolo, il vano ascensore, distacchi esterni riportato nel N.C E.U. al Foglio 21 mappale numero 882 sub 49 categoria A/2 classe 2 vani 6 RC euro 542,28;
2. Proprietà superficiale locale garage al piano terreno esteso 15 metri quadrati catastali costituente pertinenza dell'appartamento sopra descritto condinante con area coune di accesso, il terrapieno, proprietà lo lacono riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 mappale n.882 sub 10 categoria C/6 classe 7, mq.15 RC euro 13,94;

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale, peraltro si fa notare che l'attuale civico presente sul cancello d'ingresso alla

palazzina è il n.47 in luogo del n.19 riportato sull'atto di pignoramento immobiliare.

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

QUESITO: 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.

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 il terreno come sotto distinto catastalmente su cui è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva veniva ceduto come sotto dettagliato:

IMMOBILI PIGNORATI RGE 132-2020										
CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						QUALITA'	CATEGORIA	MQ.	ARE	C.A.
T.	21	882		VETRALLA	LA MARMORA 19					

1	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	17075	REG. PART.	6121
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	23/07/1976
A	GENERALITA'	TITOLO	CESSIONE PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	ROGITO SEGRETARO COMUNALE DEL 25/08/1976		
	IMMOBILI	UNITA' NEGOZIALE 1	VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.882		
C	SOGGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

Successivamente con atto di assegnazione da parte della Cooperativa "La Selvarella

S.r.l." a rogito Notaio Imparato Giorgio le sotto elencate uu.ii. venivano assegnate come sotto:

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	21	882	49	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO 2° INT.7	A/2	2	6	mq.116	€542.28
F.	21	882	10	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO TERRA	C/6	7	mq.15	mq.21	€13,94

2	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE		REG. PART.	9671
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	29/07/2008
A	GENERALITA'	TITOLO	ASSEGNAZIONE ATTO A ROGITO NOTAR DEL 16/07/2008 DI VETRALLA		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE			
B	IMMOBILI	UNITA' NEGOZIALE 1	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 49		
		UNITA' NEGOZIALE 2	VETRALLA (VT) C.T. FG.21 PART.882 SUB 10		
C	SOGGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

Quindi con atto di compravendita le uu.ii. venivano acquistate dalla parte eseguita:

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	21	882	49	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO 2° INT.7	A/2	2	6	mq.116	€542.28
F.	21	882	10	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO TERRA	C/6	7	mq.15	mq.21	€13,94

2	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE		REG. PART.	3484
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	06/04/2012
A	GENERALITA'	TITOLO	COMPRAVENDITA ATTO A ROGITO NOTAR DEL 05/04/2012 IN VETRALLA		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA		
B	IMMOBILI	UNITA' NEGOZIALE 1	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 49		
		UNITA' NEGOZIALE 2	VETRALLA (VT) C.T. FG.21 PART.882 SUB 10		
C	SOGGETTI	A FAVORE			

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

L'edificio di le uu.ii. oggetto della procedura fanno parte è stato edificato sulla particella di terreno 882 per la quale di seguito si riportano le varizioni catastali:

C.T. FG.21 PART.882 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA												
DAL	N.	STATO	DATI IDENT.VI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.	Q.TA'	CL.	Superficie			Reddito		
							ha	are	ca	Dom.le	Agr.	
Imp. Meccanografico	1	O	21	882	SEM.VO	4	1	15	30	L.57.650	L.40.355	Impianto Meccanografico del 01/10/1971
20/01/1989	2	V	21	882	SEM.VO	4		96	82	L.48.410	L.33.887	FRAZIONAMENTO in atti del 20/01/1989 in atti dal 20/01/1989 (n.900510.F03/1984)
28/11/1992	3	V	21	882	SEM.VO	4		66	63	L.33.315	L.23.331	FRAZIONAMENTO del 28/11/1992 in atti dal 30/11/1992 TFR/76 (n.58.1/1992)
28/11/1992	4	V	21	882	SEM.VO	4		33	30	L.16.650	L.11.655	FRAZIONAMENTO del 28/11/1992 in atti dal 30/11/1992 TFR/76, 5153/76 (n.58.2/1992)
15/06/1993	4	V	21	882	SEM.VO	4		38	00	L.19.000	L.13.300	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1993 in atti dal 15/06/1993 TM.B 4234/85 (n.41.2/1993)
15/06/1993	4	V	21	882	SEM.VO	4		38	00	L.19.000	L.13.300	VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1993 in atti dal 15/06/1993 TM.B 4234/85 (n.41.3/1993)
15/06/1993	4	V	21	882	ENTE URBANO			38	00			VARIAZIONE D'UFFICIO del 15/06/1993 in atti dal 15/06/1993 TM.B 4234/85 (n.41.4/1993)
21/12/1972	4	A	21	882	ENTE URBANO			38	00			ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/1972 in atti dal 21/05/1998 (n.2684.5/1998)

Di seguito si riportano le variazioni catastali delle uu.ii. oggetto della procedura:

C.F. FG.21 PART.882 SUB 49 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STATO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Sup. Cat.le	Rendita	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza			
19/02/1999	1	O	21	882	49	A/2	2	6 vani		€542,28	COSTITUZIONE del 19/02/1999 in atti dal 20/02/1999 (n.15286.1/1999)
22/01/2004	2	V	21	882	49	A/2	2	6 vani		€542,28	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2004 prot. n.VT0010396 in atti dal 22/01/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.3857.1/2004)
09/11/2015	3	A	21	882	49	A/2	2	6 vani	mq.116 Tot. escluse aree soperte mq.111	€542,28	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

C.F. FG.21 PART.882 SUB 10 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

DAL	N.	STATO	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			Sup. Cat.le	Rendita	DATI DERIVATI DA
			Fg.	Part.	Sub	Categ.	Classe	Consistenza			
19/02/1999	1	O	21	882	10	C/6	7	15 mq.		€13,94	COSTITUZIONE del 19/02/1999 in atti dal 20/02/1999 (n.15286.1/1999)
22/01/2004	2	V	21	882	10	C/6	7	15 mq.		€13,94	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/01/2004 prot. n.VT0010355 in atti dal 22/01/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n.3817.1/2004)
09/11/2015	3	A	21	882	10	C/6	7	15 mq.		€13,94	VARIAZIONE del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie

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 fino ai più recenti:

CATASTO	FG	MAPP.	SUB	COMUNE	VIA	CLASSAMENTO		CONSISTENZA		
						CATEGORIA	CLASSE	VANI	S.C.	R.C.
F.	21	882	49	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO 2° INT.7	A/2	2	6	mq.116	€542.28
F.	21	882	10	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO TERRA	C/6	7	mq.15	mq.21	€13,94

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

1	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	4726	REG. PART.	3481
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	13/04/2018
A	GENERALITA'	TITOLO	DOMANDA GIUDIZIALE		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONI		
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 49		
		IMMOBILE N.2	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 10		
C	SOGGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

2	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	9502	REG. PART.	1214
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	03/07/2019
A	GENERALITA'	TITOLO	IPOTECA GIUDIZIALE		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA		
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 49		
		IMMOBILE N.2	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 10		
C	SOGGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

3	NOTA DI TRASCRIZIONE	REG. GEN.LE	10696	REG. PART.	8444
	PRESENTAZIONE	N.		DEL	28/08/2020
A	GENERALITA'	TITOLO	PIGNORAMENTO IMMOBILIARE		
		DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE	PIENA PROPRIETA' SUPERFICIARIA - NOTIFICA UFF. GIUDIZIARIO DI VITERBO DEL 08/08/2020 SINO ALLA CONCORRENZA DI €81.981,40 OLTRE INTERESSI E SPESE		
B	IMMOBILI	IMMOBILE N.1	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 49		
		IMMOBILE N.2	VETRALLA (VT) C.F. FG.21 PART.882 SUB 10		
C	SOGETTI	A FAVORE			
		CONTRO			

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 evidenzia l'edificio insistente sulla particella 882 dove si trovano le uu.ii. oggetto della presente procedura.





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 a nome dell'esecutata:

1. Stato Civile:

La parte esecutata risulta coniugata.

2. Residenza:

Vetralla Via Alessandro La Marmora, 47 int.7

pag.17

3. Stato di Famiglia:

4. Estratto di Matrimonio:

nato a

e

nata a Vetralla il

05/03/1973 in Regime di Separazione dei Beni.

5. Visura Camerale:

Non risulta iscrizione a nome di

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

Il compendio immobiliare oggetto della procedura si trova nel territorio del Comune di Vetralla (VT) in via La Marmora, 47 (n.19 indirizzo catastale) ed è parte di un edificio con destinazione residenziale.

Esso è costituito da un appartamento posto al piano 2° distinto con l'interno 7 del suddetto edificio e un garage posto al piano sminterrato, distinti catastalmente nel catasto fabbricati al foglio 21 particella 882 sub 49 (appartamento) e sub 10 (garage).

L'edificio è raggiungibile da via Alessandro La Marmora con accessi pedonale e carrabile per raggiungere i locali garage. La struttura dell'edificio è di tipo intelaiata in c.a. con tamponature, la copertura a tetto.

L'appartamento è raggiungibile con vano scala condominiale dove è posto anche il vano ascensore. L'unità Immobiliare si compone di ingresso, corridoio, soggiorno/sala, cucina, bagno, w.c., studio, 2 camere da letto, balcone accessibile dai vani soggiorno e cucina e altro balcone accessibile dallo studio. Tutti i vani risultano in ottimo stato di conservazione e manutenzione. I pavimenti sono in monocottura, i rivestimenti di cucina, bagno e w.c. in piastrelle ceramiche. Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera. Termoautonomo con generatore a gas metano e terminali in radiatori di alluminio. E' presente un condizionatore nello studio. Impianto elettrico dotato di salvavita. Finiture interne con idropitture. La superficie calpestabile è di mq.93,37 interni e mq. 16,61 di balconi. Confina



con vano scala e ascensore, appartamento interno 6 sub 48 e distacchi con area condominiale.

Il garage pertinenza del suddetto alloggio è posto al piano terra raggiungibile pedonalmente dal vano scala condominiale e carrabile da via Alessandro La Marmora. Attrverso il locale si accede anche ad un piccolo ripostiglio. Il pavimento è in getto di cemento, le parti in tufo faccia vista, è presente una finestra a bocca di lupo. L'accesso avviene attraverso una porta basculante in lamiera. Confina con i garages sub 9 e sub 11, terrapieno e B.C.N.C. sub 2 (area condominiale).

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

3. Proprietà superficiaria dell'appartamento sito nel Comune di Vetralla (VT) via La Marmora n.19 al secondo piano, distinto con il numero interno 7, composto di sei vani catastali , confinante con il pianerottolo, il vano ascensore, distacchi esterni riportato nel N.C E.U. al Foglio 21 mappale numero 882 sub 49 categoria A/2 classe 2 vani 6 RC euro 542,28;
4. Proprietà superficiaria locale garage al piano terreno esteso 15 metri quadrati catastali costituente pertinenza dell'appartamento sopra descritto condinante con area coune di accesso, il terrapieno, proprietà lo lacono riportato nel N.C.E.U. al Foglio 21 mappale n.882 sub 10 categoria C/6 classe 7, mq.15 RC euro 13,94;

I dati contenuti nel pignoramento identificano inequivocabilmente i beni con come all'attualità nel catasto fabbricati pertanto possono ritenersi conformi.

Si rileva peraltro la mancata corrispondenza del numero civico attualmente presente sul cancello d'ingresso dell'edificio n. 47 in luogo del civico 19 riportato sull'atto di pignoramento e negli atti castali.

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-MQ.	S.C.	R.C.
F.	21	882	49	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO 2° INT.7	A/2	2	Vani 6	mq.116	€542.28
F.	21	882	10	VETRALLA	LA MARMORA 19 PIANO TERRA	C/6	7	mq.15	mq.21	€13,94

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 nelle particelle interessate né vi sono locali contigui fusi.



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 debitrice senza subire frapposti frazionamenti, da un'unica precedente proprietaria come la originaria consistenza.

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 rilevano difformità catastali degli immobili, essi risultano conformi le planimetrie catastali agli atti. Si nota peraltro la difformità trascurabile e non incidente dal punto di vista della rendita di una spalletta in muratura nel vano corridoio delimitante un armadio a muro.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

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

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale P.R.G. del Comune di Vetralla (VT) approvato con D.G.R.L. n.436 del 16/05/2003 gli immobili oggetto della procedura ricadono in zona B :

C.T. FG. 21 PARTICELLA 882 ricade nella Z.T.O. B2

(STRALCIO N.T.A.) "La sottozona B2 comprende aree semicentrali e periferiche prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente."

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 è stata riscontrata la presenza di nr.2 TITOLI EDILIZI che hanno originato l'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della procedura:

1. LICENZA EDILIZIA DEL 14/07/1975 N.315/2082 (per la quale non è stata rilevata copia nell'archivio comunale);
2. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA DEL 20/10/2004 NN.710/2068/2069 (ALLEGATO 6)

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

Dalla disamina dell'ultimo titolo "Concessione in Sanatoria DEL 20/10/2004 NN.710/2068/2069 (ALLEGATO 6)" avente ad oggetto opere che non hanno interessato le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, se ne deduce la piena corrispondenza delle unità come dal titolo originario del 75 e successiva concessione in sanatoria succitata.

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 dichiarazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Vetralla (VT) (ALLEGATO 9) 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.

20 TRIBUTI

In risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU all'ufficio Tributi del comune di Vetralla (VT) (ALLEGATO 7) si riassumono le spese pregresse pe le unità immobiliari CF. FG.21 PART.882 SUB 10 E 49:

TARI ANNO 2016 €161,00

TARI ANNO 2018 €353,00

TARI ANNO 2021 €458,00

TASI ANNO 2015 €159,00

Per un totale di €1.131,00

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell 0,3% del valore degli immobili stimati pertanto:

PREZZO DI STIMA €79.564,79*0,3%=€238,69

20 SPESE CONDOMINIALI

Contattato l'amministratore pro-tempore si riassumono le spese condomniali anno 2021 (ALLEGATO 8) :

SPESE CONDOMINIALI 2021					
RATA	SCAD.ZA	ORDINARIA	SPOSTAMENTO CANCELLO	AUTOMAZIONE CANCELLO	GEOMETRA
1	30/01/2021	€49,37			

2	30/03/2021	€49,37			
3	30/05/2021	€49,37			
4	30/07/2021	€49,37			
5	30/09/2021	€49,37			
6	30/11/2021	€49,37			
7	15/04/2021				
8	30/05/2021		€55,65		€26,63
9	30/06/2021		€55,65		€26,63
10	30/07/2021			€58,17	
11	30/08/2021			€58,17	
SOMMANO		€296,22	€111,30	€116,34	€53,26

Per un totale di €577,12(eurocinquecentosettantasettevirgoladodici)

Alla data del 25/08/2021 risultano ratei non pagati per €32,24

20 RIEPILOGO SPESE FISSE DI GESTIONE ANNUALI

Dai prospetti di cui sopra si desumono (a parte il pregresso) le spese fisse di gestione annuali dei beni oggetto della procedura per l'anno 2021 pari a € che ammontano arrotondati a €1.275,00/annui.

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 delle unità immobiliari oggetto della procedura non vi sono le condizioni per la suddivisione in più lotti.

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 superficaria 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.

All'atto del primo accesso avvenuto in data 11 dicembre 2020, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità della "Debitrice" e risultano perfettamente funzionali alle destinazioni utilizzate. I titoli legittimanti la detenzione del bene (Atto di Compravendita del 05/04/2012 Rep. n.58813 Raccolta n.25114 trascritto a Viterbo il 06/04/2012 reg. part. 3483 per la piena proprietà superficaria) ha data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 28/08/2020.

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.

I beni risultano quale abitazione della debitrice.

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore eseguito 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 di pignoramento non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti reperiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

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.

1. VINCOLI ARTISTICI, STORICI ALBERGHIERI: Non presenti;
2. VINCOLI O ONERI CODOMINIALI: Non presenti (ALLEGATO 8 RISPOSTA amm.re);
3. DIRITTI DEMANIALI: Non presenti;
4. USI CIVICI: Non presenti (ALLEGATO 9)

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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.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 prudentziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27 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 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 DETTAGLIO SUPERFICI PONDERATE EDIFICIO



SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE FG.21 PART.882 SUB 10								
FG.	PART.	SUB	DESTINAZIONE	PIANO	S.I.N. Sup. Interna netta mq.	S.E.L. Sup. Esterna Lorda mq.	COEFF. DI PONDERAZIONE (UNI10750:2005 D.P.R.138/1998)	S.E.L.P. Sup. Esterna Lorda Pond. mq.
21	882	49	APPARTAMENTO	2	93,37	109,21	1	109,21
			BALCONI	2	16,61	16,61	0,25	4,15
21	882	10	GARAGE	S	14,64	19,76	0.60	11,86
SOMMANO					124,62	145,58		125,22

27 VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati all'ALLEGATO 13.

Si tiene altresì conto del riscatto della terreno per la presenza del diritto di superficie quantificandolo lo stesso in €10.000,00 pertanto:

LOTTO UNICO - COMPENDIO IMMOBILIARE IN VETRALLA (VT) VIA A. LA MARMORA, 47	
VALORE STIMATO	€79.564,79
RISCATTO QUOTA DI TERRENNO	€10.000,00
VALORE STIMATO ARROTONDATO	69.500,00

(eurosessantanovemilacinquecentovirgolazero)

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:

$$V = S_c \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

S_c= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 13.

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

ALLOGGIO APPARTAMENTO PIANO 2 E AUTORIMESSA PERTINENZIALE

Le unità immobiliari si trovano in zona tranquilla con limitato traffico locale, risultano facilmente e comodamente accessibili. L'alloggio risulta ben servito anche con impianto ascensore, in ottimo stato di conservazione e manutenzione pertanto abbastanza appetibile da potenziali acquirenti.

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.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate ALLEGATO 13 non risultano contratti di locazione a nome della debitrice.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - 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. PLANIMETRIE STATO RILEVATO

6. TITOLI EDILIZI

7. SITUAZIONE TRIBUTARIA

8. SPESE CONDOMINIALI

9. VINCOLI E USI CIVICI

10. STIMA IMMOBILI

11. VERBALE DI ACCESSO C.T.U.

12. CONI OTTICI E FOTO

13. CONTRATTI DI LOCAZIONE ADE

14. QUADRO SINOTTICO

15. ESTRATTO PERITALE

16. DESCRIZIONE DEI BENI

Montefiascone Agosto 2021

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

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



5) RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	<u>9</u>
" 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	<u>9</u>
" 2) DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO	pag.	<u>10</u>
6) RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	<u>11</u>
" 1) PASSAGGI DI PROPRIETA'	pag.	<u>11</u>
" 2) VARIAZIONI CATASTALI	pag.	<u>13</u>
7) RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	<u>14</u>
8) RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU	pag.	<u>16</u>
9) RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	<u>17</u>
10) RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	<u>18</u>
11) RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO	pag.	<u>19</u>
12) RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	<u>20</u>
13) RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	<u>20</u>
14) RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	<u>21</u>
15) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	<u>21</u>
16) RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	<u>21</u>
17) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	<u>21</u>
" 1) ELENCO TITOLI EDILIZI	pag.	<u>22</u>
" 2) CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI	pag.	<u>22</u>
18) RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	<u>22</u>
19) RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	<u>23</u>
20) RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	<u>23</u>
21) RISPOSTA QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag.	<u>24</u>
22) RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	<u>24</u>
23) RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	<u>25</u>
24) RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	<u>25</u>
25) RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	<u>25</u>
26) RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	<u>26</u>
27) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	<u>26</u>
28) RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	<u>30</u>
29) RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	<u>31</u>
30) RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	<u>31</u>
31) RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE	pag.	<u>31</u>





ALLEGATO 16 – DESCRIZIONE DEI BENI

