

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023 R.G.E.

Giudice Dott. Federico Bonato

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da

[REDACTED] (c.f. [REDACTED])
Rappresentata da avv.to [REDACTED] di Roma

contro

[REDACTED] (c.f. [REDACTED])
*******Premesso:**

- Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare suddetta;
- Che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Geom. Roberto Moroni, con sede in Civita Castellana (VT), Vicolo Febo-9, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta con accettazione d'incarico in data 21/03/2024;
- Che nell'udienza del 07/03/2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) –, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*
- 2) *Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) e indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;*

- 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 e i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, **verifichi** - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) **Verifichi** se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) **Indichi** l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) **indichi** la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- 26) *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- 27) *Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- 28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*
- 29) *Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*
- 30) *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di*

seguito indicati, in modalità telematica. All'interno Del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.*
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche 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*

- Che, in data 15/04/2024, il sottoscritto effettuava il sopralluogo previsto sul bene oggetto della presente stima congiuntamente al custode nominato Dott.ssa Francesca Marianna Cima;

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

QUESITO 1)

Il verbale di pignoramento immobiliare (rep. nr. 338 del 26/07/2023), trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 21/09/2023, R.P.14488 e R.G. 11642,

a favore di

per la quota di 1/1

e contro

per la quota di 1/1

relativo alle procedure in oggetto,

grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Corchiano per la quota complessiva di spettanza pari ad 1/1 della proprietà:

1. Immobile adibito a LOCALE COMMERCIALE distinto al NCEU:

al Foglio 16 particella 329 sub. 9

Categoria C/1 - classe 2^a di mq. 46 con rendita pari ad €. 627,19.

Via Roma - 30 piano TERRA

2. Immobile adibito a MAGAZZINO distinto al NCEU:

al Foglio 16 particella 556 sub. 3

Categoria C/2 - classe 1^a di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95.

Piazza IV Novembre – snc piano TERRA

Il creditore procedente ha depositato, oltre la documentazione di rito, anche una dettagliata relazione notarile pertanto si può affermare che:

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare.

QUESITO 2):

Effettuate le visure aggiornate dell'immobile oggetto di CTU si riscontra che gli attuali dati catastali dell'immobile sono:

1. Immobile adibito a LOCALE COMMERCIALE distinto al NCEU:

al Foglio 16 particella 329 sub. 9

Categoria C/1 - classe 2^a di mq. 46 con rendita pari ad €. 627,19.

Via Roma - 30 piano TERRA

2. Immobile adibito a MAGAZZINO distinto al NCEU:

al Foglio 16 particella 556 sub. 3

Categoria C/2 - classe 1^a di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95.

Piazza IV Novembre – snc piano TERRA

Alla luce di quanto sopra, si ATTESTA che:

- I dati indicati nel Pignoramento Immobiliare trascritto sono corretti ed idonei per una esatta identificazione catastale dell'immobile

QUESITO 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

1. Immobile Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

- **Stato attuale** CATASTO FABBRICATI : Foglio 16 p.lla 329 sub. 9 Categoria C/I con rendita pari ad €. 627,19 **Via Roma-30 - piano Terra**
- **21/09/2023 _ TRASCRIZIONE del 21/09/2023** - Registro Particolare 11642 Registro Generale 14488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **24/03/2023 _ TRASCRIZIONE del 24/03/2023** - Registro Particolare 3843 Registro Generale 4755

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **12/04/2022 _ ISCRIZIONE del 12/04/2022** - Registro Particolare 664 Registro Generale 5963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA .

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore di: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- **16/08/2012** _ ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 11760

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6/12512 del 31/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73

Capitale €. 56.094,58 – Ipoteca di €. 112.189,16

ESTINTA PER SUPERAMENTO VENTENNIO

A favore di: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- **03/05/2012** _ **Variazione Catastale** di classamento prot- 66094 “ classamento e rendita validati “ d'ufficio;

- **04/10/2011**_ISCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 15787

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80678/24444 del 29/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 539 del 03/05/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/01/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs. 385/1993)

- **04/10/2011**_ TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15786

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80677/24443 del 29/09/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

- **04/10/2011**_TRASCRIZIONE del **04/10/2011** - Registro Particolare 10917 Registro Generale 15785

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80677/24443 del 29/09/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(Atto di acquisto dell'immobile pignorato da parte del soggetto esecutato)

Soggetto contro:

[REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED]

Soggetto a Favore: [REDACTED]

- **03/05/2011** _ **Variazione Catastale per “RISTRUTTURAZIONE CAMBIO USO AMPLIAMENTO ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA”** prot. 82139 _ Nella variazione è stato soppresso l'ex. sub. 1 e costituito l'attuale Foglio 16 p.lla 329 sub. 9 _ rendita €. 627,19;

- **16/03/1993** _ Denuncia nei passaggi per causa di Morte – Successione di [REDACTED]
Registrata a Viterbo in data 27/07/1993 Vol. 906 nr. 36 con la quale la sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] aquisiva la piena proprietà dell'immobile Foglio 16 p.lla 329 sub. 1 cat.
C/2 classe 3^a di mq. 50 – Rendita € 103,29;

- **01/01/1992** _ **Variazione del quadro tariffario**

Foglio 16 p.lla 329 sub. 1 – cat. C/2 di classe 3^a di mq. 50 - rendita L. 200.000 (€.
103,29);

Il primo atto antecedente il ventennio è:

Atto di Divisione Notaio Togandi del 14/07/1981 rep 18424 trascritto il 20/07/1981 ai
nr. 8043/6811 di formalità, con il quale, i sigg.ri [REDACTED] n.a. [REDACTED] il
[REDACTED], [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] n.a.
[REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED], assegnavano, al sig. [REDACTED], la piena
proprietà dell'immobile pignorato, locale magazzino di mq. 55 sito a Corchiano in
via Roma-30

2. Immobile Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- **Stato attuale** CATASTO FABBRICATI : Foglio 16 p.lla 556 sub. 3 Categoria C/2 -
classe 1^a di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95. **Piazza IV Novembre – snc piano
TERRA**

- **21/09/2023** _ **TRASCRIZIONE** del 21/09/2023 - Registro Particolare 11642 Registro Generale
14488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **24/03/2023** _ **TRASCRIZIONE** del 24/03/2023 - Registro Particolare 3843 Registro Generale
4755

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **12/04/2022** _ **ISCRIZIONE** del 12/04/2022 - Registro Particolare 664 Registro
Generale 5963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA .

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore di: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- **16/08/2012** _ ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 11760

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6/12512 del 31/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73

Capitale €. 56.094,58 – Ipoteca di €. 112.189,16

ESTINTA PER SUPERAMENTO VENTENNIO

A favore di: [REDACTED] C.F. [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

Primo atto antecedente il ventennio :

- **06/07/1998** _ Atto di compravendita rep. 62896 stipulato dal Notaio Riccardo De Corato di Roma e trascritto, presso agenzia Entrate di Viterbo – Servizio pubblicità immobiliare, in data 22/07/1998 ai nn. 7776/5695 con il quale il sig. [REDACTED] n.a. [REDACTED] il [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] (soggetto esecutato) la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato di che trattasi (Foglio 16 p.lla 556 sub. 9);
- **09/02/1998** _ Costituzione del 09/02/1998 (nr. C00176.1/1998)
- **04/02/1998** _ Variazione d'ufficio del 04/02/1998 (nr. 1.9/1998) con la quale veniva soppressa la p.lla 285 con la seguente motivazione: “ SOSTITUITO DAL NR. 556 S.F. PER CORRISPONDENZA CON IL C.E.U.”;
- la p.lla 285 proviene “dall'impianto” dei primi anni '40 (si allega stralcio Mappa d'impianto);

QUESITO 4) :

elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

- **21/09/2023** _ TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 11642 Registro Generale 14488

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro: [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante su entrambi gli immobili pignorati:

Comune di Corchiano;

1. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

2. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- 24/03/2023 _ TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 3843 Registro Generale 4755

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante su entrambi gli immobili pignorati :

Comune di Corchiano ;

3. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

4. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- 12/04/2022 _ ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA .

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore di: [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante su entrambi gli immobili pignorati :

Comune di Corchiano ;

5. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

6. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali :

Lotto 1 :

- Planimetria NCEU prot. T187144 del 15/04/2024;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T210441 del 15/04/2024
- Visura storica CF prot. T365070 del 28/03/2024

Si evidenzia in merito che non c'è corrispondenza numerica tra la p.lla di catasto fabbricati (329) e quella di Catasto terreni (312) ma si riscontra , sulla visura storica allegata, la correlazione tra mappali di C.T. e C.F.

Lotto 2 :

- Planimetria NCEU prot. T187148 del 15/04/2024;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T209842 del 15/04/2024
- Visura storica CF T365596 del 28/03/2024

QUESITO 6):

Acquisito certificato di stato libero del soggetto esecutato.

QUESITO 7):

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Corchiano e costituisce porzione, al piano terra, di palazzina, articolata su tre piani, nella quale sono presenti nr. 2 abitazioni, al piano primo, ed ulteriori 3 locali commerciali al piano terra; le U.I.U., con destinazione commerciale, hanno accesso dalla prospiciente via Roma attraverso un piazzale pavimentato comune mentre le abitazioni hanno accesso, attraverso scala comune, da via della Repubblica.

Esso edificio è posto all'incrocio tra via Roma e via della Repubblica, zona semi-centrale del Comune, ricadente altresì in zona B-Completamento di PRG.

L'edificio confina:

- a Sud con la Via Roma;
- ad Est con p.la 532 e 756 di CT ([REDACTED]);
- a Nord con p.la 526 CT ([REDACTED]);
- ad Ovest con Via della Repubblica.

In particolare l'immobile costituente il Lotto 1 confina:

- a Sud con piazzale comune prospiciente la Via Roma;
- ad Est con U.I.U. foglio 16 p.la 329 sub. 2;
- a Nord con terrapieno;
- ad Ovest con Via della Repubblica.

L'edificio è stato costruito, in un primo momento, alla fine dei primi anni '60 con il solo piano terra e, successivamente, realizzando una sopraelevazione nell'anno 1982; la struttura portante verticale è in muratura di tufo con solai orizzontali in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte). Gli infissi esterni della porzione sono in alluminio protetti, in parte, con serrande in plastica ed, in parte, con persiane.

L'unità immobiliare, **Lotto 1**, è attualmente adibita al rivendita di prodotti da forno ed alimenti vari e l'attività è esercitata dal medesimo soggetto esecutato, [REDACTED].

La porta di accesso, in alluminio doppio vetro, ha una larghezza di circa ml. 2.20 per h ml 2.40 ed è protetta, all'esterno, da saracinesca in metallo; all'interno sono presenti nr. 4 locali principali:

- zona vendita vera e propria con bancone prodotti da forno e scaffalature varie della superficie netta di circa 28 mq dotata, oltre la porta di accesso, anche di una finestra alta con infisso in alluminio;

- zona laboratorio, separata dalla zona vendita da un tramezzo con due porte, dove sono allocati tavoli di lavorazione, scaffalature, forno elettrico da pizza, cappa di aspirazione oltre scaffalature metalliche dotata, anch'essa di finestra alta, della superficie di circa 13.50 mq.;
- bagno con antibagno della superficie di circa 2.5 mq sprovvisto di finestra ma con impianto di ricambio aria e piccolo scaldabagno elettrico;
- piccolo deposito della superficie, anch'esso, di circa 3 mq. sprovvisto di finestra

Per un totale di circa 47.00 mq

La zona vendita è dotata di impianto di climatizzazione composto da sistema pompa di calore mono-split; l'impianto elettrico è del tipo sfilabile esterno di fattura relativamente recente; le pavimentazioni sono in monocottura ceramica mentre le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco; le pareti del locale laboratorio e del bagno sono rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa 2 ml.

I muri esterni sono intonacati nella sola facciata che prospetta sulla via Roma mentre sui restanti tre lati sono lasciati con tufo a faccia vista.

Il piccolo piazzale antistante l'accesso è posseduto in comproprietà con i restanti condomini e serve solo ed esclusivamente i quattro locali commerciali aventi accesso dal già citata via Roma.

Lotto 2 : (foglio 16 p.la 556 sub. 3)

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Corchiano e costituisce porzione, al piano terra, di palazzina, articolata su 5 piani, ai cui piani superiori sono dislocate molteplici abitazioni.

Esso ricade nel centro storico di Corchiano ed è posto tra la piazza IV Novembre e piazza della Rocca.

La struttura portante verticale è in muratura di tufo con solai, presumibilmente, in legno e/o ferro e tavelloni conformemente alla tecnica costruttiva dell'epoca; la copertura è a tetto; le pareti esterne sono lasciate in parte a vista (tufo) ed in parte intonacate.

L'immobile esecutato è un piccolo magazzino, destinato, al deposito di farine e derrate alimentari, con accesso dalla piazza IV Novembre sprovvisto di numero civico.

La facciata, dove è posta l'accesso è intonacata al "grezzo" e non tinteggiata; la porta, delle dimensioni di circa ml 1.5 per 1.90, è in lamiera di acciaio con la parte superiore dotata di aperture protette da rete metalliche al fine di favorire l'aerazione del locale.

Il locale è posto ad una quota inferiore, dal piano stradale, di circa 70 cm, dislivello che viene superato attraverso una piccola rampa che favorisce il trasporto dei materiali; il piano di calpestio è completamente pavimentato con monocottura ceramica mentre le pareti ed il soffitto sono

completamente rivestite con fodera isolante costituita da lastra in cartongesso tinteggiata e pannello isolante retrostante al fine di prevenire fenomeni di umidità deleteri per i materiali depositati.

Alla luce di quanto esposto, la superficie netta , pari a circa 17 mq., risulta leggermente inferiore alla consistenza catastale proprio per lo spazio occupato dalla contro parete perimetrale.

QUESITO 8)

Si attesta la conformità tra la descrizione ed identificazione attuale del bene pignorato con quella contenuta nel pignoramento immobiliare per entrambi i **LOTTI** in trattazione

QUESITO 9)

È stata verificata la corrispondenza sostanziale tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con la planimetria catastale in atti nonché tra quest'ultima e lo stato dei luoghi per entrambi i **LOTTI** in trattazione.

QUESITO 10)

Nulla da segnalare.

QUESITO 11)

Non si rileva.

QUESITO 12)

Non necessario.

QUESITO 13)

L'immobile **LOTTO 1 (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)** è attualmente utilizzato per attività commerciale di panificio esercitata, in forma individuale, [REDACTED] compatibile con lo strumento urbanistico comunale (PRG).

L'immobile **LOTTO 2 (foglio 16 p.lla 556 sub. 3)** è attualmente utilizzato come deposito, si presume, a servizio della suddetta attività commerciale in quanto in esso sono custodite derrate proprie dell'attività medesima compatibile, anche questa, con lo strumento urbanistico comunale (PRG).

QUESITO 14)

LOTTO 1 (foglio 16 p.lla 329 sub. 9):

1. Costruzione della palazzina autorizzata con **Licenza edilizia nr. 1-1966** (prot. 2095 – pratica nr. 11);

2. Variante di cui alla **Concessione nr. 7 del 1982** con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione del fabbricato di cui sopra ;

3. Progetto per cambio di destinazione , **da garage a locale commerciale**, del locale pignorato di che trattasi, autorizzato con **Concessione edilizia nr. 30/2002 del 04/07/2002** (pratica nr. 2/2002) richiesta dalla precedente proprietaria [REDACTED]; questo è l'ultimo titolo edilizio inerente l'immobile in trattazione ed in merito si evidenzia che:

- Lo stato di fatto evidenzia una piccola difformità relativa alla posizione del piccolo anti-bagno che , nel progetto , è posto in posizione frontale al bagno mentre nella realtà è posto in posizione laterale; tale piccolo illecito non risulta essere stato oggetto di successivi condoni.

LOTTO 2 (foglio 16 p.lla 556 sub. 3) :

1. La costruzione del fabbricato risale a data remota come tutti gli altri immobili ricadenti, come quello in trattazione, nel Centro Storico di Corchiano, almeno per la porzione di piano terra, come testimoniato dalle murature di grande spessore (circa 90 cm) costituite da grossi blocchi di tufo (cd "bolognini") propri delle costruzioni dei centri storici di questa zona del Viterbese; ulteriore testimonianza è la presenza della sagoma dell'edificio nella mappa di impianto di catasto terreni (epoca primi anni '40); alla luce di quanto esposto si ritiene che il fabbricato sia legittimo in quanto edificato in data anteriore all'entrata in vigore delle prime leggi urbanistiche; in merito si evidenzia che, per la realizzazione di contro parete perimetrale, non è richiesto titolo edilizio in quanto ricompreso nelle opere di edilizia libera.

QUESITO 15)

Per l'immobile di cui al Lotto 1 , risulta possibile presentare CILA in sanatoria per la difformità urbanistica citata , relativa al piccolo antibagno, i cui costi sono quantificati come segue ;

- Spese tecniche (comprendenti di IVA e cassa previdenziale)€. 1100,00
- Diritti segreteria Comune €. 100,00
- Sanzione di cui alla LR 15-2008 Art. 22 comma 2 lett. c)€. 1000,00 ;

Totale €. 2200,00

QUESITO 16)

Gli immobili non sono gravato da censi, livelli e/o usi civici.

QUESITO 17)

Non esiste condominio costituito e non si rilevano spese straordinarie già deliberate e pendenze debitorie negli ultimi due anni antecedenti la perizia.

QUESITO 18)

Si ritiene utile, ai fini della vendita, procedere alla formazione di 2 Lotti come di seguito:

- LOTTO 1 (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)
- LOTTO 2 (foglio 16 p.lla 556 sub. 3)

QUESITO 19)

Entrambi gli immobili, costituenti i due Lotti, sono pignorati per l'intera proprietà.

QUESITO 20)

Gli immobili di entrambi i lotti sono utilizzati dal soggetto debitore per lo svolgimento della propria attività di panificio [REDACTED]. Non si rilevano contratti di locazione registrati

QUESITO 21)

Si procede al calcolo del valore locativo in quanto entrambi gli immobili pignorati sono occupati dal debitore per esercizio di propria attività commerciale :

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

Indagine di mercato :

- Annuncio Casa.it locale in via Roma €. 300,00 per 45 mq. pari ad €/mq 6.67
- Borsino immobiliare minimo €/mq 2.91 – massimo €/mq 6.24

Considerato che la Via Roma, dove è situato l'immobile, è la via con maggior visibilità del Comune di Corchiano in quanto soggetta ad alto traffico pedonale e carrabile, si ritiene opportuno applicare un valore unitario pari ad €/mq 6.50 per cui :

canone mensile = €/mq. 6.50 x 47,00 mq. = €. 305,50 arrotondato a €. 300,00

canone annuo = €. 300,00 x 12 = €. 3600,00

Lotto 1: (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

Indagine di mercato :

- Per l'immobile di che trattasi non c'è una vera contrattazione di mercato ma si ritiene plausibile stimare quanto segue :

canone mensile = €. 50,00

canone annuo = €. 50,00 x 12 = €. 600,00

QUESITO 22)

Non rilevato.

QUESITO 23)

L'immobile non è soggetto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

QUESITI 24) e 25)

PREMESSA :

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ORDINARIETA' DEL BENE) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali:
 - Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2023:
Commerciale da €/mq. 650,00 a 1300,00
 - Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2023:
Commerciale da €/mq. 700,00 a 900,00
 - Borsino immobiliare Viterbo:
Commerciale da €/mq. 532,00 a 1.172,00
- Inoltre sono stati reperiti dati utili da recenti compravendite:
 - Atto Porceddu rep. 36804 del 13/03/2019 prezzo €. 17.000,00 superficie netta mq. 24.00 – superficie commerciale mq. 30,00 – Immobile sito in Borgo Umberto I
- Agenzie immobiliari
 - Agenzia immobiliare Tecnocasa mq. 35.00 al prezzo di €. 15.000,00 per un prezzo unitario pari ad €. 428,57
- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio - bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari ad **€/mq. 600,00** riferito alla superficie Utile Lorda commerciale che è quella calcolata in base ai dettami del DPR 138/1998;

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come di seguito :

VALORE IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1:

- Superficie Commerciale (pari alla superficie catastale) = mq. 50,00
- Prezzo unitario.....= €/mq. 600,00
- Valore stimato = mq. 50,00 x €/mq. 600,00 = €. 30.000,00

Prezzo a base d'asta LOTTO 1 €. 30.000,00 (Euro Trentamila/00)

Lotto 2 : (foglio 16 p.lla 556 sub. 3)

- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali :

- Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2023 :

Magazzini da €/mq. 300,00 a 500,00

- Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2023:

Commerciale da €/mq. 200-300

- Borsino immobiliare Viterbo:

Commerciale da €/mq. 177-363

- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio - bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari ad **€/mq. 250,00** riferito alla superficie Utile commerciale che è quella calcolata più utilizzata in compravendite simili;

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come di seguito :

VALORE IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1 :

- Superficie utile = mq. 17,00
- Prezzo unitario.....= €/mq. 250,00
- Valore stimato = mq. 17,00 x €/mq. 250,00 = €. 4.250,00

**Prezzo a base d'asta LOTTO 2 €. 4.250,00
(Euro Quattromiladuecentocinquanta/00)**

QUESITO 26)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili godano di buona commerciabilità in quanto situati in posizione appetibile dal punto di vista commerciale; per il locale commerciale si è già fatto cenno al fatto che sia localizzato nella zona con maggiore visibilità e frequentazione del Comune di Corchiano; il piccolo magazzino acquista valore in riferimento alla sua utilità di deposito al

servizio, sia di attività commerciali sia di abitazioni, nell'ambito del centro storico dove la gran parte delle abitazioni non dispone di un locale deposito-garage pertanto un piccolo locale con comodo accesso può essere molto appetibile in quel contesto.

QUESITO 27)

Non rilevato.

QUESITO 28)

Con la presente, si è adempiuto alle prescrizioni di cui al presente quesito.

QUESITO 29)

Copia della presente relazione(in bozza) è stata inviata al Custode, ai creditori precedenti ed al debitore in data 12/08/2024 ovvero 31 gg prima dell'udienza prevista per 12/09/2024 assegnando alle parti il termine di 15 gg per le eventuali osservazioni;

QUESITO 30)

L'elaborato peritale verrà depositato, in modalità telematica e completo di tutti gli allegati, 10 gg prima dell'udienza fissata per la vendita ex. art. 569 c.p.c ed, entro lo stesso termine, in modalità analogica (perizia, quadro sinottico e foto).

QUESITO 31)

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

QUESITO 32)

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, 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).

QUESITO 33)

La documentazione fotografica si trova allegata alla presente perizia con il nr. All. 9.

QUESITO 34)

Si allega adeguata e dettagliata descrizione del bene (quadro sinottico), in triplice copia, con il nr. All. 7.

QUESITO 35)

ALLEGATI :

- 1) Planimetria del bene;
- 2) Visure catastali attuali;
- 3) Copia titoli urbanistici;
- 4) Copia verbale di accesso;
- 5) Visura ipotecaria aggiornata;
- 6) Copia Atti di provenienza;
- 7) Relazione dettagliata (quadro sinottico in triplice copia);
- 8) Estratto perizia in forma privacy;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Certificati di stato libero;
- 11) Copia primo atto antecedente al ventennio;

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 25/07/2024

Il C.T.U.
(Geom. Moroni Roberto)

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 165/2023 R.G.E.

ASTE GIUDIZIARIE® Giudice Dott. Federico Bonato
promossa da

(rappresentata da avv.to [REDACTED])

contro [REDACTED]

Premesso :

- che e' in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare suddetta ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Federico Bonato, ha nominato il sottoscritto Geom. Roberto Moroni, con sede in Civita Castellana (VT), Vicolo Febo-9, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta con accettazione d'incarico in data 21/03/2024;
- che nell'udienza del 07/03/2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti :

- 1) *verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*
- 2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;*
- 3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali*

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

- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*
- 15) *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 17) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 18) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 19) *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;*
- 20) *accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*
- 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- 25) *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;*
- 26) *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- 27) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- 28) *fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*
- 29) *invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti*

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **alleggi alla relazione documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provvedere 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) **alleggi alla relazione:**

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

- che, in data 15/04/2024, il sottoscritto effettuava il sopralluogo previsto sul bene oggetto della presente stima congiuntamente al custode nominato Dott.ssa Francesca Marianna Cima;
tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :

QUESITO 1)

Il verbale di pignoramento immobiliare (rep nr. 338 del 26/07/2023) , trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 21/09/2023, R.P.14488 e R.G. 11642,
a favore di

per la quota di 1/1
e contro

per la quota di 1/1

, relativo alle procedure in oggetto,

grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Corchiano per la quota complessiva di spettanza pari ad 1/1 della proprietà :

1. Immobile adibito a LOCALE COMMERCIALE distinto al NCEU :
al Foglio 16 particella 329 sub. 9

Categoria C/1 - classe 2^a di mq. 46 con rendita pari ad €. 627,19.

Via Roma - 30 piano TERRA

2. Immobile adibito a MAGAZZINO distinto al NCEU :

al Foglio 16 particella 556 sub. 3

Categoria C/2 - classe 1^a di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95.

Piazza IV Novembre – snc piano TERRA

Il creditore procedente ha depositato , oltre la documentazione di rito, anche una dettagliata relazione notarile pertanto si può affermare che :

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare.

QUESITO 2) :

Effettuate le visure aggiornate dell'immobile oggetto di CTU si riscontra che gli attuali dati catastali dell'immobile sono :

1. Immobile adibito a LOCALE COMMERCIALE distinto al NCEU :
al **Foglio 16 particella 329 sub. 9**
Categoria C/1 - classe 2^a di mq. 46 con rendita pari ad €. 627,19.
Via Roma - 30 piano TERRA
2. Immobile adibito a MAGAZZINO distinto al NCEU :
al **Foglio 16 particella 556 sub. 3**
Categoria C/2 - classe 1^a di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95.
Piazza IV Novembre – snc piano TERRA

Alla luce di quanto sopra, si **ATTESTA** che :

- **I dati indicati nel Pignoramento Immobiliare trascritto sono corretti ed idonei per una esatta identificazione catastale dell'immobile**

QUESITO 3) :

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

1. Immobile Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

- **Stato attuale CATASTO FABBRICATI** : Foglio 16 p.lla 329 sub. 9 Categoria C/1 con rendita pari ad €. 627,19 **Via Roma-30 - piano Terra**

- **21/09/2023 _ TRASCRIZIONE del 21/09/2023** - Registro Particolare 11642 Registro Generale 14488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **24/03/2023 _ TRASCRIZIONE del 24/03/2023** - Registro Particolare 3843 Registro Generale 4755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **12/04/2022** _ ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA .

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore : di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- **16/08/2012** _ ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 11760

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6/12512 del 31/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73

Capitale €. 56.094,58 – Ipoteca di €. 112.189,16

A favore : di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- **03/05/2012** _ **Variazione Catastale** di classamento prot- 66094 “ classamento e rendita validati “
d'ufficio;

- **04/10/2011**_ ISCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 2095 Registro Generale 15787

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80678/24444 del 29/09/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 539 del 03/05/2022 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
28/01/2022.

Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2022 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)

-**04/10/2011**_ TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 10918 Registro Generale 15786

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80677/24443 del 29/09/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

-**04/10/2011**_ TRASCRIZIONE del 04/10/2011 - Registro Particolare 10917 Registro Generale 15785

Pubblico ufficiale DOMINICI GIUSEPPE Repertorio 80677/24443 del 29/09/2011

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

(Atto di acquisto dell'immobile pignorato da parte del soggetto esecutato)

Soggetto contro : [REDACTED]

Soggetto a Favore : [REDACTED]

- **03/05/2011** _ Variazione Catastale per "RISTRUTTURAZIONE CAMBIO USO AMPLIAMENTO ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA" prot. 82139 _ Nella variazione e' stato soppresso l'ex. sub. 1 e costituito l'attuale Foglio 16 p.lla 329 sub. 9 _ rendita €. 627,19;

- **16/03/1993** _ Denuncia nei passaggi per causa di Morte – Successione di [REDACTED] Registrata a Viterbo in data 27/07/1993 Vol. 906 nr. 36 con la quale la sig.ra [REDACTED] aquisiva la piena proprietà dell'immobile Foglio 16 p.lla 329 sub. 1 cat. C/2 classe 3^ di mq. 50 – Rendita @ 103,29;

- **01/01/1992** _ Variazione del quadro tariffario

Foglio 16 p.lla 329 sub. 1 – cat. C/2 di classe 3^ di mq. 50 - rendita L. 200.000(€. 103,29);

Il primo atto antecedente il ventennio e' :

Atto di Divisione Notaio Togandi del 14/07/1981 rep 18424 trascritto il 20/07/1981 ai nr. 8043/6811 di formalità, con il quale, i sigg.ri [REDACTED],

[REDACTED] n.a. [REDACTED] n.a. [REDACTED] n.a. [REDACTED] n.a. [REDACTED] n.a. [REDACTED] n.a.

assegnavano , al sig. [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile pignorato , locale magazzino di mq. 55 sito a Corchiano in via Roma-30

2. Immobile Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- **Stato attuale CATASTO FABBRICATI** : Foglio 16 p.lla 556 sub. 3 Categoria C/2 - classe 1^ di mq. 20 con rendita pari ad €. 29,95. **Piazza IV Novembre – snc piano TERRA**

- **21/09/2023** _ **TRASCRIZIONE del 21/09/2023** - Registro Particolare 11642 Registro Generale 14488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **24/03/2023** _ **TRASCRIZIONE del 24/03/2023** - Registro Particolare 3843 Registro Generale 4755
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante sull'U.I. pignorata per la proprietà di 1/1

- **12/04/2022** _ **ISCRIZIONE del 12/04/2022** - Registro Particolare 664 Registro Generale 5963
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA.

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore : di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

- 16/08/2012 _ ISCRIZIONE del 16/08/2012 - Registro Particolare 1226 Registro Generale 11760

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 6/12512 del 31/07/2012

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73

Capitale €. 56.094,58 – Ipoteca di €. 112.189,16

A favore : di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante sull'U.I. pignorata

Primo atto antecedente il ventennio :

- 06/07/1998 _ Atto di compravendita rep. 62896 stipulato dal Notaio Riccardo De Corato di Roma e trascritto, presso agenzia Entrate di Viterbo – Servizio pubblicità immobiliare, in data 22/07/1998 ai nn. 7776/5695 con il quale il sig. [REDACTED] n.a. [REDACTED] vendeva al sig. [REDACTED] (soggetto esecutato) la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile pignorato di che trattasi (Foglio 16 p.lla 556 sub. 9);

- 09/02/1998 _ Costituzione del 09/02/1998 (nr. C00176.1/1998)

- 04/02/1998 _ Variazione d'ufficio del 04/02/1998 (nr. 1.9/1998) con la quale veniva soppressa la p.lla 285 con la seguente motivazione: “ SOSTITUITO DAL NR. 556 S.F. PER CORRISPONDENZA CON IL C.E.U.”;

- la p.lla 285 proviene “dall'impianto” dei primi anni '40 (si allega stralcio Mappa d'impianto);

QUESITO 4) :

elenco formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

- 21/09/2023 _ TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 11642 Registro Generale 14488
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 338 del 26/07/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante su entrambi gli immobili pignorati :

Comune di Corchiano :

1. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

2. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- 24/03/2023 _ TRASCRIZIONE del 24/03/2023 - Registro Particolare 3843 Registro Generale 4755

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 98 del 22/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore : [REDACTED] (come sopra identificata)

Contro : [REDACTED] (soggetto esecutato)

Gravante su entrambi gli immobili pignorati :

Comune di Corchiano :

3. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

4. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

- 12/04/2022 _ ISCRIZIONE del 12/04/2022 - Registro Particolare 664 Registro Generale 5963

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1653 del 09/03/2022

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA .

Capitale €. 63.501,19 – Ipoteca di €. 150.000,00

A favore : di [REDACTED]

Contro : [REDACTED]

Gravante su entrambi gli immobili pignorati :

Comune di Corchiano :

5. Foglio 16 particella 329 sub. 9 (LOTTO 1)

6. Foglio 16 particella 556 sub. 3 (LOTTO 2)

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali :

Lotto 1 :

- Planimetria NCEU prot. T187144 del 15/04/2024;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T210441 del 15/04/2024
- Visura storica CF prot. T365070 del 28/03/2024

Si evidenzia in merito che non c'è corrispondenza numerica tra la p.lla di catasto fabbricati (329) e quella di Catasto terreni (312) ma si riscontra , sulla visura storica allegata, la correlazione tra mappali di C.T. e C.F.

Lotto 2 :

- Planimetria NCEU prot. T187148 del 15/04/2024;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T209842 del 15/04/2024
- Visura storica CF T365596 del 28/03/2024

QUESITO 6) :

Acquisito certificato di stato libero nonche' Estratto per riassunto dell'atto di Nascita il quale conferma che, al momento dell'acquisto del compendio pignorato , il soggetto esecutato non era coniugato.

QUESITO 7) :**Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)**

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Corchiano e costituisce porzione, al piano terra, di palazzina articolata su tre piani, nella quale sono presenti nr. 2 abitazioni, al piano primo, ed ulteriori 3 locali commerciali al piano terra; le U.I.U., con destinazione commerciale, hanno accesso dalla prospiciente via Roma attraverso un piazzale pavimentato comune mentre le abitazioni hanno accesso, attraverso scala comune, da via della Repubblica.

Esso edificio e' posto all'incrocio tra via Roma e via della Repubblica, zona semi-centrale del Comune, ricadente altresì in zona B-Completamento di PRG.

L'edificio confina:

- a Sud con la Via Roma;
- ad Est con p.lla 532 e 756 di CT ([REDACTED]);
- a Nord con p.lla 526 CT ([REDACTED]);
- ad Ovest con Via della Repubblica.

In particolare l'immobile costituente il Lotto 1 confina:

- a Sud con piazzale comune prospiciente la Via Roma;
- ad Est con U.I.U. foglio 16 p.lla 329 sub. 2;
- a Nord con terrapieno;
- ad Ovest con Via della Repubblica.

L'edificio e' stato costruito, in un primo momento, alla fine dei primi anni '60 con il solo piano terra e, successivamente, realizzando una sopraelevazione nell'anno 1982; la struttura portante verticale e' in muratura di tufo con solai orizzontali in latero-cemento (travetti precompressi e pignatte). Gli infissi esterni della porzione sono in alluminio protetti, in parte, con serrande in plastica ed, in parte, con persiane.

L'unità immobiliare, **Lotto 1**, e' attualmente adibita al rivendita di prodotti da forno ed alimenti vari e l'attività e' esercitata dal medesimo soggetto esecutato, [REDACTED].

La porta di accesso, in alluminio doppio vetro, ha una larghezza di circa ml. 2.20 per h ml. 2.40 ed e' protetta, all'esterno, da saracinesca in metallo; all'interno sono presenti nr. 4 locali principali:

- zona vendita vera e propria con bancone prodotti da forno e scaffalature varie della superficie netta di circa 28 mq dotata , oltre la porta di accesso, anche di una finestra alta con infisso in alluminio;
 - zona laboratorio, separata dalla zona vendita da un tramezzo con due porte, dove sono allocati tavoli di lavorazione, scaffalature , forno elettrico da pizza, cappa di aspirazione oltre scaffalature metalliche dotata , anch'essa di finestra alta , della superficie di circa 13.50 mq. ;
 - bagno con antibagno della superficie di circa 2.5 mq sprovvisto di finestra ma con impianto di ricambio aria e piccolo scaldabagno elettrico ;
 - piccolo deposito della superficie , anch'esso, di circa 3 mq. sprovvisto di finestra
- Per un totale di circa 47.00 mq

La zona vendita e' dotata di impianto di climatizzazione composto da sistema pompa d calore mono-split; l'impianto elettrico e' del tipo sfilabile esterno di fattura relativamente recente ; le pavimentazioni sono in monocottura ceramica mentre le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di colore bianco ; le pareti del locale laboratorio e del bagno sono rivestite in ceramica fino ad una altezza di circa 2 ml.

I muri esterni sono intonacati nella sola facciata che prospetta sulla via Roma mentre sui restanti tre lati sono lasciati con tufo a faccia vista.

Il piccolo piazzale antistante l'accesso e' posseduto in comproprietà con i restanti condomini e serve solo ed esclusivamente i quattro locali commerciali aventi accesso dal già citata via Roma.

Lotto 2 : (foglio 16 p.lla 556 sub. 3)

L'immobile oggetto di trattazione è sito nel Comune di Corchiano e costituisce porzione, al piano terra, di palazzina, articolata su 5 piani, ai cui piani superiori sono dislocate molteplici abitazioni .

Esso ricade nel centro storico di Corchiano ed e' posto tra la piazza IV Novembre e piazza della Rocca .

La struttura portante verticale e' in muratura di tufo con solai , presumibilmente, in legno e/o ferro e tavelloni conformemente alla tecnica costruttiva dell'epoca ; la copertura e' a tetto ; le pareti esterne sono lasciate in parte a vista (tufo) ed in parte intonacate.

L'immobile esecutato e' un piccolo magazzino , destinato, al deposito di farine e derrate alimentari, con accesso dalla piazza IV Novembre sprovvisto di numero civico.

La facciata , dove e' posta l'accesso e' intonacata al "grezzo" e non tinteggiata; la porta , delle dimensioni di circa ml 1.5 per 1.90, e' in lamiera di acciaio con la parte superiore dotata di aperture protette da rete metalliche al fine di favorire l'aereazione del locale .

Il locale e' posto ad una quota inferiore , dal piano stradale, di circa 70 cm , dislivello che viene superato attraverso una piccola rampa che favorisce il trasporto dei materiali ; il piano di calpestio e' completamente pavimentato con monocottura ceramica mentre le pareti ed il soffitto sono completamente rivestite con fodera isolante costituita da lastra in cartongesso tinteggiata e pannello isolante retrostante al fine di prevenire fenomeni di umidità deleteri per i materiali depositati .

Alla luce di quanto esposto, la superficie netta , pari a circa 17 mq., risulta leggermente inferiore alla consistenza catastale proprio per lo spazio occupato dalla contro parete perimetrale.

QUESITO 8)

Si attesta la conformità tra la descrizione ed identificazione attuale del bene pignorato con quella contenuta nel pignoramento immobiliare per entrambi i **LOTTI** in trattazione

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza sostanziale tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con la planimetria catastale in atti nonché tra quest'ultima e lo stato dei luoghi per entrambi i **LOTTI** in trattazione .

QUESITO 10)

Nulla da segnalare

QUESITO 11)

Non si rileva.

QUESITO 12)

Non necessario;

QUESITO 13)

L'immobile **LOTTO 1** (foglio 16 p.lla 329 sub. 9) e' attualmente utilizzato per attività commerciale di panificio esercitata, in forma individuale, [REDACTED]) compatibile con lo strumento urbanistico comunale (PRG).

L'immobile **LOTTO 2** (foglio 16 p.lla 556 sub. 3) e' attualmente utilizzato come deposito, si presume, a servizio della suddetta attività commerciale in quanto in esso sono custodite derrate proprie dell'attività medesima compatibile, anche questa, con lo strumento urbanistico comunale (PRG).

QUESITO 14)

LOTTO 1 (foglio 16 p.la 329 sub. 9) :

1. Costruzione della palazzina autorizzata con **Licenza edilizia nr. 1-1966** (prot. 2095 – pratica nr. 11);
2. Variante di cui alla **Concessione nr. 7 del 1982** con la quale veniva autorizzata la sopraelevazione del fabbricato di cui sopra ;
3. Progetto per cambio di destinazione , **da garage a locale commerciale**, del locale pignorato di che trattasi, autorizzato con **Concessione edilizia nr. 30/2002 del 04/07/2002** (pratica nr. 2/2002) richiesta dalla precedente proprietaria [REDACTED] ; questo e' l'ultimo titolo edilizio inerente l'immobile in trattazione ed in merito si evidenzia che:
 - Lo stato di fatto evidenzia una piccola difformità relativa alla posizione del piccolo anti-bagno che , nel progetto , e' posto in posizione frontale al bagno mentre nella realtà e' posto in posizione laterale; tale piccolo illecito non risulta essere stato oggetto di successivi condoni.

LOTTO 2 (foglio 16 p.la 556 sub. 3) :

1. La costruzione del fabbricato risale a data remota come tutti gli altri immobili ricadenti, come quello in trattazione, nel Centro Storico di Corchiano, almeno per la porzione di piano terra, come testimoniato dalle murature di grande spessore (circa 90 cm) costituite da grossi blocchi di tufo (cd “ bolognini”) propri delle costruzioni dei centri storici di questa zona del Viterbese; ulteriore testimonianza e' la presenza della sagoma dell'edificio nella mappa di impianto di catasto terreni (epoca primi anni '40) ; alla luce di quanto esposto si ritiene che il fabbricato sia legittimo in quanto edificato in data anteriore all'entrata in vigore delle prime leggi urbanistiche ; in merito si evidenzia che, per la realizzazione di contro parete perimetrale, non e' richiesto titolo edilizio in quanto ricompreso nelle opere di edilizia libera .

QUESITO 15)

Per l'immobile di cui al Lotto 1 , risulta possibile presentare CILA in sanatoria per la difformità urbanistica citata , relativa al piccolo antibagno; i cui costi sono quantificati come segue ;

- Spese tecniche (comprehensive di IVA e cassa previdenziale)€. 1100,00
- Diritti segreteria Comune €. 100,00
- Sanzione di cui alla LR 15-2008 Art. 22 comma 2 lett. c)€. 1000,00 ;
- Totale €. 2200,00

QUESITO 16)

Gli immobili non sono gravati da censi, livelli e/o usi civici (**si allega Certificazione Comunale**) ;

QUESITO 17)

Non esiste condominio costituito e non si rilevano spese straordinarie già deliberate e pendenze debitorie negli ultimi due anni antecedenti la perizia;

QUESITO 18)

Si ritiene utile, ai fini della vendita, procedere alla formazione di 2 Lotti come di seguito:

- **LOTTO 1 (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)**
- **LOTTO 2 (foglio 16 p.lla 556 sub. 3)**

QUESITO 19)

Entrambi gli immobili, costituenti i due Lotti, sono pignorati per l'intera proprietà.

QUESITO 20)

Gli immobili di entrambi i lotti sono utilizzati dal soggetto debitore per lo svolgimento della propria attività di panificio. [REDACTED]. Non si rilevano contratti di locazione registrati

QUESITO 21)

Si procede al calcolo del valore locativo in quanto entrambi gli immobili pignorati sono occupati dal debitore per esercizio di propria attività commerciale:

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

Indagine di mercato:

- Annuncio Casa.it locale in via Roma €. 300,00 per 45 mq. pari ad €/mq 6.67
- Borsino immobiliare minimo €/mq 2.91 – massimo €/mq 6.24

Considerato che la Via Roma, dove e' situato l'immobile, e' la via con maggior visibilità del Comune di Corchiano in quanto soggetta ad alto traffico pedonale e carrabile, si ritiene opportuno applicare un valore unitario pari ad €/mq 6.50 per cui:

canone mensile = €/mq. 6.50 x 47,00 mq. = €. 305,50 arrotondato a €. 300,00

canone annuo = €. 300,00 x 12 = €. 3600,00

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

Indagine di mercato:

- Per l'immobile di che trattasi non c'è una vera contrattazione di mercato ma si ritiene plausibile stimare quanto segue:

canone mensile = €. 50,00

canone annuo = €. 50,00 x 12 = €. 600,00

QUESITO 22)

Non rilevato

QUESITO 23)

Consultata la documentazione Comunale nonché le risultanze della documentazione rinvenibile presso la Soprintendenza dei Culturali e Storico artistici , **non si rileva**;

- la presenza di vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e/o della Parte Seconda del DLgs 42/2004;
- la presenza di Usi Civici (si allega **Certificazione Comunale usi civici**);
- La presenza di vincolo alberghiero
- La presenza di vincolo Demaniale

che possano ostacolare la procedura di vendita;

QUESITI 24) e 25)

PREMESSA :

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ORDINARIETA' DEL BENE) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;

Lotto 1 : (foglio 16 p.lla 329 sub. 9)

- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali :
 - Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2023 :
Commerciale da €/mq. 650,00 a 1300,00
 - Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2023:
Commerciale da €/mq. 700,00 a 900,00
 - Borsino immobiliare Viterbo:
Commerciale da €/mq. 532,00 a 1.172,00
- Inoltre sono stati reperiti dati utili da recenti compravendite :
 - Atto Porceddu rep. 36804 del 13/03/2019 prezzo €. 17.000,00 superficie netta mq. 24,00 – superficie commerciale mq. 30,00 – Immobile sito in Borgo Umberto I
- Agenzie immobiliari
 - Agenzia immobiliare Tecnocasa mq. 35,00 al prezzo di €. 15.000,00 per un prezzo unitario pari ad €. 428,57

- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio_bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari ad **€/mq. 600,00** riferito alla superficie Utile Lorda commerciale che e' quella calcolata in base ai dettami del DPR 138/1998;
TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come di seguito :

VALORE IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1 :

- Superficie Commerciale (pari alla superficie catastale) = mq. 50,00
- Prezzo unitario.....= €/mq. 600,00
- Valore stimato = mq. 50.00 x €/mq. 600,00.....= €. 30.000,00
- A detrarre spese per Sanatoria edilizia= €. 2200,00

Prezzo a base d'asta LOTTO 1 € 27.800,00 (Euro Ventisette milaottocento/00)

Lotto 2 : (foglio 16 p.la 556 sub. 3)

- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le seguenti banche dati ufficiali :

- Agenzia delle Entrate (valori OMI) secondo semestre 2023 :
Magazzini da €/mq. 300,00 a 500,00
- Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al secondo semestre 2023:
Commerciale da €/mq. 200-300
- Borsino immobiliare Viterbo:
Commerciale da €/mq. 177-363

- Alla luce di quanto sopra esposto e considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato oggetto di trattazione, si ritiene equo inserire la valutazione del fabbricato in una fascia medio_bassa di mercato ed adottare un valore unitario pari ad **€/mq. 250,00** riferito alla superficie Utile commerciale che e' quella calcolata più utilizzata in compravendite simili;

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima come di seguito :

VALORE IMMOBILE PIGNORATO LOTTO 1 :

- Superficie utile
= mq. 17.00
- Prezzo unitario.....= €/mq. 250,00

Valore stimato = mq. 17.00 x €/mq. 250,00 = €. 4.250,00

Prezzo a base d'asta LOTTO 2 €. 4.250,00
(Euro Quattromiladuecentocinquanta/00)

QUESITO 26)

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando le ricerche di mercato effettuate, si ritiene che gli immobili godano di buona commerciabilità in quanto situati in posizione appetibile dal punto di vista commerciale; per il locale commerciale si è già fatto cenno al fatto che sia localizzato nella zona con maggiore visibilità e frequentazione del Comune di Corchiano: il piccolo magazzino acquista valore in riferimento alla sua utilità di deposito al servizio, sia di attività commerciali sia di abitazioni, nell'ambito del centro storico dove la gran parte delle abitazioni non dispone di un locale deposito-garage pertanto un piccolo locale con comodo accesso può essere molto appetibile in quel contesto.

QUESITO 27)

Non rilevato

QUESITO 28)

Con la presente, si è adempiuto alle prescrizioni di cui al presente quesito

QUESITO 29)

Copia della presente relazione (in bozza) è stata inviata al Custode, ai creditori precedenti ed al debitore in data 12/08/2024 ovvero 31 gg prima dell'udienza prevista per 12/09/2024 assegnando alle parti il termine di 15 gg per le eventuali osservazioni;

QUESITO 30)

L'elaborato peritale verrà depositato, in modalità telematica e completo di tutti gli allegati, 10 gg prima dell'udienza fissata per la vendita ex. art. 569 c.p.c ed, entro lo stesso termine, in modalità analogica (perizia, quadro sinottico e foto)

QUESITO 31)

Il sottoscritto interverrà all'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico;

QUESITO 32)

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, 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)

QUESITO 33)

La documentazione fotografica si trova allegata alla presente perizia con il nr. All. 9;

QUESITO 34)

Si allega adeguata e dettagliata descrizione del bene (quadro sinottico), in triplice copia, con il nr. All. 7;

QUESITO 35)

ALLEGATI (sono presenti solo gli allegati modificati o mancanti rispetto alla perizia originaria già depositata) :

- 1) Planimetria del bene (già depositato);
- 2) Visure catastali attuali (già depositato);
- 3) Copia titoli urbanistici (già depositato);
- 4) Copia verbale di accesso(già depositato);
- 5) Visura ipotecaria aggiornata(già depositato);
- 6) Copia Atti di provenienza (già depositato);
- 7) **Relazione dettagliata (quadro sinottico in triplice copia)**
- 8) **Estratto perizia in forma privacy;**
- 9) Documentazione fotografica(già depositato);
- 10) **Certificati di stato libero e visura camerale**
- 11) Copia primo atto antecedente al ventennio(già depositato).
- 12) **Certificazione Usi Civici**

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 25/04/2025

Il C.T.U.
(Geom. Moroni Roberto)

Allegato 9 Immagini Lotto 1



Allegato 9 Immagini Lotto 1



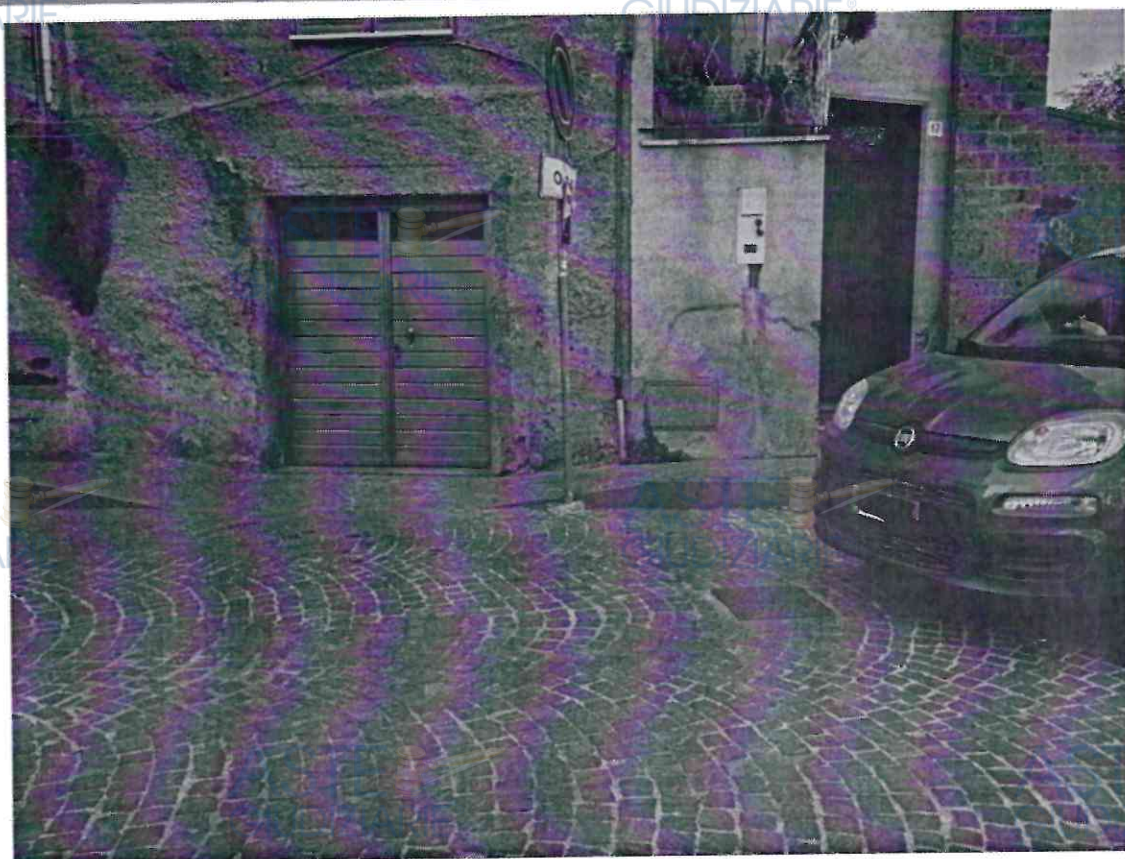
Allegato 9 Immagini Lotto 1



Allegato 9 Immagini Lotto 1



Allegato 9 Immagini Lotto 2



Allegato 9 Immagini Lotto 2

