

Arch. Leonardo Landi

✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Esecuzione immobiliare N° 20/2024

Promossa da “**Credito Emiliano SPA**/..... +2“

*Custode: Dott.. Sante Bini*

Udienza 24/10/2024

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con ordinanza del Sig. Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo il sottoscritto arch. Leonardo Landi iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Viterbo e all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo col n° 221 con decreto del 09/05/2024 è stato nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nell'esecuzione immobiliare n. 20/2024 "Credito Emiliano SPA / [REDACTED]"

Il giuramento di rito con la formulazione dei quesiti è stato effettuato il giorno 29/05/2024.

### **BENI GRAVANTI NELLA ESECUZIONE INDICATI NEL PIGNORAMENTO**

*Diritto di superficie gravante su:*

*-Villino sito nel Comune di Montefiascone (VT), via Montisola n. 55 località Zapponami su unico piano costituito da una superficie di mq 85 circa e mq 20 di portico nonché mq 1.737 di giardino annesso. L'abitazione è composta da soggiorno due camere, cucina e due bagni; l'annesso giardino è di 1.737 mq. Il tutto confinante con via Montisola e su tre lato con particella 161 foglio 60.*

*Al catasto fabbricati del comune di Montefiascone l'abitazione e la pertinenza a giardino sono censiti in Via Montisola 55, pano terra al foglio 60 particella 172, cat. A2, vani 5,5 R.C. € 582,31.*

### **Soggetti esegutati**

Il pignoramento è stato eseguito in danno dei signori ....., (C.F. .... [REDACTED] [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà superficiaria quale erede del sig. [REDACTED]; ....., nata a [REDACTED], (C.F. ....09R48 M082P), per la quota di 1/4 di proprietà superficiaria quale erede del sig. .... e per essa nella persona della madre esercente la podestà genitoriale sulla minore, .... e ..... nata a [REDACTED] (C.F. .... [REDACTED] per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria.

**N.B.**

*Come indicato sulla risposta al primo quesito, dall'esame dell'atto di provenienza ventennale, si desume che l'area esterna del giardino non risulterebbe nella titolarità degli esegutati.*

### **RISPOSTA AI 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. 5 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dall'esame della relazione notarile in atti redatta dal Dott. Filippo Arleoni, Notaio in Reggio (RE), e della documentazione contenuta nel fascicolo, risulta che la documentazione è completa e copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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;

Sono state acquisite e riportate in allegato le visure storico catastali della U.I. pignorata (C.F. Foglio 60 P.IIa 172 - All. n. 1) e dell'area dove ricade il fabbricato in cui è posta la stessa U.I. (C.T. Foglio 60 P.IIa 172 - All. n. 2), nonché la planimetria catastale dell'immobile pignorato su cui è riportata graficamente l'area di pertinenza (All. n. 3) e l'estratto di mappa catastale della particella stessa (All. n. 4).

Dall'esame e confronto dei dati riportati sulla documentazione catastale, sull'atto di pignoramento e sull'atto di provenienza si osserva quanto segue:

- Preso atto che la costituzione del Diritto di superficie con cessione del permesso di costruire dell'immobile interessato al pignoramento era pervenuto alla parte concessionaria ..... (decaduto il 09/08/2011) e ..... con atto notaio Faletti Rep. 8504 del 18/06/09 (All.n. 5).
- Preso atto che, come riportato sul seguente "Articolo 1" dell'atto suindicato, il diritto a costruire e mantenere il fabbricato oggetto del permesso di costruire ceduto era stato concesso su una area di circa mq 200 della particella 1 del foglio 60 che corrispondeva indicativamente all'area di sedime delle strutture dei manufatti riportati sul progetto autorizzato da edificare:

(...)

#### ARTICOLO I

*Il signor ....., come sopra generalizzato, quale proprietario del terreno sito in Comune di Montefiascone, Località Rinaldone e precisamente dell'appezzamento di terreno agricolo della superficie catastale di metri quadrati 44.360 (quarantaquattromilatrecentosessanta), confinante con proprietà ....., proprietà ..... e Strada Comunale, salvo altri; censito in Catasto Terreni del predetto Comune al foglio 60, particella 1, Ha 04.43.60, seminativo, classe 3, R.D.E.171,83, R.A.E.68,73, dal medesimo comparente ..... acquistato in forza dell'atto di vendite a rogito Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone in data 16 febbraio 1980 rep.45967 (analitica mente indicato all'ARTICOLO 3 del presente atto),*

#### DICHIARA DI CONCEDERE

*come concede, ex artt.952 e seguenti C.C., con effetto immediato e senza limiti di tempo, ai signori ..... e ....., che accettano, in parti uguali tra loro, IL DIRITTO DI*

*COSTRUIRE E MANTENERE sul terreno sopra descritto una costruzione - e precisamente la costruzione oggetto del Permesso a Costruire rilasciato dal Comune di Montefiascone in data 26 marzo 2009 col N. 76 per la realizzazione di un "fabbricato residenziale ed agricolo - Via Zepponami, - foglio 60, p.lla 1, ZONA E", fabbricato da edificarsi in conformità del progetto approvato unito al suddetto permesso e in osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel Permesso a Costruire medesimo, che in copia, si allega al presente atto sotto la lettera "A", e che il comparente ..... dichiara espressamente di cedere, come cede, a ..... e ..... i quali dichiarano di accettarlo, per cui le parti convengono che nel presente atto sia ricompresa la cessione dell'indicato Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montefiascone in data 26 marzo 2009 n.76. In particolare le parti si danno reciprocamente atto che la costruzione oggetto del diritto di superficie come sopra concesso - ex artt. 952 e seguenti C.C. - da ..... a ..... e ..... , che hanno accetta to, è quella da edificare e mantenere sulla porzione di area scoperta occupante circa metri quadrati duecento del terreno sopra descritto di proprietà del comparente ..... , porzione evidenziata in colore verde nella planimetria che in copia si allega al presente atto sotto la lettera "B", e che tale costruzione dovrà essere realizzata in osservanza delle prescrizioni edilizie contenute nel Permesso a costruire n.76 (già allegato al presente atto sotto la lettera "A") nonché in conformità del relativo progetto approvato, che prevede la realizzazione di un fabbricato di metri quadrati 107 (centosette) residenziali, metri quadrati 25 (venticinque) di portico, metri quadrati 30 (trenta) di tettoia e metri quadrati 24 (ventiquattro) di vasca per raccolta acque, come risulta dalla perizia tecnica estimativa redatta in data 6 maggio 2009 dal Geometra ..... (iscritto nel Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al N. .... dell'Albo) e asseverata da giuramento prestato avanti al Cancelliere presso il Tribunale di Viterbo - Sezione distaccata di Montefiascone - in data 6 maggio 2009 Cron.1144, perizia giurata che, in originale, si allega al presente atto sotto la lettera "C".*

*Tale costruzione rimarrà in perpetua proprietà superficiaria della parte concessionaria ..... e .....  
(...)*

-Preso atto che all'art. 6 dell'atto suindicato, il concedente nonché titolare del terreno (terreno censito al C T del Comune di Montefiascone al foglio 60, particella 1) dichiara di costituire, come costituisce, a carico del proprio terreno sopra descritto ed a vantaggio della futura costruzione sul terreno stesso che verrà realizzata dalla parte concessionaria, perpetua servitù per vantaggio futuro - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 Codice Civile - di sosta, parcheggio e passaggio pedonale e carrabile; perpetua servitù di passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono,

fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera); nonché perpetua servitù di attingimento acque, sulla porzione del suddetto terreno dell'estensione di circa metri quadrati 1500 (millecinquecento), quale risulta individuata in colore verde nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "B".

Rilevato catastalmente che:

- al catasto terreni la particella 172 del foglio 60 di consistenza 1737 mq viene costituita a seguito della Presentazione di Tipo Mappale del 18/03/2011 Pratica n. VT0052750 in atti dal 18/03/2011 per Nuova Costruzione (n. 52750.1/2011)
- al catasto fabbricati sulla denuncia di accatastamento dell'immobile (Costituzione del 24/03/2011 Pratica n. VT0056467 in atti dal 24/03/2011 Costituzione (n. 1160.1/2011)) la planimetria catastale del fabbricato include l'area di pertinenza esterna dell'intera particella 172 di mq 1737;
- considerato che la descrizione del bene pignorato riportato sia sull'atto di pignoramento che sulla sua trascrizione (All. n. 6) comprende espressamente oltre all'appartamento anche l'annessa area di mq 1737 di giardino.

**Si osserva, da quanto è possibile dedurre dalla documentazione suindicata, che:**

- **-l'accatastamento eseguito della particella 172 ha riguardato una porzione di area scoperta su cui i signori ..... e ..... non avevano titolo, fatta eccezione per una servitù perpetua per vantaggio futuro ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 c.c.**
- **la proprietà del terreno identificato con la particella 172, fatta eccezione per una porzione di area sedime dei fabbricati posti sugli elaborati di progetto del permesso di costruire n. 76 di circa 200 mq necessaria a costruire e mantenere sull'area scoperta le costruzioni riportate sul progetto approvato con P.di C. n. 76 del 26/03/2009, risulta di piena proprietà del sig. [REDACTED] (parte concedente) e soggetto estraneo al pignoramento.**

**Per tali considerazioni si pone all'attenzione del sig. Giudice la riserva sulla correttezza della titolarità, dei dati e della descrizione dei beni indicati nell'atto di pignoramento trascritto segnalando l'ipotesi di estromettere dal pignoramento a carico degli esecutati l'area esterna del giardino posta sulla particella 172 appartenente al sig. ....**

**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;

Dall'esame della ispezione alla Conservatoria RR.II. (All. n. 7), così come risulta dalla documentazione in atti, si evince che i beni oggetto del presente pignoramento alla data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento hanno subito i seguenti passaggi di proprietà:

#### ***Ante ventennio***

Come riportato in allegato (All. n. 8), con atto di compravendita a ministero Notaio Teodoro Orzi di Montefiascone (VT) in data 16/02/1980 Rep. n. 45967, trascritto a Viterbo il 04/03/1980 al n. 1910 di R.P., il signor ....., nato a ..... ha venduto al signor ....., nato a ..... unitamente a maggiore consistenza, la piena proprietà del terreno in Comune di Montefiascone (VT) all'epoca dell'acquisto censito al Catasto Terreni al foglio 60 particella 1.

#### ***Nel Ventennio***

Come riportato in allegato (All. n. 5), con atto di "Costituzione di diritto di superficie con cessione di permesso a costruire" a ministero Notaio Raffaella Faletti di Viterbo in data 18/06/2009 Rep. n. 8504/5691, trascritto a Viterbo il 22/07/2009 al n. 9071 di R.P., il signor ....., proprietario del terreno sito in Comune di Montefiascone già censito al Catasto Terreni al foglio 60 particella 1 di ettari 04.43.60 ha concesso, ex artt. 952 e seguenti, ai signori ....., nato a ..... fiscale ..... e ....., nata a ....., codice fiscale ....., il diritto di costruire e mantenere sul terreno sopra descritto una costruzione e precisamente la costruzione oggetto del permesso a costruire rilasciato dal Comune di Montefiascone in data 26/03/2009 n. 76 per la realizzazione di un fabbricato residenziale ed agricolo.

Tale costruzione rimarrà in perpetua proprietà superficiaria della parte concessionaria ..... e .....

-A seguito della morte del signor ....., apertasi il 09/08/2011, come riportato in allegato (All. n. 9) risultano trascritte in data 05/10/2011 al n. 10968 di R.P. e in data 20/10/2011 al n. 11705 di R.P. le accettazioni di eredità con beneficio di inventario a favore dei figli ....., nata a ....., codice fiscale ..... e ..... nato a ..... codice fiscale ..... (11705).

### *Passaggi storico/catastali*

Con tipo mappale del 18/03/2011 n. 52750.1 dalla soppressione della particella 1 di ettari 4.43.60 ha avuto origine la particella 172 ente urbano di are 17.37.

Con costituzione del 24/03/2011 n. 1160.1 ha avuto origine al Catasto Fabbricati la porzione immobiliare in oggetto.

Si precisa che non risulta trascritta né volturata la denuncia fiscale di successione in morte del signor [REDACTED] né risulta trascritta accettazione tacita o espressa di eredità in morte del signor [REDACTED] ai sensi dell'art. 2648 c.c.

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);

Dall'esame della documentazione notarile in atti, della quale ne è stata preliminarmente rilevata la completezza, attraverso le ispezioni ipotecarie effettuate in conservatoria (All. n. 7), risulta la seguente trascrizione:

- **TRASCRIZIONE** del 14/02/2024 Reg. part. 1835 Reg. Gen. 2171 - Verbale di pignoramento immobili del 09/01/2024, a favore di Credito Emiliano S.P.A., con sede in Reggio Emilia, codice fiscale: 01806740153, contro [REDACTED], nato a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/4 di proprietà superficiaria, [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/4 di proprietà superficiaria e [REDACTED], nata a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la quota di 1/2 di proprietà superficiaria

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;

Per effettuare il controllo della corretta identificazione e individuazione del bene sono stati acquisiti e riportati in allegato: la Planimetria Catastale dell'appartamento (All. n. 3); l'estratto di mappa catastale dell'area distinta al Foglio 60 Particella 172 del comune di Montefiascone dove ricade il fabbricato in cui è posto l'immobile pignorato (All. n. 4).

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);

Dalla certificazione di stato civile acquisita (All. n. 10) risulta che la signora ..... (parte esecutata che acquistò ½ dei diritti superficiari del bene) è di stato libero.

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;

### **Operazioni di sopralluogo**

Unitamente al Custode (che ne ha curato la convocazione), il giorno 25/06/2024 è stato effettuato il dovuto sopralluogo nell'immobile.

Durante la visita, alla quale è intervenuta la signora ....., si è proceduto ad ispezionare l'appartamento, prendere visione delle sue caratteristiche, eseguire un dettagliato rilievo ed effettuare le riprese fotografiche.

In allegato (All. n. 11) si riporta il verbale delle operazioni di sopralluogo.

### **Dati Catastali: Catasto Fabbricati**

Come risulta dalla visura del Catasto Fabbricati allegata (All. n. 1) i dati catastali dell' U.I. sono i seguenti:

Comune di Montefiascone (VT), Foglio 60, P.lla 172, Via Montisola n. 55, Piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 582,31.

Dati di superficie: Totale 138 mq, Totale escluse aree scoperte 92 mq.

Confina con Via Montisola, P.lla 171 del Foglio 60, P.lla 327 e 325 del Foglio 50.

### **Intestatari catastali**

-Diritto di proprietà superficiaria appartenente per ½ a..... (CF .....  
nata a .....

-Diritto di proprietà superficiaria appartenente per ½ a \* ..... (CF .....  
nato a .....

-Diritto di proprietà per l'area appartenente a ..... (CF .....  
.....46

*\* Si precisa che (come indicato sulla certificazione notarile contenuta nel fascicolo) non risulta trascritta né volturata la denuncia fiscale di successione in morte del signor ....., né risulta trascritta accettazione tacita o espressa di eredità in morte del signor ..... ai sensi dell'art. 2648 c.c.*

### **Dati Catastali: Catasto Terreni**



I dati catastali dell'area di sedime del fabbricato in cui è posta l'U.I. pignorata, come risulta dalla visura catastale allegata (All. n. 2), sono i seguenti:

- Catasto terreni F. 60 P.IIa 172, Qualità "Area di Enti Urbani e promiscui" di superficie di mq 1373

### **Descrizione e consistenza immobili**

L'immobile pignorato è sito a Montefiascone (VT), Loc. Zepponami, Via Montisola n. 55.

La zona, come si può osservare dall'immagine satellitare allegata (All. n. 12), è posta in un'area a prevalente carattere agricolo distante circa 1.5 km dal centro della frazione di Zepponami posta lungo la Via Cassia ed è contraddistinta dalla presenza di qualche piccola costruzione isolata.

Il bene è costituito da una costruzione unifamiliare ad uso abitativo disposta su unico livello avente la copertura a capanna e realizzata con struttura in legno prefabbricata composta da pannelli sandwich assemblata in opera e poggiante su una fondazione in cls a platea.

L'unità immobiliare, la cui rappresentazione grafica dello stato attuale è riportata nel rilievo allegato (All. n° 13), è composta da un soggiorno (mq 23.33 ca.), dal quale attraverso un disimpegno (mq 5.25 ca.) si accede ad una cucina abitabile (mq 13.40 ca.), ad una camera da letto singola (mq 10.50 ca.), ad un bagno (mq 4.15 ca.) e ad una camera matrimoniale (mq 15.12 ca) con anticamera (mq 2.38 ca) e bagno interno (mq 8.15 ca.).

L'appartamento comprende inoltre due porticati posti sulle due pareti finestrate del soggiorno (mq 9.08 ca. e mq 12.10 ca.).

I vani sono caratterizzati dal soffitto inclinato ed hanno una altezza interna variabile da circa 2,90 m sui lati verso l'esterno a circa 4,25 m al centro. Tutti i vani sono finestrati ed il salone è dotato di canna fumaria alla quale è allacciato un caminetto a legna.

Complessivamente la superficie utile dell'appartamento (misurata al netto delle pareti) è di mq 82.28 ca, residenziali interni e di mq 21.18 ca. non residenziali dei porticati.

L'area di pertinenza esterna, su cui grava a vantaggio del fabbricato una servitù perpetua di sosta, parcheggio, passaggio pedonale e carrabile; passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono, fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera); nonché perpetua servitù di attingimento acque, ha una superficie complessiva catastale di 1737. Essa ha una forma pressappoco triangolare e risulta completamente sterrata e priva di finiture. Il terreno risulta recintato con pali in castagno e rete di altezza cm 200 ca. e attualmente è dotato di apertura carrabile aperta sprovvista di cancello. Le zone circostanti alla costruzione e quella posta sul fronte stradale sono caratterizzate dalla presenza di qualche albero. Esse risultano pianeggianti e si raccordano ai terreni confinanti (tutti di natura agricola) con andamento in pendenza.

### **Caratteristiche immobile**

Il fabbricato è stato realizzato da circa trenta anni con una struttura e con partizioni completamente in legno montate in opera su una fondazione costituita da una platea in cls.

Le tamponature esterne, che sono di livello modesto, hanno uno spessore di circa 18 cm e sono costituite da doppio tavolato con interposto materiale isolante; le tramezzature interne sono anch'esse in legno con doppio tavolato. Alcune pareti dei bagni e della cucina sono rivestite con pannellature che in parte sono state maiolicate.

La copertura del fabbricato è a capanna con falde rivestite da tegole portoghesi.

Le finiture sono di medio livello e per quanto è stato possibile osservare, si presentano in gran parte in normale stato di conservazione e manutenzione. Esse presentano le seguenti caratteristiche:

- pavimenti in gres nella zona giorno e porticati ed in legno nelle camere.

- battiscopa in legno;

- pareti in legno;

- pareti del bagno e dell'angolo cucina rivestite con piastrelle in ceramica;

- porta d'ingresso di tipo blindato;

- porte interne in legno tamburato;

- finestre e porte-finestre in legno lucidato dotate di persiane;

La dotazione degli impianti è composta come segue:

- impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria funzionante con caldaia a gas (oggi smantellata) e collegata ad un serbatoio esterno posto nel giardino.

- impianto elettrico, televisivo sfilabile.

- la alimentazione idrica, è stata assicurata da un pozzo posto nel giardino, la cui funzionalità non è stato possibile accertare considerato che l'utenza elettrica è stata staccata.

Si riportano in allegato il rilievo eseguito (All. n. 13), la planimetria catastale (All. n. 3) e una serie di riprese fotografiche dei beni (All. n. 14).

**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;

I dati dell'immobile indicati nel pignoramento riferiscono alla particella catastale e consentono la corretta identificazione dell'immobile. Si segnala che fra gli intestatari catastali risulta il defunto

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 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;

Preso atto che:

- la descrizione del cespite contenuta sul titolo di provenienza riferisce alla concessione del diritto di superficie – ex art. 952 e seguenti c.c.- con cessione del permesso di costruire n. 76/2009 per edificare e mantenere sulla porzione di area scoperta occupante una superficie di circa 200 mq una costruzione oggetto del permesso di costruire stesso.
- a vantaggio della futura costruzione che doveva essere realizzata sul terreno, il proprietario del fondo (allora distinto al foglio 60 col mappale 1) ha costituito perpetua servitù per vantaggio futuro - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 Codice Civile - e precisamente: perpetua servitù di sosta, parcheggio e passaggio pedonale e carrabile; perpetua servitù di passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono, fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera); nonché perpetua servitù di attingimento acque, sulla porzione del suddetto terreno dell'estensione di circa metri quadrati millecinquecento, quale risultava individuata in colore verde nella planimetria allegata all'atto di cessione sotto la lettera "B"
- da quanto è possibile osservare la porzione individuata di color verde sulla planimetria allegata all'atto notarile si trova sostanzialmente sull'area dell'attuale particella 172 (costituita al catasto terreni con Tipo Mappale del 18/03/2011 Pratica n. VT0052750 in atti dal 18/03/2011 per nuova

costruzione (n. 52750.1/2011) che corrisponde all'area del giardino pertinenziale riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (Costituita al catasto fabbricati il 24/03/2011 Pratica n. VT0056467 in atti dal 24/03/2011 Costituzione (n. 1160.1/2011))

Si osserva che l'area scoperta del giardino, pur se facente parte della consistenza della particella catastale 172, deborda dall'area di sedime del fabbricato su cui gli esecutati e/o i loro dante causa, hanno acquisito il diritto di superficie, invadendo per gran parte una area senza la loro titolarità eccezion fatta per la perpetua servitù per vantaggio futuro costituita a vantaggio del fabbricato.

**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;

L'immobile oggetto del pignoramento è stato accatastato successivamente all'acquisto del diritto superficario di costruire e mantenere sull'area. Al momento dell'atto di acquisto del 18/06/2009 la porzione di area dove doveva edificarsi il fabbricato ricadeva sull'area identificata al catasto terreni nel comune di Montefiascone al Foglio 60 mappale 1 di Ha. 04.43.60. Dopo la denuncia di accatastamento del fabbricato con cui si è generata la particella 172 (avvenuta nel 2011), non ci sono stati ulteriori frazionamenti e/o cessioni a terzi.

**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;

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dell'abitazione, fatte salve le osservazioni riportate in precedenza sulla titolarità dell'area esterna.

Per tale ipotesi sarà necessario rettificare le pratiche degli accatastamenti in essere "Tipo Mappale del 18/03/2011 Pratica n. VT0052750 in atti dal 18/03/2011 per nuova costruzione (n. 52750.1/2011)" e "Accatastamento del fabbricato del 24/03/2011 Pratica n. VT0056467 in atti dal 24/03/2011 Costituzione (n. 1160.1/2011)", secondo l'effettiva titolarità delle aree risultante dall'atto. Così facendo potrà risultare che il fabbricato con l'area di sedime (dove gli esecutati hanno il diritto superficario) avrà un proprio identificativo catastale e la restante area esterna di proprietà esclusiva del sig ..... (dove è stata costituita la servitù a vantaggio del fabbricato) avrà un altro identificativo catastale.

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

Secondo il titolo edilizio rilasciato dal Comune di Montefiascone l'immobile ha una utilizzazione abitativa. L'area dove è stato edificato il fabbricato, secondo lo strumento urbanistico comunale (PRG) ricade in Zona E1, "Zona agricola di primaria importanza".

**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;

#### **Titolo edilizio**

Dagli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico comunale si è potuto accertare che l'edificio è stato edificato inizialmente in base al Permesso di Costruire n. 76 del 26/03/2009 (All. n. 15) e successivamente, per le modifiche effettuate in corso di realizzazione e per la riduzione della superficie del fabbricato, è stata presentata una S.C.I.A.. in data 19/11/2013 prot. 24693 (All. n. 16), a cui su richiesta di integrazione del Comune prot. 10910 del 05/06/2014 sono stati trasmessi in data 10/06/2014 prot. B728 dei nuovi elaborati per una migliore lettura e verifica della conformità degli stessi (All. n. 17).

Lo stato dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta sostanzialmente conforme agli elaborati di progetto della S.C.I.A. prodotta il 10/06/2014.

#### **Agibilità**

Con nota trasmessa in data 10/06/2014 prot. B747 è stato richiesto il certificato di agibilità producendo varia documentazione e certificazione. La certificazione tuttavia non risulta essere stata rilasciata in quanto, dalla minuta dell'istruttoria d'ufficio contenuta nel fascicolo (All. n. 18), risulta che la documentazione prodotta non è completa per l'ottenimento del certificato di agibilità essendo carente del Collaudo statico, del progetto dell'isolamento termico ai sensi della L. 10/1991 e succ, dell'APE e del versamento dei diritti di segreteria.



**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;

Come risulta dalla attestazione allegata del 25/07/2024 Prot. n. 18634 (All. n. 19) rilasciata dall'ufficio Urbanistico comunale, l'area dove è posto il fabbricato distinta in Catasto al F. 60 P.lla 172 (derivante dal mappale 1), non è gravata da Usi Civici.

**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;

L'immobile pignorato è indipendente e non fa parte di alcun condominio.

**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;

Trattasi di lotto unico costituito da un unico immobile non divisibile.

**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;

L'immobile è pignorato per l'intera quota del diritto di superficie appartenente agli esecutati e non è possibile la sua divisione in natura.

**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 a data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Dagli accertamenti eseguiti risulta che, come indicato sulla certificazione allegata (All. n. 20) rilasciata dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 16/07/2024 con prot. 50863, non risulta l'esistenza di contratti di locazione in essere effettuati dagli esecutari sull'immobile pignorato.

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;

L'immobile è libero.

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)

Non ricorre il caso.

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;

Da quanto è stato possibile desumere non risulta che l'immobile sia soggetto a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità.

Sulla Tavola "A" di PTPR (Piano Paesaggistico Regionale) l'area ricade in zona appartenente al "Paesaggio agrario di Valore".

#### **Obblighi a favore e contro**

- Come indicato all'art. 5 dell'atto di provenienza stipulato dal Notaio Raffaella Faletti del 18/06/2009 Rep. 8504, le parti si danno reciprocamente atto che:
  - le imposte relative al terreno rimarranno a carico della parte concedente, mentre le imposte relative al fabbricato saranno a carico dei concessionari.

- il concedente proprietario del suolo si obbliga a non utilizzare il suolo o il sotto suolo di sua proprietà in modo contrastante o pregiudizievole al diritto della parte superficiaria.

- Come indicato all'art. 6 dell'atto di provenienza il concedente, quale titolare del terreno ha costituito a carico del proprio terreno (ex P.lla 1 del foglio 60) ed a vantaggio della costruzione edificata sul terreno stesso dalla parte concessionaria, perpetua servitù per vantaggio futuro - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 Codice Civile - e precisamente: perpetua servitù di sosta, parcheggio e passaggio pedonale e carrabile; perpetua servitù di passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono, fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera); nonché perpetua servitù di attingimento acque, sulla porzione del suddetto terreno dell'estensione di circa metri quadrati millecinquecento, quale risulta individuata in colore verde nella planimetria che in copia è stata allegata all'atto di provenienza sotto la lettera "B". (vedi allegato n. 4).

- Non risultano diritti demaniali o usi civici dell'area dove è posto l'immobile.

**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: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ;

La determinazione del valore è effettuata col metodo della stima sintetico comparativa, che consiste nell'applicare al parametro mq commerciale il più probabile valore di mercato determinato sulla base di indagini compiute in loco presso agenzie immobiliari e attraverso la consultazione delle quotazioni immobiliari delle banche dati ufficiali del territorio opportunamente adattate allo scopo.

Tenuto conto:

- delle particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili e di quanto rilevato e sopra

evidenziato;

- del taglio di consistenza dell'appartamento;
- della particolare tipologia costruttiva dell'immobile;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio per il comune di Montefiascone (2° sem. 2022) che variano fra € 900,00 e 1.200,00/mq lordi le abitazioni in ville e villini in normale stato di conservazione;
- dei prezzi al metro quadro indicati dalla banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo (1° sem. 2020) che per le abitazioni in buono stato abitabili variano da € 700,00 a € 1.000,00/mq;
- dei prezzi di vendita riscontrati da indagini di mercato eseguite presso le agenzie immobiliari locali e in rete per immobili simili a quelli in oggetto;
- dei dati riscontrati sul sito astegiudiziarie.it per immobili posti in vendita sullo stesso territorio;
- della attuale situazione del mercato immobiliare;

Si ritiene congruo per l'appartamento pignorato stabilire che il prezzo di applicazione sia di 700,00 €/mq commerciale.

Per quanto già esposto in merito alle osservazioni sul pignoramento, si ritiene di non attribuire alcun valore al terreno esterno poiché su di esso non appare esserci alcuna titolarità da parte degli esecutati, salvo la servitù perpetua a favore del fabbricato descritta in precedenza e costituita nell'atto di provenienza ventennale.

#### ***Metodo di stima del diritto di superficie***

Considerando che, come si evince dal titolo di provenienza, il titolo da valutare riguarda il diritto di superficie perpetuo e che il superficiario non deve pagare alcun canone al concedente, ai fini della stima il suo diritto equivale al diritto di proprietà e pertanto si avrà:

$$V_{ds}=V_o$$

Dove  $V_{ds}$  è il Valore del diritto di superficie e  $V_o$  è il valore del fondo da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima (suolo più fabbricato)

***N.B. A seguire si riporta la stima dell'immobile nella ipotesi che dal pignoramento possa essere estromessa la vendita della titolarità dell'area esterna dove rimarrebbe comunque la servitù di uso descritta in precedenza a vantaggio del fabbricato***

#### **LOTTO UNICO**

Abitazione di tipo civile ubicata nel Comune di Montefiascone (VT) località Zapponami  
in via Montisola 55 censita al C.F. al F. 60 P.lla 172

***Calcolo della consistenza commerciale e del valore dell'immobile***

Per determinare la superficie commerciale dell'immobile, le varie tipologie di superfici utili vengono moltiplicate per dei coefficienti di ragguaglio che tengono conto della destinazione, della utilizzazione, delle caratteristiche, della conservazione, ecc.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Sup. utile Mq	Coefficiente di ragguaglio	Sup. commerciale Mq
Superficie residenziale utile interna	82.28	1	82.28
Superficie non residenziale esterna (porticati)	21.18	0.5	10.59
<b>TOTALE</b>			<b>92.87</b>

- Determinazione valore: € 700,00 x 92.87 =

€ 65.005,50

**Che in si arrotonda C.T. a € 65.000,00 diconsi (settantacinquemila/00)**

**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;

Considerato quanto indicato, si ritiene che lo stesso abbia mediocri prospettive di collocamento sul mercato nel medio termine.

**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;

I beni risultano non sono gravati da contratti di locazione.

**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 il termine di cui ai punti successivi, in mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia).

.....

**29)** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed



interventuti, l 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;

La presente consulenza è stata inviata all'esecutata per le osservazioni tramite, come risulta dalle ricevute che verranno prodotte.

**30)** depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno 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)** allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

**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;

allegghi alla relazione:

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

Oltre a tale documentazione, come richiamati nei vari capitoli, vengono allegati alla CTU una serie di documentazione risultante dall'elenco riportato nella pagina seguente.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 25/09/2024

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

- Allegato n° 1: Visura storica C. F. F. 60 P.lla 172 (Appartamento)
- Allegato n° 2: Visura storica C. T. F. 60 P.lla 172 (Area enti urbani)
- Allegato n° 3: Planimetria catastale U.I. F. 60 P.lla 172
- Allegato n° 4: Estratto di mappa F. 60 P.lla 172
- Allegato n° 5: Atto Notaio Faletti di provenienza appartamento
- Allegato n° 6: Nota trascrizione del pignoramento
- Allegato n° 7: Visura Ipotecaria Conservatoria RR II
- Allegato n° 8: Atto ultravventennale di provenienza
- Allegato n° 9: Nota trascrizione accettazione eredità con beneficio di inventario degli eredi
- Allegato n° 10: Certificato di Stato Civile
- Allegato n° 11: Verbale di sopralluogo
- Allegato n° 12: Immagine satellitare della zona
- Allegato n° 13: Rilievo stato di fatto immobile
- Allegato n° 14: Elaborato fotografico
- Allegato n° 15: Titolo Edilizio: P. di C. n. 76 del 26/03/2009
- Allegato n° 16: S.C.I.A. prot. 24693 del 19/11/2013
- Allegato n° 17: Richiesta integrazione e S.C.I.A. prot. B728 del 10/06/2014
- Allegato n° 18: Minuta istruttoria comunale Agibilità
- Allegato n° 19: Certificazione per Usi Civici
- Allegato n° 20: Certificazione Agenzia Entrate inesistenza contratti locazione