

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 116/22  
DEBITORI: OMISSIS  
CREDITORE PROCEDENTE: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA  
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DONATELLA CALLEA  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 116/22 il G.E. dott. Federico Bonato vista l'istanza di vendita depositata e relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via G. Donizetti n° 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza di nomina il giorno 22/02/2023, prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai seguenti quesiti indicati nell'incarico:
- 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 del 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 la 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e 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 alla 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'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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 legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (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 del bene locativo 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 una 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 pignoramento 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 e 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

- 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 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 trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'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 osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente 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. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 su 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 sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete 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,
  - g. quadro sinottico in triplice copia,
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Donatella Callea per concordare una data al fine di procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 21/03/2023 alle ore 9:30 si è recato, unitamente al Custode, presso gli immobili del compendio pignorato situato nel Comune di Bassano in Teverina. Come documentato dal verbale del Custode (All. 1), l'accesso non si è potuto compiere giacché nessuno era presente per il debitore esecutato. Si rimandava l'accesso a data da concordare previa relazione del Custode al G.E., per procedere con accesso forzoso ed ordine di liberazione.
- d) che in data 09/05/2023 si procedeva alle regolari operazioni peritali alla presenza dell'esecutato presso gli immobili, durante il quale il sottoscritto CTU ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode (All. 1), si sono concluse le operazioni peritali;

- e) che stante il ritardo nelle procedure d'accesso al compendio pignorato e nel reperimento della documentazione presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano in Teverina, la scrivente ha presentato una richiesta di proroga di 90 giorni al G.E., autorizzata e comunicata in data 16/05/2023;
- f) che la procedura citata in oggetto colpisce i seguenti immobili:
- immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano in Teverina, Foglio 7, Particella 564, Subalterno 6, Categoria A3, Via Piave 36D, piano T, classe U, consistenza 3 vani;
  - immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Bassano in Teverina, Foglio 7, Particella 564, Subalterno 11, Categoria C6, Via Piave 36D, piano T, classe 1, consistenza 14mq;

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze come segue:

#### **QUESITO N.° 1**

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificazione notarile relativa agli immobili pignorati nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento) e ne ha accertato la completezza.

#### **QUESITO N.° 2**

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) e dall'analisi di questi documenti ha accertato che i dati attuali identificativi dei beni oggetto dell'Atto di pignoramento Rep. n. 1075 redatto il 11/07/2022 su istanza della SIENA MORTGAGES 09 – 6 SRL nella qualità di mandataria della Banca Monte dei Paschi di Siena e trascritto al Reg. Gen n. 11869 e Reg. Part. n. 9478 di formalità in data 13/07/2022 risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione del bene.

### QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, riscontrando quanto segue:

- IMMOBILI CENSITI A BASSANO IN TEVERINA AL Fgl. 7 P.lla 564 Sub. 6-11
  - **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (13/07/2022) è l'Atto di Compravendita del 30/11/1991 rogato dal notaio Lauretta Casadei, Rep. n. 3241 Racc. n. 1369, trascritto a Viterbo il 03/12/1991 al n.15567/12129 di formalità, con il quale la società OMISSIS vende i beni ai Sig.ri OMISSIS e OMISSIS rispettivamente per la quota di ½ ciascuno il compendio pignorato (All. 3).
  - **i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, è costituito dall'Atto di Compravendita del 04/04/2008 rogato dal notaio Luca Falcioni di Roma, Rep. n. 28309 e Racc. n. 6854, trascritto a Viterbo il 09/04/2008 al n.5388/3723 di formalità, con il quale i Sig.ri OMISSIS e OMISSIS vendono i beni colpiti dal pignoramento al Sig. OMISSIS (All. 3).

**Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni pignorati vengono individuati nelle risultanze delle visure storiche catastali (All. 2.1) e nella documentazione contenuta nella busta catastale (All. 2.2). Gli immobili pignorati in origine sono stati costituiti al N.C.E.U. con l'individuazione catastale foglio 16, particella 364, subalterni 6-11 (riferimento tipo mappale B135 del 18.02.1991) e successivamente modificati d'ufficio per un riallineamento mappe con l'identificativo catastale foglio 7, particella 564, subalterni 6-11. (pratica VT 0137583 del 14/10/2004).

#### QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Immobile censito a Bassano in Teverina al Fgl. 7 P.lla 564 Sub. 6-11**

**Iscrizione** del 11/04/2008 Registro Generale 1160 - Registro Particolare 5578 - Pubblico Ufficiale Falcioni Luca Rep. 28310/6855 del 04/04/2008 - **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo -**

- **Trascrizione** del 13/07/2022 Registro Generale 9478 - Registro Particolare 11896 Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo - Rep. 1075 del 11/07/2022 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili -**

#### QUESITO N.° 5

Per la corretta identificazione e definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta, presso i competenti uffici, l'estratto di mappa (All. 2.1) e le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in Catasto (All. 2.1). Nelle visure catastali si rileva una inesattezza relativa all'indicazione toponomastica del compendio pignorato in quanto il numero civico riportato in visura è 36D invece di 99. La scrivente non ha provveduto all'aggiornamento toponomastico al catasto in quanto il Comune sta provvedendo alla rinumerazione degli immobili sull'intera Via Piave.

Il certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima è stato acquisito dalla scrivente e viene allegato alla presente relazione (All.9).

#### QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Orte ed ha fatto istanza di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero del debitore

esecutato. Il certificato è stato rilasciato dal Comune di Orte e viene allegato alla presente relazione (All. 5).

#### **QUESITO N.° 7**

Il compendio pignorato si trova all'interno dell'area del Borgo medioevale originario.

Le due proprietà dell'esecutato oggetto del procedimento di pignoramento fanno parte di un piccolo complesso residenziale costituito da più fabbricati tra loro limitrofi, interessati alla fine degli anni '80 da un crollo strutturale e successivamente oggetto di interventi di consolidamento e recupero architettonico. L'unità immobiliare con destinazione ad uso residenziale è costituita da un villino unifamiliare isolato con giardino di pertinenza esclusiva mentre la seconda proprietà è costituita da un posto auto situato su un'area di pertinenza comune al complesso residenziale oggetto del recupero architettonico e posto nelle immediate vicinanze del villino.

L'accesso al piccolo complesso residenziale avviene da Via Piave attraverso un cancello carrabile (All. 6 foto 1-2). Oltrepassato il cancello si percorre una piccola strada asfaltata delimitata da un lato dal fabbricato principale del complesso e dall'altro da un masso tufaceo al cui interno è presente una grotta di proprietà privata. Nel tratto terminale della strada si trova un piccolo slargo sul quale affaccia il cancello metallico pedonale mediante il quale si accede all'area di pertinenza esclusiva del fabbricato pignorato (All. 6 foto 3-4-13). La corte del villino è delimitata da muretti bassi sormontati da rete metallica o da semplice recinzione a maglia e paletti metallici, ad ovest è lo stesso villino a fare da confine della proprietà (All. 6 foto 5-6-7-9). In continuità al prospetto ovest del fabbricato è presente un secondo cancello metallico per l'accesso al giardino ad uso privato, quest'ultimo si trova ad una quota superiore del piano d'ingresso al fabbricato il quale è raggiungibile scendendo una piccola rampa di scale (All. 6 foto 8 -13). Il giardino esterno si presenta in piano con aree a verde e con zone rese impermeabili da un battuto di cemento e da una pavimentazione che si estende fin sotto l'area porticata (All. 6 foto 15). L'area porticata dove si trova la porta d'accesso al villino è raggiungibile da entrambi gli ingressi dalla corte comune ed

ha una superficie di circa 15 mq mentre la restante superficie di pertinenza esclusiva si sviluppa per una superficie commerciale di circa 146 mq (All. 6 foto 18-19-20). Nel giardino è stata realizzata una seconda tettoia con caratteristiche provvisorie e fatiscenti costruita con materiali di risulta (All. 6 foto 16-17). Il villino unifamiliare si sviluppa su un unico piano fuori terra ed è costituito da un monolocale con bagno. Il bene è di forma regolare e compatta, i prospetti sono in parte intonacati ed in parte realizzati con blocchi di tufo a faccia vista, scarni e privi di elementi architettonici di pregio (All. 6 foto 10-6). La struttura portante del fabbricato è realizzata con muratura di blocchi di tufo, i tramezzi che delimitano l'unico ambiente interno separato, il bagno, sono realizzati con elementi forati in laterizio. La copertura è a falda unica inclinata con manto di tegole in laterizio ed è in continuità con la copertura della tettoia esterna in legno che è dotata di canali di gronda e tubi pluviali funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche di entrambi i manti di copertura. Il bene internamente si articola in un unico ambiente disposto su più quote. Alla prima quota si trova la zona giorno ove dietro un piccolo muretto è collocato l'angolo cottura, mentre ad una quota di poco rialzata si trova la zona notte (All. 6 foto 21-22-23-24-25-26-27-28). Il solaio di copertura, realizzato con travi di legno e tavole di cotto è stato controsoffittato per consentire il passaggio di cavi elettrici e l'alloggiamento di faretti da incasso, lasciando a vista solo le travi lignee dell'orditura principale. In alcuni punti il controsoffitto è stato rimosso per ampliare lo spazio interno dei piccoli soppalchi che sono stati creati per sfruttare al massimo gli spazi (All. 6 foto 31-32). L'ambiente principale dell'abitazione è aerato naturalmente e ben illuminato grazie ad ampie bucatore presenti nella zona dell'angolo cottura: una porta finestra realizzata in ferro con vetro singolo ed un'ampia finestra posta sopra il lavabo, realizzata con profilo interno in ferro, vetro singolo con una seconda struttura esterna posticcia. Entrambe le bucatore sono dotate di grate di sicurezza. Nella zona giorno, nelle vicinanze della porta d'accesso, è presente un infisso in legno con doppio vetro con scuri interni mentre nel bagno è presente una finestra in pvc e vetro doppio. Quest'ultimo è munito di sanitari (lavabo, vasca e water) e presenta

gravi segni di degrado dovuti ai diffusi fenomeni di condensa superficiale e di umidità su tutte le pareti (All. 6 foto 29-30-31). Il pavimento è uniformemente realizzato con elementi in cotto di dimensioni 25x25 cm posati dritti, la parte rialzata della zona notte ha un pavimento in doghe di legno. Il monolocale risulta provvisto di impianto elettrico ed è privo di impianto di riscaldamento a gas (All. 6 foto 14) a causa della mancata manutenzione del generatore esterno mentre è presente una stufa a legna al centro dell'ambiente principale.

Nel bagno è presente uno scaldabagno ed un piccolo split entrambi non funzionanti. La superficie commerciale del piccolo fabbricato è di circa 37 mq (calpestabile 25.65 mq), con altezza media interna pari a circa 240 cm ridotta per la presenza del controsoffitto a 230 cm. In generale le condizioni di conservazione e mantenimento del villino sono discrete, non sono presenti fenomeni di degrado rilevante ad eccezione di quanto già detto per il locale bagno, sebbene un generale stato di incuria, abbandono e trascuratezza caratterizza tutti gli ambienti interni.

Nelle immediate vicinanze del villino all'interno di una corte comune, attualmente priva di delimitazioni ed in chiaro stato di abbandono, si trovano cinque posti auto a servizio esclusivo dei proprietari residenti (All. 6 foto 11-12); il posto auto a ridosso della recinzione di confine del villino unifamiliare costituisce parte del compendio pignorato e occupa una superficie di circa 13mq.

#### **QUESITO N.° 8**

I dati contenuti negli Atti di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono l'univoca identificazione dei beni.

#### **QUESITO N.° 9**

La descrizione dei cespiti contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica catastale.

L'unità immobiliare abitativa di Via Piave,99, individuata con il foglio 7, la particella 564 e subalterno 6, non presenta delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato rappresentato nella planimetria presente nel N.C.E.U. (All. 2.1), seppur lo stato di abbandono dell'area esterna non ha consentito un rilievo accurato. La medesima problematica si è riproposta anche per il rilievo del posto auto esterno, individuato al con il foglio 7, particella 564 e subalterno 11.

#### **QUESITO N.° 10**

Gli identificativi del bene con destinazione commerciale individuano esclusivamente il bene pignorato, non includono e non debordano su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate.

#### **QUESITO N.° 11**

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta alla debitrice e vincolata con il pignoramento.

#### **QUESITO N.° 12**

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà dell'esecutato risultano presenti al N.C.E.U. (All. 2), pertanto i beni non necessitano di variazioni di aggiornamento catastale.

#### **QUESITO N.° 13**

Le unità immobiliari oggetto della perizia situate a Bassano in Teverina sono individuate nella Variante Generale del P.R.G. Adeguato al Piano adottato con D.C.C. n.13/2004, nella tavola B3, nella *Zonizzazione del Territorio Urbano*, Scala 1:2000, Zona A, sottozona A1 – “*Aree del Borgo medioevale originario*”. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'art. 15-16 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che viene allegato alla Relazione (All. 7).

Gli immobili risultano avere una utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

#### **QUESITO N.° 14**

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano in Teverina. La scrivente ha presentato una istanza di accesso agli atti dalla quale è emerso che nell'archivio comunale sono presenti le seguenti pratiche edilizie, che riguardano l'unità immobiliare con destinazione abitativa di proprietà dell'esecutato:

- Denuncia di Inizio Attività n. 14/2013 presentata in data 28/08/2013, con prot. n. 2656, su istanza dell'esecutato OMISSIS a firma del Geom. OMISSIS, avente ad oggetto "*opere per modifica prospettica per ampliamento finestra ai fini igienico-sanitari, modifica comignolo, manutenzione della copertura di un fabbricato abitativo e ripristino muretto di recinzione*" corredata di istanza di autorizzazione paesaggistica visto che l'immobile ricade in una zona di notevole interesse pubblico ex Legge 1497/1939 ai sensi della D.G.R. 10591 del 05/12/1989, ed è sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/04 art.146 comma7. L'autorizzazione paesaggistica n.13/2013 è stata rilasciata in data 13/12/2013 prot. 3888 (All. 7).

Il fabbricato risulta legittimo ai fini urbanistici in quanto si trova all'interno del centro storico originario di Bassano in Teverina e l'edificazione è antecedente al 1942 (anno in cui viene istituito dalla normativa l'obbligo di acquisire il titolo abilitativo edilizio), come si evince dalla cartografia Catastale d'impianto risalente al 1939-42, ove l'immobile risulta presente (All. 2.1). Non è stato possibile reperire la licenza di abitabilità/agibilità dei beni.

Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo

stato concesso contenuto nell'elaborato grafico rintracciato e si sono riscontrate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli ambienti interni, per la demolizione di tramezzature interne e la realizzazione di nuovi elementi murari che suddividono la zona giorno;
- modifiche prospettiche, assenza di una tettoia realizzata in ferro battuto e tegole alla romana sull'ingresso pedonale del prospetto ovest; modifica della finestra del bagno di dimensioni inferiori rispetto a quella autorizzata ed infine un diverso passo della struttura portante lignea a sostegno della tettoia sull'ingresso principale (quattro pilastri invece che tre).

Le difformità riscontrate, ai fini della presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente e sono perciò sanabili. I costi necessari per garantire la conformità urbanistico-catastale dell'immobile (sanzioni amministrative, oblazione, spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia, ecc.) sono quantificati in 3.500,00 euro.

Durante le ricerche documentali presso l'ufficio tecnico è stato possibile altresì reperire la Concessione edilizia in sanatoria n. 16/1990 presentata in data 05/07/1990, con prot. n.1372, su istanza della società OMISSIS con sede in Via Oslavia 40 a Roma, avente ad oggetto "*la ricostruzione di un fabbricato in Via Piave*". La relazione a corredo del titolo abilitativo menziona i fabbricati e i terreni interessati dall'intervento che sono identificati al Catasto come di seguito riportati: Catasto rustico al foglio 7, particelle 564 – 569 – 568 – 567 e Catasto urbano foglio 16, particelle 364 – 363 – 365 – 366. Tra questi risulta indicata anche la particella colpita dal pignoramento (fg. 7 part. 564). Dall'analisi della documentazione del fascicolo estratto dal Comune di Bassano in Teverina si è potuto evincere che, ad eccezione di quanto riportato nella relazione tecnica redatta dal geom. OMISSIS, le particelle che identificano il compendio pignorato non sono né ulteriormente menzionate nella restante documentazione, né sono presenti piante

prospetti o sezioni negli elaborati grafici, inerente i fabbricati oggetto di pignoramento. In particolare risulta mancante la planimetria d'insieme che consenta di valutare l'intervento sul complesso edilizio denominato dal geometra OMISSIS "corpo D", complesso all'interno del quale è presente la particella identificata dal numero 564. Nello specifico la carenza della planimetria d'insieme dell'intervento non consente di riscontrare le modifiche effettuate sull'area esterna di pertinenza all'immobile ad uso residenziale, come la realizzazione dei cinque posti auto che, al contrario, è stata dettagliatamente riportata nell'elaborato planimetrico depositato dallo stesso tecnico geom. OMISSIS al Catasto prot.1930 del 20/02/1991 (All. 2.1). Il deposito catastale dell'elaborato planimetrico è stato effettuato dal geom. OMISSIS in nome e per conto della società OMISSIS., la medesima società che era intestataria degli immobili prima di essere compravenduti e quindi titolare della pratica edilizia in sanatoria, nello stesso lasso di tempo nel quale è stata presentata la pratica edilizia. A fronte di quanto rinvenuto è presumibile ritenere che la pratica di Concessione edilizia sia la pratica che ha legittimato la realizzazione dei cinque posti auto.

Premesso quanto sopra per effettuare le verifiche di conformità dello stato attuale con le autorizzazioni amministrative, è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e lo stato desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto (elaborato planimetrico). Dal confronto non sono emerse difformità, ma è stata riscontrata la presenza di un cancello carrabile (dotato di cartello di autorizzazione di passo carrabile n.68/2021 di cui l'esecutato risulta cointestatario) utilizzato per accedere alla corte comune, attualmente a servizio dell'intero complesso residenziale del quale fanno parte anche gli immobili pignorati. Il cancello attualmente risulta installato su una particella di proprietà Comunale e per tale ragione dovrà essere rimosso. I costi per ripristinare lo stato dei luoghi e per la presentazione di un nuovo titolo edilizio per l'autorizzazione all'installazione del cancello a confine della particella 564, corredata di autorizzazione paesaggistica, viene quantificato in circa 4.000,00 euro da suddividere quota parte

per ciascun immobile che utilizza il suddetto passaggio (nove unità immobiliari –  $4.000/9=444,44$  circa 450,00 euro).

#### **QUESITO N.° 15**

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Bassano in Teverina non risulta essere mai stata presentata alcuna istanza di condono avente ad oggetto gli immobili pignorati.

#### **QUESITO N.° 16**

Il CTU ha rivolto richiesta all'Ufficio tecnico del Comune di Bassano in Teverina per la certificazione degli usi civici ed è emerso che gli immobili del compendio pignorato non risultano gravati da usi civici (All. 9). Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

#### **QUESITO N.° 17**

Dalle informazioni assunte non risulta costituito alcun condominio, né spese fisse di gestione od onere relativo agli immobili colpiti dal pignoramento.

#### **QUESITO N.° 18**

Nel caso oggetto della presente stima considerata la conformazione dei beni, la loro autonomia e le specifiche caratteristiche di ciascuna unità immobiliare, si ritiene che ci siano le condizioni per procedere alla formazione di un unico lotto che comprende:

- bene immobile situato a Bassano in Taverina in Via Piave n. 99, piano Terra, censito al N.C.E.U. al Fgl. 7 P.lla 564 Sub. 6;
- bene immobile situato a Bassano in Teverina in Via Piave n. 99, piano terra, censito al N.C.E.U. al Fgl. 7 P.lla 564 Sub. 11.

**QUESITO N.° 19**

I diritti di proprietà degli immobili pignorati situati a Bassano in Teverina, in Via Piave n. 99 sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono all'esecutato per l'intera quota 1/1, come risulta dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita e dalle visure catastali. Si ritiene che i beni pignorati non possano essere divisibili in natura in quanto non frazionabili in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente la funzione ed il valore che assumono nella loro interezza e senza comprometterne l'abitabilità

**QUESITO N.° 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di accesso (All. 1), è emerso che l'unità immobiliare è occupata dal debitore come unica residenza per esigenze primarie proprie. Da una verifica effettuata dal CTU presentando una istanza presso l'Agenzia delle Entrate (All. 10) non risulta registrato presso l'anagrafe tributaria dell'ufficio del registro di Viterbo alcun atto privato, contratto di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 intestato all'esecutato.

**QUESITO N.° 21**

L'unità immobiliare oggetto del seguente elaborato è occupata dal debitore per esigenze abitative primarie proprie e non per lo svolgimento di una attività economica e pertanto non è richiesta l'indicazione del valore locativo del bene pignorato.

**QUESITO N.° 22**

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore.

### QUESITO N.° 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sul bene pignorato non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici e oneri di natura condominiale.

### QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili sia:

**750,00 €** per metro quadro per l'immobile con destinazione abitativa;

**450,00 €** per metro quadro per il posto auto scoperto.

La superficie commerciale per gli immobili è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni della proprietà esecutata, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

### LOTTO

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenza	37,00	100%	37,00
Portico	15,00	30%	4,50
Area esterna	131,00	10%	13,10
<b>Superficie totale commerciale</b>			<b>54,60 ~ 55</b>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$55 \text{ mq} \times 750,00\text{€/mq} = 41.250,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la sanatoria degli interventi descritti nel quesito n. 14 pari ad un valore di 3.500,00 euro

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Posto auto	13,00	100%	13,00
<b>Superficie totale commerciale</b>			<b>13,00</b>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$13 \text{ mq} \times 450,00\text{€/mq} = 5.850,00$$

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie per la ripermetrazione dell'area e alla sanatoria descritta nel quesito n. 14 pari ad un valore di 450,00 euro.

La stima del compendio pignorato sarà data dal seguente calcolo:

$$(41.250,00 \text{ €} - 3.500,00 \text{ €}) + (5.850,00 \text{ €} - 450,00 \text{ €}) = 43.150,00 \text{ €} \text{ (valore al netto dei costi di sanatoria)}$$

#### **QUESITO N.° 25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in

oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Bassano in Teverina, per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Bassano in Teverina (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

#### **QUESITO N.° 26**

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale. Non appare economicamente sostenibile e vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

#### **QUESITO N.° 27**

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti di locazione (All. 10).

#### **QUESITO N.° 28**

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata minuziosamente secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

**QUESITO N.° 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 18 Ottobre 2023 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

**QUESITO N.° 30**

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

**QUESITO N.° 31**

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

**QUESITO N.° 32**

Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

**QUESITO N.° 33**

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 6) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

#### **QUESITO N.° 34**

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione dei beni contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

#### **QUESITO N.° 35**

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

**All. 1:** Verbali di accesso redatti dal Custode durante i sopralluoghi;

**All. 2:** Estratto di mappa catastale, planimetrie e visure aggiornate;

**All. 3:** Copia Atti notarili;

**All. 4:** Visure ipotecarie aggiornate;

**All. 5:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine;

**All. 6:** Rilievo fotografico;

**All. 7:** Tavole di PRG ed Estratti delle Norme Tecniche di Attuazione;

**All. 8:** Risultanze accesso agli atti Comune di Bassano in Teverina;

**All. 9:** CDU e Certificazione usi civici;

**All. 10:** Risultanze esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato trasmessa dall'Agenzia delle Entrate;

**All. 11:** Schema di rilievo dello stato di fatto;

**All. 12:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 24 pagine scritte e n. 12 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 24/07/2023

Il C.T.U.  
Arch. Alessandra Bianchi

