

TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 135/2023**  
PROMOSSA DA CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA

C/  

---

**RELAZIONE**

C.T.U. Arch. Sandro Burratti

Viterbo 02/02/2024

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 135/23** promossa da:

**CREDIT AGRICOLE' ITALIA SPA** con sede in Parma in Via Università 1, C.F. 02113530345 Partita Iva 02886650346 aderente al Gruppo IVA Credit Agricole Italia e al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi e al Fondo Nazionale di Garanzia iscritta all'Albo delle Banche al n 5435, e per essa quale mandataria **INTRUM ITALY Spa**, in forza di procura speciale del 24 novembre 2022 Rep. 49483 Racc. 18081, con sede legale in Milano , Bastioni di Porta Nuova 19, capitale sociale di €. 600.000, numero di iscrizione nel Registro Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi C.F. 10311000961, rappresentata e difesa dall'Avv.

ed elettivamente domiciliata presso lo

\_\_\_\_\_ .it

**CONTRO**

**OPERAZIONI PRELIMINARI**

Dopo aver esaminato la completezza e la regolarità dei fascicoli e di tutti i documenti agli atti, il sottoscritto effettuava congiuntamente al custode Dott. Massimo Cinesi, il sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare il giorno 20 Novembre 2023 alle ore 15,00 per definire le caratteristiche architettoniche, lo stato di manutenzione e la rispondenza a quanto assentito sotto il profilo

urbanistico, effettuando contestualmente i rilievi del caso e la documentazione fotografica.

In questa occasione è stato possibile effettuare le relative misurazioni che si sono svolte nella massima regolarità, correttezza e impedimento alcuno. Dopo attenta ricognizione del luogo ed eseguite le opportune indagini presso l'agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Viterbo, presso l'Ufficio del Registro delle Imprese e l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, sulla scorta dei documenti in atti e di quanto constatato *De Visu*, ho potuto acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

---

Con provvedimento del 06/10/2023 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 135/2023, ponendo i seguenti quesiti:

#### RISPOSTE 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.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;*

#### **Risposta al quesito n°1**

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (Cfr. ALL. 1 Certificazione Notarile not.    ).

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

**PER IL SUB 4 e 5 che originano il SUB 11 oggetto del pignoramento**

1. atto di permuta e compravendita del compendio pignorato effettuato dall'attuale proprietario in data 07.04.2010 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 17151 (Cfr. ALL. 2 Atto di permuta e compravendita not. Castaldi 2010);
2. atto di compravendita del compendio pignorato ( riguardante la particella 1 che origina le particelle 4 e 5 che a sua volta originano la particella 11 oggetto del pignoramento) in data 29.07.2008 a rogito notaio Lanzillo Paola e trascritto al numero di Rep. 22487 (cfr. ALL. 3 Atto di compravendita not. Lanzillo 2008 );
3. atto di rettifica in data 09.04.2008 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 14559 (Cfr. ALL. 4 Atto di rettifica not. Castaldi 2008 );
4. atto di compravendita in data 09.04.2008 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 17560 (Cfr. ALL. 5 Atto di compravendita not. Castaldi 2008);
5. Atto di compravendita del compendio pignorato ( riguardante la particella 1 che origina le particelle 4 e 5 che a sua volta originano la particella 11 oggetto del pignoramento) in data 27.07.2004 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 8752 (Cfr. ALL. 6 Atto di compravendita not. Castaldi 2004);
6. Atto anteriore al ventennio – atto di donazione in data 15.11.1976 a rogito notaio Teodoro Orzi e trascritto al numero di Rep. 39409 (Cfr. ALL. 7 Atto di donazione not. Orzi 1976);

**PER IL SUB 3 - che origina il SUB 7 - che unitamente al SUB 4 e SUB 5 originano il SUB 11 oggetto del pignoramento**

7. atto di compravendita effettuato dall'attuale proprietario in data 09.04.2008 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 17560 (Cfr. ALL. 5 Atto di compravendita not. Castaldi 2008);
8. atto di donazione accettata del 09/04/2008 a rogito notaio Castaldi Adriano e trascritto al numero di Rep. 14559 (Cfr. ALL. 4 Atto di rettifica not. Castaldi 2008) in rettifica all'atto di donazione - Atto anteriore al ventennio – in data 26.10.1964 a rogito notaio Teodoro Orzi e trascritto al numero di Rep. 15346 (Cfr. ALL. 8 Atto di donazione not. Orzi 1964);

---

*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 dell'esatta identificazione;*

**Risposta al quesito n°2**

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 9 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

**Catasto Fabbricati - Comune di MONTEFIASCONE (VT)**

- 1) Appartamento posto al piano terra sito in Montefiascone (VT) in via Rubuano, 8 con i seguenti identificativi:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	26	141 sub 11	A/3	3	T	4,5 vani	€. 395,05

L' unità immobiliare risulta intestata a:

\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

*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;*

**Risposta al quesito n°3**

Consultati i Registri Immobiliari dell' Agenzia delle Entrate settore Territorio, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data della trascrizione del titolo di acquisto e in data anteriore al ventennio precedente si indicano i seguenti passaggi di proprietà:

**PREMESSA:**

**LA PARTICELLA DEL FG 26 141 SUB 11 OGGETTO DEL PIGNORAMENTO SI ORIGINA  
PER FUSIONE E SOPPRESSIONE DELLE PARTICELLE 141 SUB 4 – SUB 5 - SUB 7**

Situazione degli intestati ad oggi

**PER IL SUB 4 e 5 che originano il SUB 11 oggetto del pignoramento**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario  
.....  
per la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di  
Montefiascone FG 26 Particella 141 sub 4 Particella 141 sub 5 (che originano,  
unitamente alla Particella 141 sub 7, la particella oggetto del pignoramento) per  
atto di permuta del 07/04/2010 numero di repertorio 17151/10094 Notaio Castaldi  
Adriano sede di Tuscania (VT) trascritto il 15/04/2010 nn. 6221/4510 da potere di

.....  
-----  
A ..... la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile in  
Montefiascone al FG 26 Particella 141 sub 1 (che origina le part.lle 141 sub 4 e sub  
5) è pervenuta per atto di compravendita del 29/07/2008 numero di repertorio  
22487/14514 Notaio Lanzillo Paola sede di Ronciglione (VT) trascritto il 01/08/2008  
nn. 13874/9951

.....  
-----  
..... quota pari ad  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà  
ciascuno dell'immobile in Montefiascone al FG 26 Particella 141 sub 1 è pervenuta  
per atto di compravendita del 27/07/2004 numero di repertorio 8752/4233 Notaio  
Castaldi Adriano sede di Tuscania (VT) trascritto il 03/08/2004 nn. 13394/9708 da  
potere .....

.....  
-----  
..... l'immobile in Montefiascone al FG 26 Particella 141 sub 1 è  
pervenuto per atto di donazione del 15/11/1976 Notaio Teodoro Orzi sede di

Montefiascone trascritto nel 1976 al numero di registro particolare 7733 da potere di \_\_\_\_\_

**PER IL SUB 3 - che origina il SUB 7 - che unitamente al SUB 4 e SUB 5 originano il SUB 11 oggetto del pignoramento**

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti all'attuale proprietario \_\_\_\_\_ la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili di Montefiascone FG 26 Particella 141 sub 3 (che origina la Particella 141 sub 7 che unitamente ai sub 4 e 5, genera la particella oggetto del pignoramento) per atto di compravendita del 09/04/2008 numero di repertorio 14560/8203 Notaio Castaldi Adriano sede di Tuscania (VT) trascritto il 14/04/2008 nn. 5633/3883 da potere di \_\_\_\_\_ JY;

\_\_\_\_\_ la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Montefiascone al FG 26 Particella 141 sub 3 è pervenuta per atto di donazione accettata del 09/04/2008 numero di repertorio 14559/8202 Notaio Castaldi Adriano sede di Tuscania (VT) trascritto il 14/04/2008 nn. 5632/3882 da potere di \_\_\_\_\_ scritto in rettifica dell'atto di donazione per Notaio Teodoro Orzi sede di Montefiascone (VT) del 26/10/1964 numeri di repertorio 15346 trascritto il 14/11/1964 n. 6740.

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

**Risposta al quesito n°4**

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali.

**Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali**

A carico dell'esecutato \_\_\_\_\_





**Risposta al quesito n°5**

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (Cfr. ALL. 9 Visure e mappe catastali), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

---

*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);*

**Risposta al quesito n°6**

Presso gli uffici di Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT) è stata rinvenuta la seguente documentazione:

- Estratto atto di nascita
- Certificato di Stato Civile e di Famiglia;
- Certificato di residenza;

L'esecutato allo stato civile risulta "in stato libero" e sull'estratto dell'atto di nascita non risultano presenti annotazioni marginali (cfr. ALL. 11 Certificati Anagrafici)

---

*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;*

**Risposta al quesito n°7**

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale, è stato effettuato il giorno 20 Novembre 2023 alle ore 15,00.

Descrizione:

I beni oggetto del pignoramento sorgono nel Comune di Montefiascone in Via Rubuano, 8 in zona periferica del centro urbano.

L'immobile in parola è facente parte di un blocco immobiliare, ubicato sul fronte strada che dispone di aperture sui tre lati all'interno di un contesto periferico al centro urbano di Montefiascone. L'abitazione con ingresso indipendente si presenta esternamente in buone condizioni di manutenzione, è caratterizzata da una facciata principale interamente intonacata e tinteggiata color giallo con infissi in legno completi di persiane e grate in ferro battuto a loro protezione. La facciata posteriore risulta invece realizzata con blocchi in pietra a faccia vista. Il portone d'ingresso risulta costituito da una doppia partitura: esternamente da un infisso in alluminio verniciato mentre un altro infisso in legno costituisce l'elemento a vista all'interno dell'appartamento.

Descrizione interna delle unità immobiliari:

**Unità Immobiliare – Appartamento con ingresso indipendente sito al Piano Terra**

Piena Proprietà in Comune di Montefiascone per unità immobiliare in via Rubuano 8 ubicata al piano terra - abitazione di tipo civile - identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone Foglio 26 particella 141 sub 11, Cat. A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Rendita € 395,05.

Lo spazio interno ha una superficie di circa 69 mq netti tutti su un unico livello al piano terra. Risulta così suddiviso: si accede dal portone d'ingresso all'interno di un ampio soggiorno con camino a vista e pareti in parte intonacate e in parte in blocchi di pietra a faccia vista, un cucinino ricavato da un'apertura in breccia sulla muratura portante, e da un disimpegno a cui si accede due camere da letto ed un bagno.

L'altezza interna dei locali è di circa mt 2,90. (cfr. ALL. 12 Documentazione fotografica)

Le pareti interne delle camere risultano intonacate e tinteggiate ed in parte rivestite da carta da parati, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Le finiture interne risultano costituite da una pavimentazione in listoni a parquet di gres porcellanato

tranne per il bagno realizzato con maioliche in gres ceramico 20x20 sia a pavimento che per il rivestimento fino ad un' altezza prossima ai 2 metri.

Le porte interne sono il legno impiallacciato con colori che riprendono il motivo del gres utilizzato per la pavimentazione. Sono presenti e funzionanti gli impianti idrico-sanitario, elettrico con contatore e pulsante salvavita, l'impianto di riscaldamento autonomo è costituito da caldaia a gas metano oltre ad una stufa a pellet ubicata nel disimpegno ed elementi radianti in alluminio. L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio comunale. In sede di sopralluogo non è stato possibile acquisire alcun certificato di conformità e/o di manutenzione degli impianti.

### **Superficie unità immobiliare**

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'immobile ammonta a mq **94,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento al piano terra comprensiva dei muri perimetrali come da tabella riportata al quesito 24) .  
**(Cfr. ALL. 13 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

---

*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;*

### **Risposta al quesito n°8**

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini etc..*) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento ad eccezione del numero civico che risulta il numero 8 anziché il 40 come invece risulta da atto di pignoramento e certificazione notarile. La numerazione con il n. 40 appartiene ad una vecchia toponomastica ad oggi superata.

---

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

#### **Risposta al quesito n°9**

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

Dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali e con quanto assentito dai progetti urbanistici di cui sopra, si sono riscontrate delle "difformità" sulla facciate esterne dell'edificio.

Più in particolare : (cfr. ALL. 14 difformità urbanistiche )

- E' stata realizzata una chiusura parziale di un vano destinato a porta finestra e trasformato a finestra;
- Risultano variate le dimensioni del portale d'ingresso principale e quelle della finestra sul retro prospetto rispetto a quanto autorizzato con Scia del 18.05.2013.

Si rimanda al quesito 14 per le soluzioni tecnico-amministrative e le spese occorrenti per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche.

---

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 con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Risposta al quesito n°10**

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

---

*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;*

**Risposta al quesito n°11**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

---

*12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;*

**Risposta al quesito n°12**

Dalle verifiche effettuate in fase di sopralluogo non si sono riscontrate irregolarità nei volumi e nelle partiture interne degli ambienti. L'immobile pertanto non necessita di nessun aggiornamento catastale in quanto lo stato attuale è conforme con la documentazione tecnica rinvenuta presso gli uffici preposti (Comune e Agenzia del Territorio)

---

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

**Risposta al quesito n°13**

Il Comune di Montefiascone è dotato di una Variante al PRG approvata con DGRL n°87 del 27.02.2009. L'immobile oggetto di perizia ricade all'interno della zona B –

sottozona B2 – ristrutturazione edilizia - del PRG comunale. (cfr. ALL. 15 PRG Comune di Montefiascone e NTA)

*La zona B2 :*

*1. Comprende le zone parzialmente o totalmente edificate di più recente espansione. L'attuazione del P.R.G. in questa sottozona avverrà per singole concessioni edilizie , o attraverso la redazione del P.C., o attraverso Programmi Integrati di Intervento ai sensi dell' art. 16 della Legge N°179/92, o Programmi di Recupero Urbano ai sensi dell' art. 11 della Legge N°493/93.*

*2. In questa sottozona valgono le prescrizioni di carattere generale di cui all' art. 35.B. delle presenti N.T.A. , integrate con le seguenti :*

*2.1 In questa sottozona é consentita la ristrutturazione, la nuova edificazione , la demolizione , la ricostruzione, la sopraelevazione e l'ampliamento compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiario.*

*2.2 if. massimo consentito é di mc./mq. 1,5;*

*2.3 Sono consentiti tre piani fuori terra con un' altezza comunque non superiore a ml. 10,50. Tale altezza sarà presa come media ponderale delle altezze misurate dalle 4 quote delle sistemazioni esterne definitive relative ai 4 lati dell'edificio.*

*2.4 La distanza minima dai confini di proprietà sarà di ml. 5,00; sono consentite costruzioni in aderenza e, per esigenze di allineamento con gli edifici esistenti adiacenti, sul filo stradale.*

*2.5 Per le aree in cui è obbligatorio la progettazione urbanistica unitaria, l' attuazione è subordinata all' approvazione del P.C. di iniziativa privata od al P.P. di iniziativa pubblica da sottoporre alla seguente prescrizione: le aree da cedere al Comune per servizi e/o aree verdi e parcheggi non potranno essere inferiori a 18 mq per ogni 100 mc di nuova costruzione.*

*2.6 Per le sopraelevazioni e per i nuovi edifici é sempre obbligatorio il rispetto degli allineamenti stradali esistenti o di nuova previsione.*

---

*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.*

#### **Risposta al quesito n°14**

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Montefiascone (VT) mediante accesso agli Atti ed ispezione dei documenti tecnici ed amministrativi conservati negli archivi Comunali, al fine di acquisire copia conforme della documentazione attestante la regolarità e conformità urbanistica degli immobili pignorati, è stato riscontrato che l'immobile risulta essere realizzato in epoca antecedente il 1967.

Inoltre sono stati acquisiti sull'immobile i seguenti titoli abilitativi (Cfr. ALL. 16 Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Montefiascone) :

1. DIA Prot. 4259 del 07/03/2007;
2. Permesso a costruire n° 261 Prot. 17461 del 02/10/2008;

Infine la pratica urbanistica rilasciata a nome dell'esecutato e riguardante lo stato attuale dell'appartamento oggetto del pignoramento:

3. SCIA 67/2013 Prot. 0010833 del 14/05/2013

Come già anticipato al quesito 9, dalle verifiche effettuate al momento del sopralluogo con le planimetrie catastali e con quanto assentito dai progetti urbanistici di cui sopra, si sono riscontrate delle minime "difformità" sulle aperture nelle facciate esterne dell'immobile (cfr. ALL. 14 difformità urbanistiche )

Più in particolare :

- E' stata realizzata una chiusura parziale di un vano destinato a porta finestra e trasformato a finestra;
- Risultano variate le dimensioni del portale d'ingresso principale e quelle della finestra sul retro prospetto rispetto a quanto autorizzato con Scia del 18.05.2013.

Queste lavorazioni sono state realizzate senza autorizzazione comunale e dunque prive del titolo abilitativo potranno tuttavia essere sanate dietro presentazione di SCIA in Sanatoria e conseguente aggiornamento catastale (pratica docfa).

La pratica tecnico-amministrativa comporta una previsione di spesa che può essere stimata forfettariamente in €. 5.000,00 comprensiva delle sanzioni amministrative e delle spese tecniche (pratica urbanistica scia, parere paesaggistico, docfa agenzia entrate, eventuale pratica genio civile etc..) per gli onorari dei professionisti etc.

Non esistono attualmente altre pratiche edilizie in corso di svolgimento.

---

*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 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 all'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;*

**Risposta al quesito n°15**

Non sono presenti ad oggi istanze di condono.

L'immobile come riportato al quesito precedente presenta piccole irregolarità sulle bucatore dei prospetti esterni che non appaiono in linea tra quanto assentito dalle pratiche rinvenute in comune (cfr. ultima Scia del 18.05.2013) Le irregolarità sono sanabili attraverso la presentazione di una Cila 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 pignorata sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

**Risposta al quesito n°16**

Presso i competenti uffici è stato verificato che i beni oggetto della procedura **non sono gravati da censo, livello o uso civico**; il diritto sul bene del debitore è di proprietà e non deriva da alcuno dei predetti titoli. (cfr. ALL.17 Attestato Comune 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 ;*

**Risposta al quesito n°17**

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

---

*18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla 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;

**Risposta al quesito n°18**

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto.

**Unità Immobiliare** – Abitazione al Piano Terra con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	26	141 sub 11	A/3	3	T	4,5 vani	€. 395,05

---

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 danaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c della L.3 giugno 1940, n. 1078;

**Risposta al quesito n°19**

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

---

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 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 alle 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;

**Risposta al quesito n°20**

L'immobile oggetto della perizia risulta occupato dal debitore esecutato, in quanto luogo dove lo stesso risulta avere dimora abituale e dove ha eletto la propria residenza (vedi certificato anagrafici ALL. 5).

---

*21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;*

**Risposta al quesito n°21**

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato risulta occupato ed in uso dal debitore esecutato.

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 3,8 – 4,7 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata corrispondenti a mq 69,00 ed i prezzi di locazione (cfr All. 18 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate) dello stato attuale in cui versa l'immobile, il prezzo di locazione potrà essere stimato mediamente sui 300 € e comunque in un range variabile tra i 260 e i 325 € mensili.

---

*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);*

**Risposta al quesito n° 22**

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

---

*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;

### **Risposta al quesito n°23**

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale, essendo la tipologia abitativa di tipo unifamiliare.

Non risultano inoltre esistere ne diritti demaniali o usi civici. (cfr. ALL. 17

### **Attestato Usi Civici)**

*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 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;*

### **Risposta al quesito n°24**

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

### **CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA**

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All.19 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

### **LOTTO UNICO – Appartamento al PT - FG 26 part.IIa 141 sub 11**

### **SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Terra	Abitativo lordo	Mq 94,00	100%	Mq 94,00
<b>Totale Superficie Lorda Commerciale</b>				<b>Mq 94,00</b>

**SUPERFICIE NETTA INTERNA**

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Terra	Abitativo netto	Mq 69,00	100%	Mq 69,00
<b>Totale Superficie Netta Commerciale</b>				<b>Mq 69,00</b>

**FATTORI CORRETTIVI**

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi per caratteristiche intrinseche/estrinseche:

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Stato conservativo	buono	0,90
	Conformità impianti	non risultano certificazioni	0,60
	Altezza media soffitti	buona	1,00
	Stato locativo	Occupato dal debitore	1,00
	Commercialità	scarsa	0,60
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	periferica	0,70
	Viabilità	scarsa	0,60
	<b>Coefficiente globale di valutazione</b>		<b>0,77</b>

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

*25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegjudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;*

**Risposta al quesito n°25**

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale [www.astegjudiziali.it](http://www.astegjudiziali.it).

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Montefiascone.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr **All. 18 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate**), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

<b>Aste Giudiziali Trib. VT</b>	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> <b>780-800</b> <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/108637399/?entryPoint=map">https://www.immobiliare.it/annunci/108637399/?entryPoint=map</a> <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/108676551/">https://www.immobiliare.it/annunci/108676551/</a> <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/108639773/">https://www.immobiliare.it/annunci/108639773/</a>
<b>Agenzie Immobiliari</b>	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq €.</u> <b>1050</b> <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/105117401/#foto17">https://www.immobiliare.it/annunci/105117401/#foto17</a> <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/97695186/">https://www.immobiliare.it/annunci/97695186/</a>
<b>Agenzia del Territorio</b>	Osservatorio Valori Immobiliari – Viterbo (VT): Prezzo al mq min.750-max 1050 <u>Prezzo medio €.</u> <b>900</b> <a href="https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php">https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/risultato.php</a>

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 910,00 > 900,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La superficie commerciale di **mq 94,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,77** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

**LOTTO UNICO – Appartamento al PT - FG 26 part.IIa 141 sub 11**

**VM = (€ 900,00/mq x 94,00 mq) x coeff.globale correttivo 0,77 = € 65.142,00**

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato le spese per i progetti della sanatoria riportati nei quesiti precedenti stimati forfettariamente in €. 5.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9).

Avremo pertanto:

**VALORE FINALE = € 65.142,00 - € 5.000,00 = € 60.142,00 → € 60.000,00**

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 60.000,00 (diconsi euro sessantamila/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;*

**Risposta al quesito n°26**

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione". La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

*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;*

**Risposta al quesito n°27**

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava occupato dal debitore esecutato e non soggetto a contratto 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 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);*

**Risposta al quesito n°28**

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

*29) Invia a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni*

*prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

**Risposta al quesito n°29**

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

---

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

**Risposta al quesito n°30**

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

---

*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;*

**Risposta al quesito n°31**

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

---

*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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;*



**Risposta al quesito n°32**

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

---

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

**Risposta al quesito n°33**

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

---

*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;*

**Risposta al quesito n°34**

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

---

*35) Alleghi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di 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 triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

**Risposta al quesito n°35**

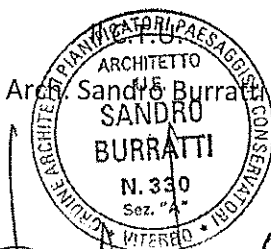
Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 Certificazione Notarile not. Giulia Messina Vitrano
- ALL. 2 Atto di permuta e compravendita not. Castaldi 2010
- ALL. 3 Atto di compravendita not. Lanzillo 2008
- ALL. 4 Atto di rettifica not. Castaldi 2008
- ALL. 5 Atto di compravendita not. Castaldi 2008
- ALL. 6 Atto di compravendita not. Castaldi 2004
- ALL. 7 Atto di donazione not. Orzi 1976
- ALL. 8 Atto di donazione not. Orzi 1964
- ALL. 9 Visure e mappe catastali
- ALL. 10 Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
- ALL. 11 Certificati Anagrafici
- ALL. 12 Documentazione fotografica
- ALL. 13 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici
- ALL. 14 difformità urbanistiche
- ALL. 15 PRG Comune di Montefiascone e NTA
- ALL. 16 Pratiche edilizie rilasciate dal Comune di Montefiascone
- ALL. 17 Attestato Comune USI CIVICI
- ALL. 18 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate
- ALL. 19 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate
- ALL. 20 Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

In fede

Arch. Sandro Burratti



*Sandro Burratti*