

**Studio Tecnico Geom. Andrea Ippoliti**

Piazza Trento e Trieste n. 5 – 01022 Bagnoregio (VT)

Tel. 333 221 4214

PEC andrea.ippoliti@geopec.it

## TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 13/2021

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Debitore: Sig.ra [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario: Dott. Massimo Cinesi



## PREMESSA

Il sottoscritto Andrea Ippoliti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1407, avente studio in Bagnoregio (VT), Piazza Trento e Trieste n. 5, codice fiscale PPLNDR84H22G148F e Partita IVA 01987670567, riceveva in data 26/04/2021 incarico dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

I quesiti posti all'esperto sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);





- 7) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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 individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;



- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di 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, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- 29) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;





- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene;
  - b. la visura catastale attuale;
  - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
  - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
  - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
  - f. copia atto di provenienza;
  - g. quadro sinottico triplice copia;
  - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto al la vendita.



## SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Dott. Massimo Cinesi per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 11/06/2021 alle ore 11:00 si è recato unitamente al Custode presso l'immobile costituente il compendio pignorato situato a Vasanello (VT), in Via Ignazio Silone snc, ove le operazioni peritali hanno avuto correttamente inizio.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione di parte esecutata che ne permetteva l'ingresso; il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ore 12:00, dopo la firma del verbale di accesso redatto dal Custode e dal sottoscritto (*Allegato n. 11*), si concludevano le operazioni peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Vasanello, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

### Quesito n. 1

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ed ha accertato la completezza del certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

### Quesito n. 2

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto (*Allegato n. 3*), dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

1. immobile sito nel Comune di Vasanello (VT), Via Ignazio Silone snc, piano T-S1, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, particella 612 sub 4, e particella 768 (graffate), categoria F/4 unità in corso di definizione.

L'unità immobiliare del compendio pignorato risulta intestata a:

- [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni.

È stata riscontrata la non corrispondenza tra gli attuali dati identificativi degli immobili ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, poiché tra le unità negoziali oggetto





dell'atto esecutivo è stata erroneamente indicata la particella graffata 7698 anziché la corretta 768; tuttavia nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" presente in visura ipotecaria viene riportata la seguente indicazione: "si precisa che nella redazione dell'atto di pignoramento è stato commesso un errore nel riportare i dati catastali dell'abitazione da sotto porre ad espropriazione forzata; l'immobile riportato al punto 1.1 del presente quadro 'b' è identificato nel catasto fabbricati del comune di Vasanello al foglio 18 particelle graffate n. 612 sub 4 e n. 768" (*Allegato n. 5*).

I dati indicati nell'atto di pignoramento, congiuntamente all'indicazione sopra riportata, consentono l'esatta identificazione dei beni.

### **Quesito n. 3**

Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

In data 08/06/2021, presso l'Archivio Notarile di Viterbo, sono state acquisite copie dei titoli degli atti di provenienza a rogito Dott. Cesare Kechler Ferrari, Notaio in Vignanello (VT), Rep. n. 16185 del 25/10/1991 e Rep. n. 23332 del 16/06/1995 (*Allegato n. 6 e Allegato n. 7*).

Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto il bene pignorato, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione (*Allegato n. 3*).

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato quanto segue:

1. Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Vasanello (VT), al foglio 18, particella 612 sub 4 e particella (768 graffate), categoria F/4 unità in corso di definizione:

#### **Provenienza Catasto Fabbricati**

- Costituzione del 09/08/2007 protocollo n. 0160461 in atti dal 09/08/2007, costituzione (n. 1472.1/2007), foglio 18 particella 612 sub 4 e particella 768 (graffate), categoria F/4 in corso di definizione.

#### **Provenienza Catasto Terreni**

L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 18 particelle 612 e 768, che individuano l'area di sedime del fabbricato e la corte esterna di pertinenza.

Provenienza particella 612:

- Variazione d'ufficio del 02/04/1993, in atti dal 05/04/1993, Tipo Mappale 989/93 (n. 6.1/1993), foglio 18 particella 612, superficie ha 00.10.20 qualità ente urbano;
- Frazionamento del 27/03/1993 in atti dal 29/03/1993, Tipo di Frazionamento 987/93 (n. 10437.1/1993), foglio 18 particella 612, superficie ha 00.10.20,



- qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 11.220, reddito agrario L. 6.120;
- Frazionamento del 31/01/1992 in atti dal 02/04/1992, Tipo di Frazionamento 270/92 (n. 4380.60/1992), foglio 18 particella 612, superficie ha 00.22.90, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 25.190, reddito agrario L. 13.740;
  - Frazionamento del 31/07/1984 in atti dal 19/08/1985 (n. 9185), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.23.10, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 25.410, reddito agrario L. 13.860;
  - Frazionamento del 28/06/1974 in atti dal 15/01/1975 (n. 8374), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.29.20, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 32.120, reddito agrario L. 17.520;
  - Frazionamento del 19/12/1974 in atti dal 15/01/1975 (n. 8274), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.50.43, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 55.473, reddito agrario L. 30.258;
  - Frazionamento del 17/12/1973 in atti dal 15/01/1975 (n. 8174), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.61.74, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 67.914, reddito agrario L. 37.044;
  - Frazionamento del 02/01/1973 (n. 11173), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.83.37, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 91.707, reddito agrario L. 50.022;
  - Frazionamento del 05/10/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 11073), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.94.35, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 103.785, reddito agrario L. 56.610;
  - Frazionamento del 05/10/1972 in atti dal 02/01/1972 (n. 10973), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.04.76, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 115.236, reddito agrario L. 62.856;
  - Frazionamento del 26/06/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 10873), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.16.26, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 127.886, reddito agrario L. 69.756;
  - Frazionamento del 25/05/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 10673), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.29.75, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 142.725, reddito agrario L. 77.850;
  - Frazionamento del 20/09/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 4973), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.59.48, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 175.428, reddito agrario L. 95.688;
  - Frazionamento del 28/11/1963 in atti dal 10/03/1972 (n. 3971), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.84.40, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 202.840, reddito agrario L. 110.640;
  - Frazionamento del 03/06/1969 in atti dal 10/07/1970 (n. 170), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.91.67, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 210.837, reddito agrario L. 115.002;
  - Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969 foglio 18 particella 11, superficie ha 02.05.58, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 226.138, reddito agrario L. 123.348.





Provenienza particella 768:

- Variazione d'ufficio del 02/04/1993, in atti dal 05/04/1993, Tipo Mappale 989/93 (n. 6.1/1993), foglio 18 particella 768, superficie ha 00.00.69, qualità ente urbano;
- Frazionamento del 27/03/1993, in atti dal 29/03/1993, Tipo di Frazionamento 987/93 (n. 10437.1/1993), foglio 18 particella 768, superficie ha 00.00.69, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 759, reddito agrario L. 414;
- Frazionamento del 31/01/1992 in atti dal 02/04/1992, Tipo di Frazionamento 270/92 (n. 4380.60/1992), foglio 18 particella 612, superficie ha 00.22.90, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 25.190, reddito agrario L. 13.740;
- Frazionamento del 31/07/1984 in atti dal 19/08/1985 (n. 9185), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.23.10, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 25.410, reddito agrario L. 13.860;
- Frazionamento del 28/06/1974 in atti dal 15/01/1975 (n. 8374), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.29.20, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 32.120, reddito agrario L. 17.520;
- Frazionamento del 19/12/1974 in atti dal 15/01/1975 (n. 8274), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.50.43, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 55.473, reddito agrario L. 30.258;
- Frazionamento del 17/12/1973 in atti dal 15/01/1975 (n. 8174), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.61.74, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 67.914, reddito agrario L. 37.044;
- Frazionamento del 02/01/1973 (n. 11173), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.83.37, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 91.707, reddito agrario L. 50.022;
- Frazionamento del 05/10/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 11073), foglio 18 particella 11, superficie ha 00.94.35, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 103.785, reddito agrario L. 56.610;
- Frazionamento del 05/10/1972 in atti dal 02/01/1972 (n. 10973), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.04.76, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 115.236, reddito agrario L. 62.856;
- Frazionamento del 26/06/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 10873), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.16.26, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 127.886, reddito agrario L. 69.756;
- Frazionamento del 25/05/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 10673), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.29.75, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 142.725, reddito agrario L. 77.850;
- Frazionamento del 20/09/1972 in atti dal 02/01/1973 (n. 4973), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.59.48, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 175.428, reddito agrario L. 95.688;
- Frazionamento del 28/11/1963 in atti dal 10/03/1972 (n. 3971), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.84.40, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 202.840, reddito agrario L. 110.640;



- Frazionamento del 03/06/1969 in atti dal 10/07/1970 (n. 170), foglio 18 particella 11, superficie ha 01.91.67, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 210.837, reddito agrario L. 115.002;
- Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969 foglio 18 particella 11, superficie ha 02.05.58, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale L. 226.138, reddito agrario L. 123.348.

### **Provenienza della proprietà**

- Atto di donazione del 16/06/1995 Repertorio n. 23332, a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari con sede in Vignanello (VT), registrato a Viterbo il 30/06/1995 al n. 3818, con il quale il Sig. ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████ proprietario per la quota di 1/2, dona alla sig.ra ██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, che accetta la piena proprietà per la quota di 1/2;
- Atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni del 16/06/1995 Repertorio n. 23331, registrato a Viterbo il 30/06/1995 al n. 3819 con il quale i Sig.ri ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, e la sig.ra ██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, sciogliono la comunione legale dei beni e divengono pieni proprietari 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni;
- Atto di compravendita del 25/10/1991 Repertorio n. 1685, a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari con sede in Vignanello (VT), registrato a Viterbo il 13/11/1991 al n. 6988, con il quale il Sig. ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, proprietario per la quota di 1/1, vende ai Sig.ri ██████████, nato a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, e ██████████, nata a ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, che acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

Le porzioni di fabbricato e relative pertinenze oggetto dei sopraindicati rogiti, non essendo all'epoca censite in catasto, sono individuabili sulla planimetria allegata agli atti notarili.

### **Quesito n. 4**

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (*Allegato n. 5*), lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Relativamente all'immobile censito nel Comune di Vasanello (VT), al foglio 18, particella 612 sub 4 e particella 768 graffate:

- Nota di iscrizione del 18/02/2021, Registro Particolare 1881 e Registro Generale 2364, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo





con sede a Viterbo, Repertorio 1614 del 30/12/2020, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nata [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/1;

- Nota di iscrizione del 07/07/2010, Registro Particolare 2307 e Registro Generale 11709, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e d.lgs. 193/01, Pubblico Ufficiale Equitalia Gerit S.p.a., Repertorio n. 117825/125 del 23/06/2010, a favore Equitalia Gerit S.p.a. con sede in Roma (RM), c.f. 00410080584, per € 219.361,72, di cui € 109.680,86 per capitale, contro [REDACTED], nata [REDACTED] (VT) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/1;
- Nota di iscrizione del 18/04/2008, Registro Particolare 1226 e Registro Generale 5869, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 20 anni, capitale € 90.000,00 per un totale di € 180.000,00, mediante atto a rogito Notaio Luigi Annibaldi con sede in Viterbo (VT), Repertorio n. 65696/37069 del 17/04/2008, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nata [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/1.

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del pignoramento), non risultano al 06/08/2021 (data in cui il sottoscritto ha effettuato le ultime ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare) altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle sopra elencate.

#### Quesito n. 5

Per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- l'estratto di mappa catastale aggiornato del foglio 18 del Comune di Vasanello (VT), ove ricade l'immobile pignorato (*Allegato n. 2*);
- l'elaborato planimetrico che rappresenta la delimitazione dell'edificio e delle unità immobiliari che lo compongono (*Allegato n. 4*).

Non sono depositate in catasto le planimetrie dell'unità immobiliare in quanto la stessa è censita come unità in corso di definizione.

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché il terreno particella 768 è graffato all'unità immobiliare e pertinenza di edificio censito al catasto edilizio urbano (normativa di riferimento: art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

#### Quesito n. 6



Con P.E.C. del 12/07/2021 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Vasanello (VT), il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato, con eventuali annotazioni marginali o, in alternativa, certificato di stato libero.

In pari data, tramite P.E.C., veniva comunicato che la Sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il Sig. [REDACTED] a Soriano nel Cimino (VT) in data 08/08/1982, Atto Originale n. [REDACTED] P. [REDACTED] S. [REDACTED], A. [REDACTED].

In data 13/07/2021 veniva quindi inoltrata nuova richiesta al Comune di Soriano nel Cimino (VT) per mezzo di posta elettronica certificata.

E' stato quindi acquisito in data 14/07/2021, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Soriano nel Cimino (VT), l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (Allegato n. 8), dove con Atto n. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] Anno [REDACTED], risulta che il 08/08/1982 [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (atto n. [REDACTED] p. I s. [REDACTED] anno [REDACTED]), si è unito in matrimonio con [REDACTED], nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] (atto n. [REDACTED] p. [REDACTED] s. [REDACTED] anno [REDACTED]).

Risultano annotazioni nelle quali è indicato che con atto in data 16/06/1995 a rogito Dr. Cesare Kechler Ferrari del distretto notarile di Viterbo, gli sposi [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], hanno scelto il regime della separazione dei beni.

#### **Quesito n. 7**

L'accesso all'immobile pignorato è stato regolarmente eseguito in data 11/06/2021, giorno fissato con comunicazione alle parti interessate dal Custode.

Durante gli accessi il sottoscritto ha redatto un proprio verbale (Allegato n. 11), con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

#### **Descrizione delle caratteristiche estrinseche**

La proprietà di parte eseguita oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare a destinazione abitativa, sita in Via Ignazio Silone snc, zona di espansione urbanistica che dista circa 800 m dal centro storico della città di Vasanello.

Vasanello è un Comune di circa 3.900 abitanti, che dista da Viterbo circa 27 km e si trova ad un'altitudine di circa 265 mt s.l.m..

Nel paese sono presenti le scuole materna, primaria, secondaria di primo e secondo grado; la zona è servita dalla linea di mezzi pubblici comunali.

Il tessuto urbanistico è costituito da abitazioni all'interno del centro storico e, ai margini di questo, da case a schiera o bifamiliari con giardino privato.





La zona limitrofa al compendio pignorato non presenta spazi dedicati a parcheggi e sono assenti aree destinate al verde pubblico o parchi.

### **Descrizione delle caratteristiche intrinseche**

L'unità immobiliare, censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 18, particella 612 sub 4 e particella 768 graffate, consiste in un appartamento al piano terra in Via Ignazio Silone snc, e relative pertinenze costituite da area esterna giardino e garage al piano seminterrato, facente parte di un edificio plurifamiliare suddiviso in n. 3 abitazioni al piano terra, n. 3 abitazione ai piani 1 e 2, e n. 6 garage al livello seminterrato.

Le abitazioni sono state costruite in 3 blocchi sfalsati rispetto all'asse longitudinale del fabbricato di circa 7,30 metri rispetto a quello limitrofo.

Il sub 4, che identifica la porzione di costruzione oggetto di pignoramento, confina al piano terra a nord-est con viabilità comunale Via Ignazio Silone, a sud-est con altro appartamento identificato con il sub 3, proprietà [REDACTED] ed altri, mentre a sud-ovest e nord-ovest si affaccia sulla rampa di accesso comune ai garage; al piano seminterrato invece a nord-est e parzialmente a sud-est risulta essere interrato, sempre a sud-est è confinante anche con il sub 1, proprietà [REDACTED] ed altri, a sud-ovest con il sub 11 proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ed a nord-ovest con rampa comune.

Il fabbricato ove ricade l'abitazione in esame è stato realizzato tra la fine degli anni 80 e l'inizio degli anni 90 in forza di Concessione Edilizia n. 72/88 del 29/12/1988.

Non risultano essere state presentate altre richieste in variante rispetto alla concessione rilasciata, o di autorizzazione per l'esecuzione di lavori, o comunicazioni di interventi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La costruzione è realizzata con struttura portante in elevazione costituita da elementi puntuali in cemento armato, con orizzontamenti in travetti prefabbricati in precompresso e pignatte in laterizio con soprastante massetto, così come il solaio di copertura a doppia falda con rivestimento in tegole; le pareti controterra al piano seminterrato sono anch'esse realizzate in calcestruzzo armato. Le tamponature esterne sono in blocchi di laterizio forato.

Esternamente le facciate dell'immobile sono rifinite con intonaco ma prive di tinteggiature.

Tutte le abitazioni sono dotate di proprio spazi esterni di pertinenza con accesso da Via Ignazio Silone che, fatta eccezione per l'unità subastata ed un'altra unità in corso di definizione, risulta essere delimitato da muretti con sovrastante recinzione e cancello di ingresso in ferro lavorato.

Dall'area di percorrenza e manovra e servizio dei garages, che si presenta con fondo in calcestruzzo, è possibile accedere tramite porte in metallo alle autorimesse proprie di ognuna delle sei abitazioni.



Da un'interrogazione della banca dati catastale è stato constatato essere stato depositato un solo elaborato planimetrico, presentato in data 10/05/1993 in fase di accatastamento iniziale dell'immobile, nel quale non è individuabile il bene comune costituito dall'area di accesso e manovra ai locali garages.

La parte adibita a residenza dell'unità immobiliare si sviluppa su unico livello al piano terra, con altezza interna di 2,95 mq e superficie utile netta di 108,95 mq così suddivisi (Allegato n. 12):

- Soggiorno/pranzo 25,50 mq;
- Cucina 14,75 mq;
- Disimpegno 7,40 mq;
- Camera 1 16,60 mq;
- Camera 2 17,70 mq;
- Camera 3 12,10 mq;
- Bagno 7,50 mq;
- W.C. 4,55 mq;
- Ripostiglio 2,85 mq.

Sono inoltre presenti un balcone di circa 18,65 mq accessibile tramite porte finestre dalla cucina e da una delle camere, ed un ampio terrazzo di circa 89,55 mq, anch'esso raggiungibile da una delle camere, ricavato su parte della copertura piana dei locali al piano seminterrato.

L'ingresso avviene tramite l'area esterna pertinenziale al vano soggiorno, dal quale, attraverso una scala in calcestruzzo armato, è possibile raggiungere il livello inferiore ove si trovano un magazzino di 56,50 mq e l'autorimessa di 55,05 mq. (Allegato n. 12); va specificato che tale scala non è prevista nel progetto approvato.

Come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata, l'abitazione risulta incompiuta, essendo stati sospesi i lavori di costruzione da diversi anni.

Il vano garage al piano seminterrato si presenta intonacato e tinteggiato, con pavimentazione in piastrelle di ceramica; al contrario, tutti gli altri ambienti di entrambi i livelli si palesano al rustico, mostrando le pareti in blocchi in laterizio, le tramezzature interne, le strutture in calcestruzzo armato ed il soffitto in laterocemento, privi di intonacatura e con la struttura a vista.

Attualmente il piano di calpestio è costituito dalla soletta di calcestruzzo posta all'estradosso dei solai, non essendo state realizzate le pavimentazioni, fatta eccezione per il terrazzo che si presenta lastricato con piastrelle in gres porcellanato formato 15x30 cm.

Sono del tutto assenti gli impianti idrico, elettrico, di illuminazione, termico e di smaltimento dei reflui, fatta eccezione per il livello seminterrato che è dotato di impianto elettrico esterno composto da canaline e tubi protettivi per il passaggio dei cavi conduttori, quadro generale, prese fisse di tipo civile ed industriale.





Il vano garage è inoltre dotato di impianto di illuminazione e sistema di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore costituito da unità esterna compressore elettrico e unità interna split a parete.

L'abitazione è collegata alla linea di approvvigionamento idrica comunale, ma non risulta essere stato realizzato l'allaccio allo scarico in pubblica fognatura per acque reflue di origine domestica.

Esternamente non sono presenti i serramenti di porte e finestre, così come le ringhiere su balcone e terrazzo.

La sospensione dei lavori prolungata nel tempo ha comportato l'emergere di alcuni fenomeni di degrado, causati prevalentemente da infiltrazioni di umidità evidenti in modo particolare in corrispondenza dei terrazzi e dell'abitazione al livello superiore, anch'essa non ultimata e priva di infissi, con evidenti macchie sul fronte del prospetto prospiciente sulla via comunale.

Il tutto come meglio visibile nella documentazione fotografica allegata (Allegato n. 1).

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico catastale agli atti e negli elaborati grafici depositati per il rilascio della concessione edilizia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vasanello.

Le opere di cui sopra riguardano:

- la trasformazione di una delle due porte di ingresso al piano seminterrato in finestra;
- l'apertura di una porta interna su parete divisoria tra locale garage e attuale locale magazzino;
- la realizzazione di una scala in calcestruzzo armato che consente il passaggio interno tra i due livelli dell'unità immobiliare;
- la diversa distribuzione degli spazi interni all'abitazione.

Nell'elaborato planimetrico catastale non sono stati inoltre rappresentati gli spazi esterni esclusivi delle unità immobiliari, quali balconi e terrazzi.

### **Quesito n. 8**

Come indicato nella risposta al Quesito n. 2 è stata riscontrata la non corrispondenza tra gli attuali dati identificativi degli immobili ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, poiché tra le unità negoziali oggetto dell'atto esecutivo è stata erroneamente indicata la particella graffata 7698 anziché la corretta 768; tuttavia nella "Sezione D – Ulteriori informazioni" presente in visura ipotecaria viene riportata la seguente indicazione: "si precisa che nella redazione dell'atto di pignoramento è stato commesso un errore nel riportare i dati catastali dell'abitazione da sotto porre ad espropriazione forzata; l'immobile riportato al punto 1.1 del presente quadro 'b' è identificato nel catasto fabbricati del comune di Vasanello al foglio 18 particelle graffate n. 612 sub 4 e n. 768" (Allegato n. 5).



I dati indicati nell'atto di pignoramento, congiuntamente all'indicazione sopra riportata, consentono l'esatta identificazione dei beni.

#### **Quesito n. 9**

Si può affermare che non c'è esatta corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, poiché l'immobile oggetto della procedura esecutiva, essendo censito come unità in corso di definizione, viene rappresentato nel solo elaborato planimetrico generale del fabbricato dove non sono stati riportati il balcone ed il terrazzo esclusivi dell'abitazione.

È possibile attestare che in nessun caso gli immobili pignorati debordano e invadono aree aliene o comunque non pignorate.

#### **Quesito n. 10**

Gli identificativi catastali ben identificano le unità immobiliari oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quelle oggetto del pignoramento, fatta eccezione per il giardino identificato con la particella 768 per il quale non è stato materializzato il confine con l'adiacente area esterna particella 770 pertinenza dell'unità immobiliare sub 7 di altra proprietà.

#### **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 al debitore e vincolata con il pignoramento, e rappresentano ancora oggi quelli edificati in origine, salvo modifiche interne (meglio specificate nelle risposte al Quesito n. 7 e al Quesito n. 9 a cui si rimanda).

#### **Quesito n. 12**

La planimetria dell'unità immobiliare pignorata di proprietà dell'esecutata non risulta presente al Catasto Fabbricati poiché la stessa è stata iscritta in catasto con categoria provvisoria F/4 relativa ai fabbricati in corso di definizione.

Detta categoria catastale è necessariamente provvisoria, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, salvo l'ottenimento di una proroga presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile, che nel caso in esame non è stata richiesta.

Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo





stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, in quanto ha reputato opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento vengano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria.

### Quesito n. 13

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è il Piano Regolatore Generale approvata con delibera Consiglio Comunale n. 43 del 29/07/1998, le particelle 612 e 768 del foglio 18, sulle quali insistono l'immobile pignorato e l'area di pertinenze esterna esclusiva, ricadono in zona avente destinazione d'uso C3 – Espansione edilizia urbana semintensiva, le cui prescrizioni da adottarsi vengono specificate nella Tavola n. 6 – “Norme di attuazione” allegata al P.R.G.”.

Il fabbricato non ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926 o sottoposta al vincolo dei beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

L'immobile risulta avere una destinazione 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 comunale del Comune di Vasanello.

Lo scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti tramite Posta Elettronica Certificata del 28/05/2021; in data 15/06/2020 il settore Urbanistica del comune ha evaso la documentazione richiesta, dalla quale è emerso che nel registro comunale, così come indicato anche nell'Atto di compravendita del 25/10/1991 Repertorio n. 16185, a rogito Notaio Cesare Kechler Ferrari con sede in Vignanello (VT), risultano agli atti le seguenti pratiche edilizie (Allegato n. 10) per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 18 con la particella 612 sub 4:

- Concessione Edilizia n. 72/88 del 29/12/1988 relativa al “Progetto di un fabbricato per civili abitazioni da realizzare sul lotto n. 42 del Piano di Lottizzazione Comparto n. 3”, richiedente Sig. ██████████.

Si fa presente che la documentazione evasa è composta dalla sola attestazione di Concessione Edilizia e dall'elaborato grafico progettuale: con successiva PEC del 12/07/2021 lo scrivente richiedeva se all'interno del fascicolo fossero presenti ulteriori allegati ed in pari data, tramite PEC, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasanello confermava di essere in possesso solamente di quanto in precedenza trasmesso.

Non risultano agli atti né richieste o rilasci in corso di Permessi di Costruire, né presentate D.I.A. o S.C.I.A., né domande di condono edilizio o sanatorie, oltre a quanto in precedenza indicato; non risulta altresì rilasciato un certificato di agibilità o abitabilità.



Il sottoscritto fa presente che ha concentrato le proprie ricerche esclusivamente sulla unità immobiliare eseguita in quanto oggetto dell'incarico affidatogli, e non anche sulle altre unità immobiliari che fanno parte del fabbricato foglio 18 particella 612, in quanto esulano dal proprio mandato.

Parere circa la sanabilità delle diverse opere edilizie che non risultano comunicate: trattasi di difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche dei prospetti e realizzazione di una scala di comunicazione tra il piano terra ed il piano seminterrato per le quali, ai fini di una regolarizzazione amministrativa, necessita presentare una S.C.I.A. in sanatoria e l'acquisizione di autorizzazione sismica anch'essa in sanatoria, con contestuale variazione catastale da produrre all'Agenzia delle Entrate per attribuzione della categoria definitiva, oltre al pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli.

Si ritiene che la procedura esposta possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001), previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al Quesito n. 24.

#### **Quesito n. 15**

Sull'unità immobiliare eseguita e/o sul fabbricato della quale essa fa parte non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze in sanatoria; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiedere la sanatoria sugli immobili, per le difformità rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

#### **Quesito n. 16**

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano vincoli derivanti da diritto di uso civico e non vi sono annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli; la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcuno dei suddetti titoli.

#### **Quesito n. 17**

Sul compendio pignorato non risultano spese fisse di gestione o manutenzione, o eventuali spese straordinarie già deliberate, in quanto non risulta facente parte di un condominio sebbene è presente un'area comune a tutte le unità immobiliari, identificata con la rampa di manovra ed accesso alle autorimesse al piano seminterrato.

Alla data della presente relazione non risultano sul bene pignorato altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

#### **Quesito n. 18**





Nel caso oggetto della presente stima, considerata la conformazione del bene e le specifiche caratteristiche dell'unità immobiliare, si ritiene che non ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati.

#### **Quesito n. 19**

I diritti di proprietà dell'immobile oggetto del procedimento sono stati pignorati per l'intera quota e non risultano divisibili in più lotti.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso, e si rimanda alla risposta del quesito n. 24 per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

#### **Quesito n. 20**

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di primo sopralluogo (*Allegato n. 11*) contenuto all'interno del fascicolo, è emerso che l'immobile pignorato risulta essere utilizzato come deposito dal debitore, in possesso di esso in data antecedente alla trascrizione del pignoramento.

A seguito di specifica richiesta effettuata dallo scrivente tramite posta elettronica certificata in data 28/05/2021 all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, è risultato che non vi sono contratti di locazione registrati dall'esecutato relativi all'immobile pignorato, come da nota del 31/05/2021 rilasciata dal Funzionario dell'Agenzia delle Entrate (*Allegato n. 13*).

#### **Quesito n. 21**

L'immobile non risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie, come da verbale.

Sebbene l'abitazione costituisca seconda casa non è possibile determinare un valore locativo, poiché allo stato attuale non è abitabile o servibile all'uso a cui è destinata.

#### **Quesito n. 22**

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

#### **Quesito n. 23**

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



Il territorio del Comune di Vasanello è interessato da vincolo sismico, sottozona Sismica 2B (classificazione sismica DGR Lazio 387/2009 e DGR Lazio 571/2019), ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R 380/2001.

#### **Quesito n. 24**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo del Market Comparison Approach (MCA), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Il metodo per la misura delle superfici preso in considerazione è quello della superficie esterna lorda (SEL) vale a dire l'area misurata esternamente: per le pareti perimetrali come misura esterna si intende il filo facciata, per le pareti a confine con altre unità immobiliari o con le parti condominiali o tra le varie tipologie di superficie per misura esterna intendiamo la linea di mezzera (il confine reale) di questi muri.

Per il calcolo della "consistenza" dell'immobile articoliamo anzitutto la superficie in tre diversi tipi:

- *Coperte* riferita alle superfici coperte interne ai locali di importanza fondamentale per la residenza e comunque facenti corpo unico con queste o internamente collegati a queste;
- *Scoperte* riferite, invece, alle superfici scoperte esterne ai locali di importanza fondamentale per la residenza;
- *Pertinenze* riferite alle superfici interne, collegate o scoperte dei locali a servizio della residenza o collegate esternamente a questi.

Per superficie commerciale s'intende l'area delle varie superfici prima descritte come collegate, come scoperte o come pertinenze rapportata alla superficie coperta principale attraverso un rapporto detto mercantile perché lega, appunto, il valore di mercato dei prezzi unitari delle due diverse superfici.





Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	131,56	100 %	131,56
Balcone	18,65	25 %	4,66
Terrazzo	90,90	35 %	15,34
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Giardino	69,00	15 %	5,95
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%			
Magazzino piano seminterrato collegati ai vani principali	69,45 mq	35 %	24,31
Autorimessa piano seminterrato non collegata ai vani principali	61,00 mq	50 %	30,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA			212,32

Nel caso in esame la stima per MCA presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, poiché non sono stati reperiti recenti scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

A tal proposito si allega l'ispezione ipotecaria telematica del 09/08/2021 effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, per la ricerca di compravendite avvenute tra il 01/02/2020 ed il 09/08/2021 (scambi recenti, nell'arco temporale di 12 mesi massimo, in casi eccezionali la ricerca può essere estesa a 18 mesi), di immobili censiti in corso di costruzione o in corso di definizione, appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, la quale ha dato esito negativo.

Nello specifico, mediante l'ispezione delle trascrizioni, per il periodo selezionato la ricerca ha prodotto formalità per n. 3 immobili, nessuna delle quali è riferita tuttavia ad atti di compravendita (*Allegato n. 14*).



Constatata l'assenza di scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima, per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti si ritiene opportuno adottare il metodo sintetico e comparativo, derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo).

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti ulteriori parametri:

- o Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;
- o Stato di conservazione del fabbricato;
- o Presenza di accessori e posti auto;
- o Stato di occupazione.

I criteri adottati dalle diverse fonti per definire la superficie commerciale sono differenti, pertanto vengono prese in esame tre diversi metodi di misurazione per il calcolo della superficie commerciale:

- Superficie interna netta (utile calpestabile);
- Superficie interna lorda (misurata lungo il lato interno del muro perimetrale esterno)
- Superficie esterna lorda (determinata includendo muri interni e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e le pareti in comunione per metà dello spessore fino ad un massimo di 25 cm).

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale per determinare il prezzo unitario; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato immobiliare.

Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta utile abitazione	108,95	100 %	108,95
Balcone	18,65	25 %	4,66
Terrazzo	89,55	35 %	15,20
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Giardino	59,00	15 %	5,45
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%			
Magazzino piano seminterrato	56,50 mq	35 %	19,78





collegati ai vani principali			
Autorimessa piano seminterrato non collegata ai vani principali	55,05 mq	50 %	27,52
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA			181,56

Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	117,10	100 %	117,10
Balcone	18,65	25 %	4,66
Terrazzo	89,55	35 %	15,20
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Giardino	59,00	15 %	5,45
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%			
Magazzino piano seminterrato collegati ai vani principali	59,90 mq	35 %	20,96
Autorimessa piano seminterrato non collegata ai vani principali	55,95 mq	50 %	27,98
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA LORDA			191,35

Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie abitazione	131,56	100 %	131,56
Balcone	18,65	25 %	4,66
Terrazzo	90,90	35 %	15,34
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%			
Giardino	69,00	15 %	5,95



Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%			
Magazzino piano seminterrato collegati ai vani principali	69,45 mq	35 %	24,31
Autorimessa piano seminterrato non collegata ai vani principali	61,00 mq	50 %	30,50
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESTERNA LORDA			212,32

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue per la zona in oggetto:

Descrizione	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	min 1.000 / max 1.200	Interna lorda	Normale
Camera di Commercio di Viterbo	min 1.150 / max 1.250	Interna lorda	Abitazioni nuove o ristrutturate
O. M. I. Agenzia delle entrate	min 700 / max 1.000	Esterna lorda	Normale

Valori unitari di stima presi in considerazione a seconda dello stato di conservazione e della posizione:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	1.100	Interna lorda	Normale
Camera di Commercio di Viterbo	1.200	Interna lorda	Abitazioni nuove o ristrutturate
O. M. I. Agenzia delle entrate	850	Esterna lorda	Normale

I valori unitari indicati dovranno successivamente essere compensati con un fattore che tenga conto della natura e dello stato del bene oggetto di vendita.

Confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui il sopracitato valore medio fa riferimento, possiamo in relazione delle sue caratteristiche determinare il coefficiente moltiplicatore.





Tali prerogative tengono conto sia delle specifiche posizionali del lotto in relazione alla qualificazione infrastrutturale (accessibilità, disponibilità di parcheggi, prossimità alle linee pubbliche di trasporto, alle scuole, ecc...), alla qualificazione ambientale dell'area in cui insiste l'immobile, alla panoramicità, al soleggiamento ed all'orientamento dell'unità immobiliare da valutare, e soprattutto allo stato dell'unità non ultimata in relazione alle lavorazioni e quindi ai costi ancora da sostenere e necessari per ultimare e rendere utilizzabile l'abitazione. Tale valutazione è infatti quella che maggiormente incide sul coefficiente e che ne determina un forte deprezzamento.

Ciò detto possiamo determinare per il coefficiente correttivo globale il valore di 0,50.

Determinazione valore immobile:

Fonte	Valore €/mq	Coefficiente correttivo	Superficie Commerciale mq	Valore €
Agenzie immobiliari	1.100	0,50	191,35	105.242,50
Camera di Commercio di Viterbo	1.200	0,50	191,35	114.810,00
O. M. I. Agenzia delle entrate	900	0,50	212,32	95.544,00

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 105.198,83

**Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima del lotto:**

- Presentazione della richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Vasanello, Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi degli art. 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 380/2001 (opere di manutenzione straordinaria che riguardano parti strutturali dell'edificio), da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/200, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc.;
- Sanzione a titolo di oblazione da versare al Comune in occasione della presentazione della richiesta di S.C.I.A. in sanatoria;
- Acquisizione di autorizzazione sismica in sanatoria ed eventuali opere di adeguamento sismico della scala in calcestruzzo armato;
- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) per aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare;



- Diritti di segreteria, tributi catastali, bolli.

---

Spese totali stimate in via presuntiva € 8.500,00

Detratte le spese dai valori in precedenza indicati, ne consegue che:

VALORE LOTTO:

€ 105.198,83 – € 8.500,00 = € 96.698,83

che si arrotonda a

**€ 96.700,00 (euro novantaseimilasettecento/00)**

#### Quesito n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili scambi recenti o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili presenti nella zona, consultando gli annunci immobiliari e gli operatori presenti sul territorio, quali "Agenzia Immobiliare Fiorentini" con sede a Soriano nel Cimino (VT), verificati con le quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo e con i dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it). Sono state poi applicate le opportune decurtazioni sul prezzo considerando lo stato di conservazione dell'immobile.

Non risultano procedure esecutive o vendite forzate recenti concluse, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati.

Come già detto in precedenza, non sono presenti sugli immobili pignorati contratti di locazione o provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

#### 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.





### **Quesito n. 27**

Come già indicato in risposta al quesito n. 20, non vi sono contratti di locazione registrati relativi agli immobili pignorati.

### **Quesito n. 28**

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

### **Quesito n. 29**

Una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., 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 20/01/2022 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

### **Quesito n. 30**

Il sottoscritto 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 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 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 contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato n. 1*), utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

### **Quesito n. 34**



Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte 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:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 3 - Visure catastali degli immobili;
- Allegato n. 4 – Elaborato planimetrico dell'edificio;
- Allegato n. 5 - Visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 6 - Copia Atto notarile di compravendita del 25/10/1991, Rep. n. 16185 Notaio Cesare Kechler Ferrari;
- Allegato n. 7 - Copia Atto notarile di compravendita del 16/06/1995, Rep. n. 23332 Notaio Cesare Kechler Ferrari;
- Allegato n. 8 – Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;
- Allegato n. 9 – Richiesta di accesso agli atti al Comune di Ronciglione;
- Allegato n. 10 – Copia dei titoli edilizi reperiti e relativi elaborati grafici;
- Allegato n. 11 - Verbale di accesso redatto durante il sopralluogo;
- Allegato n. 12 - Planimetria dell'unità immobiliare;
- Allegato n. 13 – Riscontro alla richiesta esistenza registrazione atti privati per compendio immobiliare pignorato effettuata presso l'Agenzia delle Entrate;
- Allegato n. 14 – Ispezioni ipotecarie immobili simili oggetto di recente compravendita;
- Allegato n. 15 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 30 pagine scritte e n. 15 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, li 09/08/2021

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea

