

**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. 132/2021

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Debitore:

Sig.ri

e

Creditore procedente:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario:

Avv. Federica Ambrogi



## 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 05/11/2021 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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;



- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, 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) Invii, 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti 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 Avv. Federica Ambrogi per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 29/11/2021 alle ore 15:30 si è recato unitamente al Custode presso l'immobile costituente il compendio pignorato situato a Orte (VT), Frazione Orte Scalo, in Via Scappia di Paglia n. 64, ove le operazioni peritali hanno avuto correttamente inizio.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione del Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], residente a [REDACTED] ([REDACTED]) in [REDACTED], identificato a mezzo di Carta di Identità n. [REDACTED], figlio di [REDACTED] 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 16:30, 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 i Comuni di Orte e Montopoli in Sabina (RI), 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 Orte (VT), Via Scappia di Paglia n. 44, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 tra di loro graffate, zona censuaria 2, categoria A/4 abitazione di tipo popolare, classe 1, consistenza 5 vani, superficie totale 102 mq, superficie totale escluse aree scoperte 92 mq, rendita Euro 230,60;
2. immobile sito nel Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia snc, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particella 270, categoria F/1 area urbana, consistenza 39 mq.





Le unità immobiliari del compendio pignorato risultano intestate a:

- [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà per 1/2;
- [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], Proprietà per 1/2.

È stata riscontrata la non corrispondenza tra la toponomastica degli immobili così come indicato nelle visure catastali ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto:

- relativamente alle unità negoziali censite al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 tra di loro graffate, nell'atto di pignoramento trascritto sono erroneamente indicati il numero civico 64 ed il livello di piano seminterrato, in sostituzione del numero civico 44 e del piano terra riportati in visura;
- circa l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particella 270, nell'atto di pignoramento è indicato il civico 64, mentre nel documento catastale è riportata l'assenza di numero civico.

Si segnala che il numero civico assegnato all'abitazione in oggetto è di fatto il numero 64.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono tuttavia 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 30/11/2021, dall'Archivio Notarile di Terni, è stata rilasciata copia dell'atto di provenienza ultraventennale a rogito Dott. Angelo Alcini, Notaio in Terni (TR), Rep. n. 40126 del 12/10/1979, mentre in data 22/11/2021, presso il Notaio Dott. Vincenzo Tavassi con sede in Roma (RM), è stata acquisita copia del titolo dell'atto di provenienza Rep. n. 8398 del 04/11/2008 (*Allegato n. 7 e Allegato n. 8*).

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 Orte (VT), Via Scappia di Paglia n. 44, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 tra di loro graffate, categoria A/4 abitazione di tipo popolare:

#### **Provenienza Catasto Fabbricati**



- Variazione toponomastica del 22/02/2021, pratica n. VT0008542 in atti dal 22/02/2021, variazione toponomastica d'ufficio (n.3105.1/2021), foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 subalterno 1, Via Scappia di Paglia n. 44, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 230,60, superficie totale 102 mq, superficie totale escluse aree scoperte 92 mq;
- Variazione dei dati di superficie, dati relativi alla planimetria presentata in data 21/02/1969, prot. n. 102, foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 subalterno 1, Via Scappia di Paglia, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Euro 230,60, superficie totale 102 mq, superficie totale escluse aree scoperte 92 mq;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994, foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 subalterno 1, Via Scappia di Paglia, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Lire 446.500;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992, foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 subalterno 1, Via Scappia di Paglia, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Lire 470.000;
- Provenienza da impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 subalterno 1, Via Scappia di Paglia, piano T, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita Lire 890.

### **Provenienza Catasto Terreni**

L'immobile ricade su terreni contraddistinti al foglio 65 particelle 29, 30, 92 e 93, che individuano l'area di sedime del fabbricato e la corte esterna di pertinenza.

- Provenienza particella 29:
  - Variazione d'ufficio del 05/06/2006, Pratica n. VT0065467 in atti dal 05/06/2006, passaggio all'urbano per allineamento mappe (n. 3026.1/2006), foglio 65 particella 29, superficie ha 00.03.83, qualità ente urbano;
  - Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969, foglio 65 particella 29, superficie ha 00.03.83, qualità fabbricato urbano da accertare.
- Provenienza particella 30:
  - Frazionamento del 05/09/1979, in atti dal 15/04/1998, Tipo 53/88-89A (n. 39131.1/1979), foglio 65 particella 30, superficie ha 00.01.12, qualità ente urbano (sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 65 particelle 250 e 251);
  - Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969, foglio 65 particella 30, superficie ha 00.02.00, qualità ente urbano.
- Provenienza particella 92:
  - Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969, foglio 65 particella 92, superficie ha 00.00.22, qualità ente urbano.
- Provenienza particella 93:



- Variazione d'ufficio del 05/06/2006, Pratica n. VT 0065469 in atti dal 05/06/2006, passaggio all'urbano per allineamento mappe (n. 3027.1/2006), foglio 65 particella 93, superficie ha 00.00.30, qualità ente urbano;
- Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969, foglio 65 particella 93, superficie ha 00.00.30, qualità fabbricato urbano da accertare.

#### **Provenienza della proprietà**

- Atto di compravendita del 04/11/2008 Repertorio n. 8398, a rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede in Roma (RM), registrato a Roma 4 il 05/11/2008 al n. 21618 serie IT, con il quale i Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], coniugi coniugati in regime di comunione legale dei beni e proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, vendono ai Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], celibe, e [REDACTED], nata a Santo Domingo ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], nubile, che acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;
- Atto di compravendita del 12/10/1979 Repertorio n. 40126, a rogito Notaio Angelo Alcini con sede in Terni (TR), registrato a Terni il 25/10/1979 al n. 3766, vol. 374, con il quale il Sig. [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], proprietario per la quota di 1/1, vende ai Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], che acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2.

Si porta a conoscenza che i dati identificativi del Sig. [REDACTED] desumibili dalla visura catastale storica sono errati, in quanto è indicata la data di nascita errata 25/12/1921 in sostituzione della corretta [REDACTED].

2. Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orte (VT), Via Scappia di Paglia snc, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particella 270, categoria F/1 area urbana di 39 mq;

#### **Provenienza Catasto Fabbricati**

- Variazione toponomastica del 22/02/2021, pratica n. VT0008597 in atti dal 22/02/2021, variazione toponomastica d'ufficio (n.3142.1/2021), foglio 65, particella 270, Via Scappia di Paglia snc, piano T, categoria F/1, consistenza 39 mq;
- Costituzione del 16/10/2008, pratica VT0153497 in atti dal 16/10/2008, costituzione (n. 5049.1/2008), foglio 65, particella 270, Via Scappia di Paglia, piano T, categoria F/1, consistenza 39 mq.

#### **Provenienza Catasto Terreni**



L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 65 particelle 270, che individua l'area urbana.

- Provenienza particella 270:
  - Tipo Mappale del 16/10/2008, Pratica n. VT0153266 in atti dal 16/10/2008 (n. 153266.1/2008), foglio 65, particella 270, superficie 39 mq, qualità ente urbano (sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 65 particella 251);
  - Frazionamento del 05/09/1979 in atti dal 15/04/1998, Tipo 53/88-89A (n. 39131.1/1979), foglio 65, particella 251, superficie 39 mq, qualità ente urbano (sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: foglio 65 particelle 30 e 250);
  - Provenienza da impianto meccanografico del 01/01/1969, foglio 65, particella 30, superficie 200 mq, qualità ente urbano.

#### **Provenienza della proprietà**

- Atto di compravendita del 04/11/2008 Repertorio n. 8398, a rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede in Roma (RM), registrato a Roma il 05/11/2008 al n. 21618 serie IT, con il quale i Sig.ri ██████████, nato a █████ (██) il ██████████, c.f. ██████████ e ██████████, nata ad ██████████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, coniugi coniugati in regime di comunione legale dei beni e proprietari per la quota di 1/2 ciascuno, vendono ai Sig.ri ██████████, nato a ██████████ (██████████) il ██████████, c.f. ██████████, celibe, e ██████████, nata a ██████████ (██████████) il ██████████, c.f. ██████████, nubile, che acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno;
- Atto di compravendita del 12/10/1979 Repertorio n. 40126, a rogito Notaio Angelo Alcini con sede in Terni (TR), registrato a Terni il 25/10/1979 al n. 3766, vol. 374, 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 ad █████ (██) il ██████████, c.f. ██████████, che acquistano la piena proprietà per la quota di 1/2.

La pertinenza individuata con la particella 270 area urbana è identificata con il numero provvisorio 30/c nell'atto di provenienza ultraventennale del 12/10/1979 Repertorio n. 40126, a rogito Notaio Angelo Alcini, come da frazionamento n. 39131 del 05/09/1979 allegato al titolo.

#### **Quesito n. 4**

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (*Allegato n. 6*), lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.



1. Relativamente all'immobile censito nel Comune di Orte (VT), al foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 tra di loro graffate, categoria A/4:

- Nota di trascrizione del 13/07/2021, Registro Particolare 9311 e Registro Generale 11631, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 1060 del 07/07/2021, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Nota di trascrizione del 09/02/2012, Registro Particolare 1358 e Registro Generale 1774, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 780 del 10/10/2011, a favore [REDACTED] [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2, contro [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2;
- Nota di iscrizione del 13/11/2008, Registro Particolare 3629 e Registro Generale 19093, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 35 anni, capitale € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00, mediante atto a rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede in Roma (RM), Repertorio n. 8399/3090 del 04/11/2008, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Nota di trascrizione del 13/11/2008, Registro Particolare 13561 e Registro Generale 19092, atto tra vivi - compravendita a Rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede a Roma (RM), Repertorio 8398/3089 del 04/11/2008, a favore [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED] [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno.

2. Relativamente all'immobile censito nel Comune di Orte (VT), al foglio 65, particella 270, categoria F/1:



- Nota di trascrizione del 13/07/2021, Registro Particolare 9311 e Registro Generale 11631, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 1060 del 07/07/2021, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Nota di iscrizione del 13/11/2008, Registro Particolare 3629 e Registro Generale 19093, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 35 anni, capitale € 100.000,00 per un totale di € 200.000,00, mediante atto a rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede in Roma (RM), Repertorio n. 8399/3090 del 04/11/2008, a favore [REDACTED] con sede a [REDACTED] ([REDACTED]), c.f. [REDACTED], contro [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno;
- Nota di trascrizione del 13/11/2008, Registro Particolare 13561 e Registro Generale 19092, atto tra vivi – compravendita a Rogito Notaio Vincenzo Tavassi con sede a Roma (RM), Repertorio 8398/3089 del 04/11/2008, a favore [REDACTED], nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], e [REDACTED], nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno, contro [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] e [REDACTED], nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2 ciascuno.

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 alla data del 08/02/2022 (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 65 del Comune di Orte (VT), ove ricadono gli immobili pignorati (*Allegato n. 2*);



- l'elaborato planimetrico dell'area urbana che rappresenta la delimitazione della corte esterna identificata con la particella 270 (Allegato n. 4).

Non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché la particella 270 è corte esterna censita al catasto edilizio urbano che verrà ceduta insieme all'abitazione; l'area di pertinenza medesima è inoltre inferiore a 5.000 metri quadrati. (normativa di riferimento: art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

#### Quesito n. 6

Con P.E.C. del 01/12/2021 all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Orte (VT), e P.E.C. in pari data all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montopoli in Sabina (RI), il sottoscritto richiedeva copia dell'atto di matrimonio degli esecutati, con eventuali annotazioni marginali o, in alternativa, certificato di stato libero.

In data 10/12/2021 veniva comunicato dal Comune di Orte che a nome del Sig. [REDACTED] non risulta alcuna trascrizione di atto di matrimonio a lui relativo, e che lo stesso risulta irreperibile come da indicazioni dell'Ufficio Anagrafe.

E' stato acquisito in data 07/12/2021, presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Montopoli in Sabina (RI), l'estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio (Allegato n. 9) della Sig.ra [REDACTED], dove con Atto n. [REDACTED] Parte [REDACTED] Serie [REDACTED] Anno [REDACTED], risulta che il giorno 09/07/2011 [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] (atto n. [REDACTED] p. [REDACTED] s. [REDACTED]), si è unito in matrimonio con [REDACTED], nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Risultano annotazioni nelle quali è indicato che con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

#### Quesito n. 7

L'accesso all'immobile pignorato è stato regolarmente eseguito in data 29/11/2021, 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 esecutata oggetto del procedimento è costituita da una unità immobiliare a destinazione abitativa ed area esterna pertinenziale, sita nella frazione di Orte Scalo in Via Scappia di Paglia n. 64 – Strada Provinciale 150 Magliano Sabina, in area urbanizzata che dista circa 5 km dal centro della città di Orte.



Orte Scalo è una frazione del Comune di Orte posto a sud-est rispetto ad esso, con circa 2.800 abitanti, ad un'altitudine di circa 50 mt s.l.m. e sede di un importante snodo ferroviario.

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

Il tessuto urbanistico ove ricadono i beni è costituito da complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici.

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 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 graffate, consiste in un appartamento al piano terra a Orte Scalo in Via Scappia di Paglia n. 64 e relativa pertinenza, costituita da area esterna dotata di identificativi catastali autonomi particella 270 del foglio 65, area urbana; l'unità immobiliare a destinazione abitativa è parte di un edificio plurifamiliare suddiviso in n. 2 abitazioni al piano terra e n. 3 abitazione al piano primo.

Le 5 abitazioni costituiscono un unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, identificato con le particelle 28, 30, 92 e 93; l'edificio si sviluppa su due livelli fuori terra piano terra e primo, con circostante area pertinenziale in parte di proprietà esclusiva ed in parte ad uso comune.

Le particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 identificano la porzione di costruzione oggetto di pignoramento, la quale confina a sud-est con proprietà [REDACTED] e [REDACTED] identificata con il mappale 35, a nord-est con area di accesso pedonale particella 30, a nord-ovest con il mappale 28 abitazione di proprietà [REDACTED], mentre a sud-ovest con area esterna corte comune particella 29.

L'area esterna ad uso esclusivo particella 270 è invece delimitata a sud-est dalla particella 250 area urbana proprietà [REDACTED], a nord-est dalla Strada Provinciale n. 150 – Via Scappia di Paglia tramite la quale si accede alla proprietà, ed a nord-ovest e sud-ovest con area di accesso pedonale ricadente sulla particella 30.

Si specifica che nell'atto di compravendita del 12/10/1979 a rogito Notaio Angelo Alcini con sede in Terni (TR), con il quale il Sig. [REDACTED] vende ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], all'art. 6 è riportato: *"Per concorde unanime volontà delle parti resta inoltre convenuto quanto segue, da valere anche per loro eredi ed aventi causa a qualsiasi titolo: gli acquirenti per accedere agli immobili come sopra compravenduti avranno diritto di libero transito esclusivamente pedonale sulla corte di proprietà del venditore, distinta in catasto al foglio 65 di Orte con la particella 30/A – come da frazionamento sopra allegato"*.





Pertanto l'accesso all'abitazione avviene tramite servitù di passaggio pedonale costituita sull'area esterna identificata con la particella 30 di altra proprietà.

Il fabbricato del quale fa parte la porzione immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967, la cui presenza è riscontrabile anche sulla mappa catastale di primo impianto (Allegato n. 5), elaborata negli anni '50.

La costruzione è realizzata con struttura portante in muratura di pietrame locale, con solai di interpiano in laterocemento, così come il solaio di copertura a doppia falda con sovrastante manto in tegole.

Esternamente le facciate dell'immobile sono rifinite con intonaco e tinteggiate con tinte di colore chiaro: le finiture necessitano di interventi di ripristino, poiché sono presenti tracce di efflorescenze e distacchi riconducibili a fenomeni di umidità.

Lo spazio esterno di pertinenza p.lla 270 si presenta con fondo pavimentato, e risulta essere delimitato da muretto con sovrastante recinzione in ferro lavorato in corrispondenza del lato a confine con la pubblica via, posta a quota più bassa.

Da un'interrogazione della banca dati catastale è stato constatato che non è presente alcun elaborato planimetrico tramite il quale sarebbe stato possibile desumere eventuali aree comuni tra le varie abitazioni.

L'abitazione si sviluppa su unico livello al piano terra, con altezza interna di 2,95 metri e superficie utile netta di 76,45 mq così suddivisi (Allegato n. 12):

- Ingresso 6,05 mq;
- Cucina 15,75 mq;
- Soggiorno 16,05 mq;
- Camera 1 13,80 mq;
- Camera 2 13,80 mq;
- Bagno 3,10 mq;
- Deposito 7,90 mq.

L'ingresso avviene tramite area esterna dalla particella 30 di altra proprietà, sulla quale è stata costituita una servitù di passaggio a favore dell'abitazione ricompresa nel compendio pignorato, come in precedenza esposto.

Tutti gli ambienti interni si presentano intonacati e tinteggiati, e sono dotati di aperture verso l'esterno che ne consentono l'aerazione diretta.

I pavimenti sono realizzati con elementi in graniglia di diverso tipo tra i vari ambienti, fatta eccezione per il bagno che si differenzia per l'impiego a pavimento di piastrelle in ceramica; le pareti di cucina e servizi igienici sono rivestite con maioliche in ceramica.

Il bagno è munito di sanitari (lavabo, vaso e doccia); gli impianti (elettrico ed idrico sanitario) sono realizzati in parte sotto traccia ed in parte a vista e non sono rispondenti alle vigenti normative igienico-sanitarie e di sicurezza, ne risultano eseguiti secondo quelle che sono le regole della buona tecnica.



L'immobile è collegato alla pubblica rete di distribuzione del gas metano, con utenza attualmente disattivata; è presente l'impianto di emissione per la climatizzazione invernale degli ambienti, costituito da elementi radianti in ghisa, mentre è stata rimosso il generatore di calore del tipo caldaia murale a gas esterna; la produzione di acqua calda sanitaria avviene tramite scaldacqua elettrico ad accumulo.

Nell'ambiente cucina sono presenti una stufa ed un camino a legna parzialmente demolito.

Gli infissi sono costituiti da telaio in legno e vetro singolo, con persiane esterne in legno e scuretti interni; il portone di ingresso principale e quello di accesso al deposito sono in legno, così come le porte interne.

Come testimoniato dalla documentazione fotografica allegata l'unità immobiliare non è abitabile, e necessita di interventi di rifacimento totale di finiture ed impianti per ripristinare le condizioni di salubrità e sicurezza essenziali per tutti gli ambienti.

Non sono presenti lesioni o fenomeni di dissesti statici che possano ricondurre a cedimenti delle strutture.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale agli atti, consistenti nell'apertura di un vano porta interno su parete portante che mette in comunicazione il vano deposito con l'ambiente soggiorno.

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

#### **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:

- relativamente alle unità negoziali censite al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particelle 29, 92, 93 e 30 sub 1 tra di loro graffate, nell'atto di pignoramento trascritto sono indicati il numero civico 64 ed il livello di piano seminterrato, in sostituzione del numero civico 44 e del piano terra riportati in visura;
- circa l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati al foglio 65, particella 270, nell'atto di pignoramento è indicato il civico 64, mentre nel documento catastale è riportata l'assenza di numero civico.

Si segnala che il numero civico assegnato all'abitazione in oggetto è di fatto il numero 64.

Gli estremi catastali indicati nell'atto di pignoramento consentono tuttavia l'esatta identificazione dei beni.



### **Quesito n. 9**

Si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato raffigurato nella planimetria presente al Catasto Fabbricati, poiché nell'ambiente soggiorno, sulla parete interna a confine con il vano deposito, è di fatto presente l'apertura di un vano porta.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal sottoscritto nello schema grafico allegato alla presente relazione (Allegato n. 12).

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.

Per un migliore riconoscimento dell'unità immobiliare si ritiene opportuno, contestualmente ad altra variazione catastale, aggiornare il numero civico riportato negli identificativi catastali, che di fatto risulta essere il n. 64.

### **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'esecutato risulta presente al Catasto Fabbricati (Allegato n. 4). 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 e pratica di adeguamento sismico.



Circa la possibilità urbanistica di sanare gli abusi (apertura vano porta interno), si rimanda alla risposta di del Quesito n. 14.

### **Quesito n. 13**

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è la Variante Generale al Piano Regolatore Generale approvata con deliberazione della Giunta Regionale 5 settembre 2013, n. 271 della Regione Lazio a seguito di deliberazioni di Consiglio Comunale n. 1 del 04.02.2008, n. 7 del 20.02.2009 e n. 6 del 31.03.2010, le particelle 29, 30, 92, 93 e 270 del foglio 65 sulle quali insistono l'immobile pignorato e l'area di pertinenze esterna esclusiva, ricadono in zona avente destinazione d'uso B1 – Aree comprendenti i complessi edilizi di recente costruzione adiacenti ai centri storici, disciplinate dall' Art. 14 delle N.T.A. del P.R.G.; la particella 29 ricade parzialmente nella zona E1: Aree già agricole e con vocazione agricola predominante, disciplinate dall' Art. 18 delle N.T.A. del P.R.G.

I beni subastati ricadono in area soggetta ai seguenti vincoli:

- vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 3267/1923 e n. 1126/1926;
- vincolo dei beni paesaggistici ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 136, lett. c) e d) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;
- zona corsi delle acque pubbliche ai sensi art. 7 della L.R. 24/98;
- vincolo Piano Assetto Idrogeologico con pericolosità di versante bassa;
- zona di rispetto F. S. con fascia di pertinenza ferroviaria A (0-100 m) DPR 459/98.

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 01/12/2021 acquisita al protocollo comunale 23575; in data 02/12/2021 il responsabile del Settore Urbanistica con nota n. 23799 comunicava al sottoscritto che per gli immobili in oggetto 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; 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 65 particella 30, in quanto esulano dal proprio mandato.

Parere circa la sanabilità delle diverse opere edilizie che non risultano comunicate: trattasi di difformità interne per realizzazione di un vano porta su parete portante per la quale, 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 diversa distribuzione degli spazi interni, 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.

Alla data della presente relazione non risultano sul bene pignorato altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione: da ricerche effettuate, il procedimento iscritto al numero di ruolo 342/201 relativo all'istanza di vendita promossa mediante atto Pubblico Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, Repertorio 780 del 10/10/2011, a favore [REDACTED], nato a [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2, contro [REDACTED], nato in [REDACTED] ( [REDACTED] ) il [REDACTED], c.f. [REDACTED], per il diritto di proprietà quota 1/2, risulta essere estinto nel 2015 per mancata comparizione di parte eseguita.



### **Quesito n. 18**

Nel caso oggetto della presente stima, considerata la conformazione dei beni e le specifiche caratteristiche delle unità immobiliari, 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 risulta essere libero e in disuso.

A seguito di specifica richiesta effettuata dallo scrivente tramite posta elettronica certificata in data 01/12/2021 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 in pari data 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 non sia occupata dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, 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 Orte 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 viene adottato 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 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 mezzeria (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.



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 09/02/2022 effettuata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, per la ricerca di compravendite avvenute tra il 18/08/2020 ed il 09/02/2022 (scambi recenti, nell'arco temporale di 12 mesi massimo, in casi eccezionali la ricerca può essere estesa a 18 mesi), di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di stima, la quale ha dato esito negativo: i beni simili a quello in esame, individuati nell'elenco catastale, non trovano corrispondenza con le unità immobiliari presenti nell'elenco delle formalità (*Allegato n. 14*).

Constatato il limitato numero di scambi o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima e la disomogeneità dei valori di beni ricadenti nello stesso segmento di mercato, 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	68,55	100 %	68,55
Deposito non collegato ai vani principali	7,90	20 %	1,58
Area di pertinenza  Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	39,00	15 %	4,95
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE NETTA</b>			<b>75,08</b>

Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	76,40	100 %	76,40
Deposito non collegato ai vani principali	7,90	20 %	1,58
Area di pertinenza  Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	39,00	15 %	4,95
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA LORDA</b>			<b>82,93</b>

Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta abitazione	89,85	100 %	89,85
Deposito non collegato ai vani principali	11,25	20 %	2,25
Area di pertinenza  Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 5%	39,00	15 %	4,95
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESTERNA LORDA</b>			<b>97,05</b>



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 700 / max 1.000	Interna lorda	Normale
Camera di Commercio di Viterbo	min 450/ max 600	Interna lorda	Abitazioni da ristrutturare
O. M. I. Agenzia delle entrate	min 800 / max 1.200	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	700	Interna lorda	Normale
Camera di Commercio di Viterbo	600	Interna lorda	Abitazioni da ristrutturare
O. M. I. Agenzia delle entrate	800	Esterna lorda	Normale

Determinazione valore immobile:

Fonte	Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore €
Agenzie immobiliari	700	82,93	58.051,00
Camera di Commercio di Viterbo	600	82,93	49.758,00
O. M. I. Agenzia delle entrate	800	97,05	77.640,00

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 53.904,50: si ritiene ragionevole non



considerare il valore determinato sulla base dei valori unitari indicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in quanto lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare subastata differisce da quelle che sono le normali condizioni di mercato.

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

- Presentazione della richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Orte, 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 (Docta) per aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare;
- Diritti di segreteria, tributi catastali, bolli.

---

Spese totali stimate in via presuntiva € 7.500,00

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

VALORE LOTTO:

€ 53.904,50 – € 7.500,00 = € 46.404,50

che si arrotonda a

**€ 46.400,00 (euro quarantaseimilaquattrocento/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 "Immobiliare Livi Luisa di Besseghini Mirko e C. S.a.s." con sede a Orte (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 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 15/09/2022 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 storiche degli immobili;
- Allegato n. 4 – Planimetria catastale abitazione e corte esterna;



- Allegato n. 5 – Estratto di mappa catastale di primo impianto;
- Allegato n. 6 - Ispezioni ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 7 - Copia Atto notarile di compravendita del 12/10/1979, Rep. n. 40126 Notaio Angelo Alcini;
- Allegato n. 8 - Copia Atto notarile di compravendita del 04/11/2008, Rep. n. 8398 Notaio Vincenzo Tavassi;
- Allegato n. 9 – Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio;
- Allegato n. 10 – Richiesta di accesso agli atti al Comune di Orte;
- Allegato n. 11 - Verbale di accesso redatto durante il sopralluogo;
- Allegato n. 12 - Planimetria dell'unità immobiliare con individuazione delle difformità riscontrate;
- 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 e catastali di 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 09/02/2022

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea

