

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 45/2020

Promossa da: *****

Nei confronti di: *****

G.E.: DOTT. ANTONINO GERACI

CUSTODE : AVV. FIORELLA FELICIANI

L'ESPERTO ESTIMATORE: ARCH. SILVIA LAURENTI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



- **AFFIDAMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti della Provincia di Viterbo al n. 567 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n.45/2020, promossa da ***** nei confronti di ***** , ***** , ***** , ***** .

- **OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, congiuntamente con il Custode Giudiziale Avv. Fiorella Feliciani, accedeva all'immobile oggetto della procedura il giorno 05 Ottobre 2020; in tale data provvedeva ad effettuare un rilievo metrico e fotografico, sottoscrivendo apposito verbale redatto dal custode (*allegato 1*).

La sottoscritta si è inoltre recata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, presso l'Archivio Notarile di Viterbo e presso gli Uffici tecnico ed anagrafico del Comune di Montefiascone, acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

Considerato che il compendio è abitato dall'esecutato, il G.E. ha provveduto, in data 07/03/2021 alla sospensione ex lege sino al 30.06.2021.



• RISPOSTE AI QUESITI

QUESITO N. 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;

E' stata verificata la documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c allegata in atti, consistente nel certificato ipotecario e nelle visure storiche catastali corredate di estratto di mappa; tale certificazione risulta coprire il ventennio dalla data di iscrizione del pignoramento. Nelle visure catastali depositate dal creditore non è presente la visura al catasto terreni relativa al foglio 28 p.lla 23.

QUESITO N. 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;

La sottoscritta ha provveduto ad effettuare le visure catastali aggiornate degli immobili pignorati, i cui risultati sono appresso schematizzati:

Nuda proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutato *****

Nuda proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutato *****

Nuda proprietà per la quota di 1/3 dell'esecutata *****

Usufrutto per la quota di 1/1 dell'esecutata *****

relativamente a

1. unità immobiliare (abitazione) sita in comune di Montefiascone, via Zepponami snc piani T- 1, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 58 p.lla 23 sub.4 cat. A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani, rendita Euro 677,85.
2. unità immobiliare (autorimessa) sita in comune di Montefiascone, via Zepponami snc piano S1, distinta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Viterbo, catasto fabbricati, al Foglio 58 p.lla 23 sub.2 cat. C/6 classe 5 consistenza 84,00 mq., rendita Euro52,06.

Risulta inoltre, sulla p.lla 23, il sub. 1 che identifica il B.C.N.C. (Bene Comune Non Censibile), cioè l'area pertinenziale al fabbricato. I dati indicati dal creditore procedente nella trascrizione del pignoramento si ritengono idonei ai fini della corretta identificazione dei beni in oggetto. *(vedi visure catastali storiche-allegato 2).*



QUESITO N. 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;

Si è presa visione dei certificati ipotecari presenti in atti ed è stata eseguita una ricerca presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, e presso l'archivio notarile di Viterbo, dalla quale sono emersi i seguenti risultati, relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti agli esecutati, per le quote sopra riportate, per donazione da *****, nato a ***** il *****, con atto notaio *****, registrato a Viterbo il *****, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il *****. Si precisa che nell'atto di donazione "il sig. ***** dona, alla sig.ra ***** , che accetta l'usufrutto generale, limitato nel tempo ad anni 20" e che la stessa donazione avviene con il contemporaneo trasferimento del possesso.

Gli immobili in oggetto erano pervenuti al sig. ***** per atto di divisione notaio ***** del *****, registrato a Viterbo il *****, rep. ***** e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 13/11/1995. Con tale atto i sig.ri ***** e ***** si attribuivano, una ciascuno, le due porzioni dell'unità bifamiliare e dei locali sottostanti, mantenendo il comune l'area circostante il fabbricato in oggetto, " *indicata nel NCT alla partita 1 intestata ad aree enti urbani e promiscui, di are 14 e centiare venti*". (primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento).

I sig.ri ***** e ***** avevano realizzato il fabbricato in oggetto " *a spese comuni*" sul terreno distinto al foglio 58 con la p.lla 23, che gli era pervenuta per donazione dal proprio padre *****, nato a ***** il *****, con atto notaio ***** del ***** , Repertorio n. 42966.

(vedi allegato 3- atti di provenienza)

In merito alle variazioni catastali relative al ventennio, rilevanti ai fini del procedimento si segnalano:

- foglio 58 p.lla 23 sub. 4 e sub.2 - le unità immobiliari sono state costituite al catasto urbano in data 20/02/1995, con accatastamento in atti dal 18/07/1996; successivamente sono state



interessate da una variazione effettuata in data 19/07/1996 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione e da variazione toponomastica del 19/10/2016 (da loc.tà Caversa snc a via Zepponami snc.).

- foglio 58 p.lla 23 sub. 1- il subalterno è stato costituito al catasto urbano in data 20/02/1995, con accatastamento in atti dal 18/07/1996;
- foglio 58 p.lla 23 – Ente Urbano- l'ente urbano di iniziali mq. 870 è stato costituito con TIPO MAPPALE del 16/02/1995 in atti dal 16/02/1995 (n. 467.1/1995); all'impianto meccanografico del 01/10/1971 era un seminativo arborato di cl.2. In data 16/02/1995 si segnala una variazione geometrica con la quale è stata compresa nel lotto la p.lla 24 del Foglio 58, variando la consistenza a 1420 mq..

QUESITO N. 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);

I beni pignorati risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (elenco sintetico):

UNITA' IMMOBILIARE f. 58 P.LLA 23 SUB. 2 E SUB. 4 SEZIONE URBANA

1. TRASCRIZIONE del 13/11/1995 - Registro Particolare 10999 Registro Generale 14109 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 50153 del 09/11/1995 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. ISCRIZIONE del 13/11/1995 - Registro Particolare 1671 Registro Generale 14111 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 50156 del 09/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 03/07/2008 - Registro Particolare 8302 Registro Generale 11622 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 99559/17258 del 02/07/2008 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1923 del 27/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)
4. TRASCRIZIONE del 03/07/2008 - Registro Particolare 8303 Registro Generale 11623 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 99559/17258 del 02/07/2008 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA Documenti successivi correlati:
 - Annotazione n. 1924 del 27/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)
5. TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 8450 Registro Generale 12767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1103 del 22/05/2009 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI
6. TRASCRIZIONE del 21/07/2010 - Registro Particolare 8451 Registro Generale 12768 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1103/1 del 22/05/2009 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCAZIONE DONAZIONE
7. ANNOTAZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 1923 Registro Generale 16414 Pubblico



ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1250 del 05/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8302 del 2008

8. ANNOTAZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 1924 Registro Generale 16415 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1250 del 05/12/2017 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Formalità di riferimento: Trascrizione n. 8303 del 2008

9. ISCRIZIONE del 29/11/2018 - Registro Particolare 2319 Registro Generale 16615 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 263 del 10/10/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA

10. ISCRIZIONE del 20/02/2019 - Registro Particolare 327 Registro Generale 2216 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 23 del 12/03/2008 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

11. TRASCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 2742 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 279 del 02/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

UNITA' IMMOBILIARE f. 58 P.LLA 23 SUB. 1 SEZIONE URBANA

1. TRASCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 2742 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 279 del 02/03/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

UNITA' IMMOBILIARE f. 58 P.LLA 23 -CATASTO TERRENI

1. ISCRIZIONE del 20/09/1994 - Registro Particolare 1461 Registro Generale 11617 Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 52042 del 19/09/1994
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 38 del 12/01/1996 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 13/11/1995 - Registro Particolare 1670 Registro Generale 14110
Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 50157 del 09/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 13/11/1995 - Registro Particolare 1671 Registro Generale 14111 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 50156 del 09/11/1995 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

4. TRASCRIZIONE del 24/07/2001 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 9911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 541 del 04/04/2001 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE

5. TRASCRIZIONE del 03/07/2008 - Registro Particolare 8302 Registro Generale 11622 Pubblico ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 99559/17258 del 02/07/2008- ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA



Documenti successivi correlati: Annotazione n. 1923 del 27/11/2018 (INEFFICACIA PARZIALE)

6. TRASCRIZIONE del 12/03/2020 - Registro Particolare 2742 Registro Generale 3575 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 279 del 02/03/2020 -ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per maggiori dettagli si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate. (*allegato 4- ispezioni ipotecarie*).

QUESITO N. 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.

L'estratto di mappa viene allegato alla presente relazione. (allegato 5- estratto di mappa). Il certificato di destinazione urbanistica, non strettamente necessario, è stato comunque acquisito poiché il comune di Montefiascone lo rilascia contestualmente al certificato attestante la ricognizione degli usi civici (vedi allegato 10).

QUESITO N. 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);

Secondo i dati acquisiti presso l'ufficio Anagrafe e l'ufficio Stato Civile di Montefiascone, gli esecutati risultano residenti nel Comune di Montefiascone in via Zepponami n° 98 A.

La sig.ra ***** ha contratto matrimonio il ***** con *****; con sentenza del Tribunale di Viterbo n.***** in data ***** è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio di cui sopra.

I sig. ri ***** e ***** sono celibi, la sig.ra ***** risulta nubile.

(*allegato 6- certificati anagrafici ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*).

QUESITO N. 7

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

Vengono descritte a seguire le unità immobiliari pignorate.



Le unità immobiliari costituiscono la porzione di una villa bifamiliare edificata negli anni '90 del secolo scorso ed ubicata a Zepponami, frazione del Comune di Montefiascone da cui dista circa 3 km. La costruzione si sviluppa su tre piani: piano seminterrato (sub.2), piano terra e primo (sub.4). L'intero piano seminterrato, a cui si accede tramite un cancello secondario dal retro del fabbricato, è occupato da un locale allo stato grezzo, utilizzato come magazzino/deposito, che di fatto è unito a quello dell'altra porzione di bifamiliare (sub.3), non essendo presente alcun tramezzo divisorio che identifichi e circoscriva la proprietà. Al piano terreno è ubicata la zona giorno, con un soggiorno/pranzo (con camino), una cucina abitabile, il bagno, una camera ed un altro soggiorno dal quale, mediante una scala con struttura in ferro e rifiniture in legno, si raggiunge la zona notte, composta da due camere, un bagno ed un disimpegno, oltre a due sottotetti comunicanti utilizzati come locali di sgombero e ripostigli. La superficie calpestabile complessiva dell'abitazione è pari a circa 134,00 mq.; il seminterrato ed il piano terra hanno un'altezza interna netta pari a 2,80 m., mentre al piano primo l'altezza interna netta è di circa 3,00 m.. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura e presenta una copertura in parte a padiglione ed in parte ad una falda inclinata.

Relativamente alle pareti interne alcune sono tinteggiate, altre rivestite con carta da parati, mentre quelle dei bagni e della cucina hanno rivestimenti in ceramica smaltata. I pavimenti sono in ceramica. Gli infissi interni (porte) sono in legno, quelli esterni (finestre) sono in alluminio di colore bianco muniti di persiane marroni in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo, con la caldaia ubicata all'interno dell'intercapedine del seminterrato, ed è alimentato da gas gpl, con elementi radianti in alluminio. Il serbatoio del gas è interrato ed è in comunione con l'altra abitazione. Anche l'area circostante il fabbricato e ad esso pertinenziale è in comune con l'altra porzione della bifamiliare, mentre l'illuminazione del giardino, secondo quanto appreso durante il sopralluogo, è in parte collegata all'impianto dell'abitazione oggetto del procedimento, in parte all'altra porzione di bifamiliare. Gli impianti sono funzionanti, ma non è stata verificata la conformità degli stessi alla normativa vigente perché non richiesto dal quesito. Nel giardino si è rilevata la presenza di baracche precarie sul confine est. Lo stato di manutenzione complessivo dell'unità immobiliare, tenendo conto dell'epoca di costruzione, risulta buono, anche

Anche se alcune stanze, sia al piano terra che primo, sono interessate da fenomeni di condensa sulle pareti e sul soffitto. Il bene in oggetto confina con f. 58 p.Ila 25 (proprietà *****), F. 58 p.Ila 22 (Proprietà *****), F. 58 p.Ila 551, proprietà *****).

(allegato 7- documentazione fotografica)

QUESITO N. 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;

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento. I dati indicati nel pignoramento consentono l'individuazione univoca del bene.

QUESITO N. 9

verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale agli atti, ma non tra quest'ultima e lo stato dei luoghi, poiché:

- nel locale al piano seminterrato non esiste il muro divisorio con l'unità immobiliare limitrofa (sub. 3) di altro proprietario. Inoltre l'intercapedine è nella realtà accessibile sia dall'esterno, tramite una porta in ferro, sia da un'apertura sul muro interno lato ovest; si precisa, come meglio dettagliato in seguito, che il locale al piano S1 è stato impropriamente accatastato come garage, ma il titolo edilizio rilasciato prevedeva un locale ad uso magazzino.
- relativamente all'abitazione sono state rilevate modeste modifiche interne e lievi variazioni nel posizionamento delle finestre. Al piano terra la cucina ha una diversa sagoma, non è stato rappresentato il terrazzo esistente sul lato nord, né quello prospiciente l'ingresso del lato ovest. Al piano primo una camera ha una diversa sagoma, una porta nel disimpegno immette direttamente nei sottotetti dall'interno e l'altezza riportata è inferiore a quella riscontrata.

(allegato 8- planimetrie catastali e planimetrie effettivo stato dei luoghi)

QUESITO N. 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;



Gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene o non pignorate, mentre l'area esterna, pignorata, risulta comune con l'altra porzione di bifamiliare. Il locale al piano seminterrato, oggetto della procedura, e quello contiguo facente parte dell'altra porzione di bifamiliare non pignorata, risultano di fatto un unico locale con due accessi distinti dall'area comune.

QUESITO N. 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;

Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.

QUESITO N. 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;

Le planimetrie non sono conformi allo stato dei luoghi; non è possibile procedere all'aggiornamento catastale poiché è necessario acquisire un titolo abilitativo.

QUESITO N. 13

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

Gli immobili, ai sensi del vigente P.RG. ricadono in zona agricola. L'immobile ha destinazione d'uso in parte non abitativa (sub. 2) in parte abitativa (sub. 4).

QUESITO N. 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;

Effettuato l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone, è stato possibile rintracciare solo parzialmente la documentazione richiesta, ma da quanto emerso si è accertato che l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia n°377 del 07/10/1992, con la quale si autorizzava la realizzazione di un piano interrato e di un portico sovrastante, entrambi ad uso agricolo. Successivamente, in data 24/11/1993, veniva rilasciata una variante al progetto suddetto, di cui alla concessione edilizia n. 310/93, che non modificava in modo consistente il progetto originario né le destinazioni d'uso previste. L'immobile è stato poi oggetto di una richiesta di condono edilizio (l. 724/94)



per la quale è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 337 del 22/11/1996: il sig. *****,
“mantenendo immutate le misure della sagoma concessa, ha creato un magazzino agricolo al piano seminterrato, un appartamento al piano terra e primo”.

La sottoscritta ha confrontato lo stato attuale dei luoghi con i titoli edilizi citati, e sostanzialmente risulta che la porzione di fabbricato, sanata con il condono edilizio sopra citato, discorda da quanto effettivamente autorizzato relativamente a:

- le baracche realizzate nell’area di pertinenza e comune alle due porzioni di bifamiliare non risultano autorizzate con alcun titolo edilizio e si ritengono perciò abusive;
- la sagoma del fabbricato differisce leggermente nelle misure, non come forma, anche se coincide invece con la sagoma del magazzino e portico precedentemente autorizzato (ante sanatoria); il lato Sud è fuori terra di circa 60 centimetri e quello a Nord di oltre 1 metro rispetto al progetto autorizzato,
- al piano seminterrato non è stato realizzato il tramezzo che dovrebbe dividere il locale oggetto del pignoramento (sub.2) da quello limitrofo ma di altro proprietario (sub.3) ed è stata creata un’apertura sul muro lato est che immette direttamente nell’intercapedine, quest’ultima accessibile anche dall’esterno a differenza di quanto assentito.
- Al piano terra il terrazzo dal quale si accede all’appartamento è stato ampliato di circa 4,60 m. e nella camera e nella cucina il muro divisorio centrale è avanzato rispetto a quanto autorizzato, forse per la presenza di un cavedio o di un elemento strutturale. A tale proposito si specifica che non è stato possibile riscontrare alcune misurazioni e circostanze relative anche all’altra porzione della bifamiliare, che non è oggetto del procedimento e durante i sopralluoghi è risultata disabitata.
- Al piano primo, sempre nelle stanze a confine con l’altra abitazione, i muri risultano in parte avanzati ed in parte arretrati ed è stata creata una porta che rende il sottotetto accessibile anche direttamente dal disimpegno interno all’abitazione (nella concessione in sanatoria è accessibile solo dalla finestra). L’altezza interna è maggiore di quella riportata nell’elaborato allegato alla concessione in sanatoria.
- Nella parte residenziale sono state riscontrate lievi difformità nelle dimensioni delle stanze (anche se lo schema distributivo coincide con quanto autorizzato), e nel posizionamento di finestre e porte-finestre;

Relativamente alle difformità riscontrate, consultato anche l’ufficio tecnico del Comune di Montefiascone, si ritiene si possa procedere al deposito di una S.C.I.A. in sanatoria per sistemare il terrazzo a piano terra, le modifiche interne, le difformità nelle dimensioni degli infissi esterni e l’interramento del prospetto a Nord; per tale S.C.I.A., in via precauzionale, si stima un costo totale pari ad Euro 6.000,00, comprensivo degli onorari del tecnico, della sanzione amministrativa, di eventuale



pratica di sanatoria strutturale da inoltrare alla Regione Lazio, dei diritti di segreteria e di altre spese varie, oltre alle opere necessarie per procedere al reinterro del lato Nord (fornitura di terreno, spargimento, livellamenti...). Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Riguardo alle aperture realizzate abusivamente nel sottotetto e nell'interrato, e relativamente al muro divisorio del magazzino, si ritiene economicamente più conveniente chiudere con opere in muratura le due aperture e realizzare il tramezzo divisorio come previsto nel titolo rilasciato. Si stima per tali opere, a corpo, un costo di circa € 2.000 che sarà detratto dal valore di stima.

Le baracche sul lato est, risultate abusive, dovranno essere rimosse, ma, poiché in comunione con l'altra porzione di bifamiliare, si reputa sufficiente sottrarre al valore di stima l'importo di € 300,00, cioè la metà di quanto ritenuto necessario per la demolizione e lo smaltimento.

In merito alle modeste difformità metriche della sagoma ed alla differenza d'altezza, si ritiene che, pur nell'incertezza attuale della normativa, una volta ripristinata la parte interrata del lato Nord, si possa utilizzare l'art. 34 bis del T.U.E., visto che, effettuati i calcoli secondo i criteri utilizzati per la concessione in sanatoria, gli interventi rientrerebbero nelle tolleranze previste del 2%, anche in relazione all'ampliamento di volume dell'unità immobiliare stessa.

Si dovrà inoltre procedere ad un nuovo accatastamento (con il quale si regolarizzerà anche la corretta destinazione a magazzino del piano seminterrato) il cui costo si stima pari ad € 1000,00, comprensivi del tipo mappale per l'introduzione del terrazzo al piano terra (in modesta entità), delle nuove schede D.O.C.F.A. e dei diritti catastali relativi.

(allegato 9- copia condono edilizio c.e. 337/96).

QUESITO N. 15

verifichi l' eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l' istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi- ai fini dell' istanza di condono che l' aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall' art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dell' art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 06 giugno 2001 n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO N. 16

verifichi se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



Secondo le ricerche condotte presso il Comune di Montefiascone, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico. (allegato 10- certificato del Comune di Montefiascone per usi civici)

QUESITO N. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

L'immobile non è inserito in un condominio. Per le parti comuni, precedentemente descritte, non esiste un regolamento che determini le spese di gestione e manutenzione.

QUESITO 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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Si ritiene economicamente conveniente vendere i beni pignorati in unico lotto.

QUESITO 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;

Il bene oggetto della presente relazione risulta pignorato per l'intera quota.

QUESITO 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;

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari in oggetto sono risultate occupate dagli esecutati, per esigenze abitative primarie.



QUESITO 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.

Vedi risposta quesito precedente.

QUESITO 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);

Il quesito non interessa l'immobile in esame.

QUESITO N. 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;

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali o usi civici. In merito agli oneri di natura condominiale, si rinvia alla risposta al quesito n° 17.

Si rileva che la strada di accesso al fabbricato, ricadente sull'area pertinenziale dello stesso e comune alle varie unità immobiliari che lo compongono, è utilizzata anche dal proprietario del fondo distinto al foglio 58 p.la. 25, accessibile da un cancello metallico che si apre sulla p.la 23 in oggetto. La sottoscritta ha verificato nei vari atti di provenienza ed in merito non sembrerebbero esistere servitù di passaggio; l'esecutata ha dichiarato che tale passaggio è stato concesso in accordo tra le parti e viene esercitato da oltre 20 anni.

QUESITI N. 24 e N. 25

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e



del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d' uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; 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; 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;

INDIVIDUAZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

Il “valore di mercato” di un immobile è “l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Per individuare tale valore riferito agli immobili oggetto di pignoramento, si è utilizzato il procedimento di stima per confronto (o di mercato) che consiste nell'aggiustamento sistematico dei prezzi parametrici (riferiti al metro quadrato) rilevati attraverso le indagini di mercato, in base alle caratteristiche degli immobili presi come campione rispetto alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima. Come caratteristiche vengono prese in considerazione quelle ritenute più significative, in relazione al bene da stimare e ai beni simili utilizzati per la comparazione, sia le caratteristiche estrinseche (relative alla localizzazione, ai livelli di collegamento e trasporto, alla presenza di servizi pubblici e commerciali, ecc.) sia quelle intrinseche (riguardanti il livello di piano, gli affacci, la luminosità, lo stato manutentivo degli impianti, la qualità delle finiture, ecc.).

Il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima si ottiene moltiplicando il prezzo parametrico (al metro quadrato), individuato dal confronto con beni simili, per la superficie commerciale dell'immobile stesso.

Si definisce “superficie commerciale” ai sensi del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, allegato c, e alla norma UNI 10750 del 2005 la superficie lorda ottenuta dalla somma di:

- superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle murature interne e perimetrali;
- superfici ponderate degli spazi ad uso esclusivo (terrazze, balconi, giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, box, ecc.).



STIMA DEGLI IMMOBILI

Ai fini della stima dell'immobile è stata effettuata un'indagine di mercato in maniera diretta, in particolare consultando siti internet delle principali agenzie operanti a Montefiascone e verificando i prezzi di immobili all'asta con caratteristiche simili; in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dall'Agenzia delle Entrate (banca dati delle quotazioni immobiliari riferita al I semestre 2021) e dalla Camera di Commercio di Viterbo (osservatorio dei valori immobiliari riferiti al I semestre 2020).

OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: MONTEFIASCONE

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 4

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3	3,5	N
Ville e Villini	NORMALE	900	1200	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA.
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo.
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare.

OSSERVATORIO CAMERA DI COMMERCIO VITERBO

Comune: Montefiascone						
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni nuove o ristrutturate	1300-1600	200-250	300-350	260-300	350-400	stazionario
Abitazioni in buono stato abitabili	700-1000	200-250	250-300	250-300	320-380	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	300-500					stazionario
Box singoli	500-700					stazionario
Negozi	800-1200					stazionario
Locali per attività ind./artigianali	300-500					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	60-100			
Terreni ad uso agricolo*		1,2 - 1,5		stazionario
Terreni ad uso colture: oliveti		1,8 - 2,0		stazionario

*Terreno nudo



I dati emersi dalle ricerche sono stati utilizzati come ulteriore parametro per il confronto con l'immobile da stimare. In particolare, è stato individuato che i prezzi di compravendita nel settore residenziale a Montefiascone per abitazioni in villini, in buono stato, variano tra 700-1.200 €/mq.

SUB. 2 - MAGAZZINO

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a circa 98,00 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, può essere considerato pari ad € 400,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'unità immobiliare in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$400,00 \text{ €/mq.} \times 98,00 \text{ mq} = \text{€ } 39.200,$$

SUB. 4 - ABITAZIONE

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Tabella riassuntiva del calcolo:

	Sup. [m ²]	Coeff.	Sup. ragguagliata [m ²]
superficie principale resid.(p.T e P.1)	162,00	100%	162,00
terrazzi scoperti	30,00	25%	7,50
TOTALE			169,50

La superficie commerciale dell'immobile in oggetto, secondo D.P.R. 138/98 allegato C, è pari a 169,50 metri quadrati.

Il prezzo parametrico al metro quadrato, valutato considerando l'analisi di mercato svolta e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, può essere considerato pari ad € 1000,00/mq.

Si ritiene pertanto che l'abitazione in oggetto abbia un valore di mercato pari a:

$$1000,00 \text{ €/mq.} \times 169,50 \text{ mq} = \text{€ } 169.500,00$$

N.B. Non viene stimato il terreno pertinenziale in comunione, ma del quale si è tenuto conto nel valore parametrico considerato.

Il valore complessivo del lotto (sub. 2 e sub. 4) è pertanto pari ad € 208.700,00.

A tale valore vengono detratti i costi meglio dettagliati nella risposta al quesito n. 14, complessivamente stimati in € 9.300,00.

Prezzo a base d'asta (in arrotondamento) **€ 199.400,00** (euro centonovantanovemilaquattrocento,00).



QUESITO N. 26

Indichi quale siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte, considerando che dalla ricerca di mercato effettuata risultano vari immobili simili in vendita nella stessa zona, si ritiene che l'immobile goda di una discreta commerciabilità.

QUESITO N. 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;

Il bene pignorato non risulta locato.

QUESITO N. 28

Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;

La sottoscritta ritiene di aver fornito compiuta, schematica e distinta risposta ai singoli quesiti ed alle indagini svolte.

QUESITO N. 29

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

Copia della presente relazione verrà inviata a mezzo raccomandata A/R o a mezzo pec al creditore precedente, ai debitori ed al custode nominato.

QUESITO N. 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 elencati;

Il presente elaborato, completo di tutti gli allegati, verrà depositato in forma cartacea e in forma telematica presso il Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c..

QUESITO N. 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;

la sottoscritta interverrà 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.

QUESITO N. 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;

Si provvederà a predisporre un estratto della relazione peritale, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008.

QUESITO N. 33

alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata 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);

La documentazione fotografica inerente il bene pignorato è rimessa in allegato (allegato 7).



QUESITO N. 34

Provveda 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;

Si rimanda al quadro sinottico, redatto su apposito foglio e in triplice copia, che accompagna la presente relazione peritale.

QUESITO N. 35 -Allegati

- 1) Verbale.
- 2) Visure catastali storiche aggiornate.
- 3) Titoli di provenienza.
- 4) Ispezioni ipotecarie.
- 5) Estratto di mappa
- 6) Certificati anagrafici ed estratto dell'atto di matrimonio.
- 7) Documentazione fotografica.
- 8) Planimetria catastale e planimetria stato attuale dei luoghi.
- 9) Copia condono edilizio conc. 337/96.
- 10) Certificato del Comune di Montefiascone per usi civici.
- 11) Quadro sinottico

L'esperto estimatore
arch. Silvia Laurenti

