



# **MINISTERO DELLA GIUSTIZIA TRIBUNALE DI VITERBO**

## **CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Esecuzione R.E. n. 108/2019

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.r.L.

C/o



## **PERIZIA DI STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Fabbricati ad uso residenziale e magazzino  
siti nel Comune di Vetralla

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 1098 sub. 2  
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 1098 sub. 4  
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 51 part. 1060 sub. 1

## STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto **Arch. Luca Antonio SALVADORI** con studio in Civita Castellana (Vt), Via di Massa n° 22, in data 02 ottobre 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare emarginata.

Eseguito il giuramento di rito, il Giudice delle Esecuzioni immobiliari Dott. Antonino Geraci affidava i seguenti quesiti:

1. **Verificare**, 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;
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'art. 30 del D.P.R. 380/2001, 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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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.);
8. **Accertare** 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

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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 ed 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;
10. **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comune 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 staggivo 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 o l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, , descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.
15. **Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 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 via 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 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; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell' intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall' art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
20. **Accerti**, se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione 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 l'Esperto dovrà indicare 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 deve 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 sarà 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 al 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 d'uso e di manutenzione, lo stato di

*possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

25. **Indichi**, espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:  
*21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
26. **Indichi**, quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
27. **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone *ex art. 2923, comma 3 c.c. e in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
28. **Fornisca** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni 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 essa 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 TUSG;
29. **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e tele trasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'Art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;
30. **Deposit**i, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata *ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*
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 25-02-2008), 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 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 tuffi gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei 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 punto 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- E. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- F. copia atto di provenienza
- G. quadro sinottico triplice copia
- H. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

Il Giudice conferisce l'incarico al C.T.U. da espletare secondo quanto meglio indicato nelle "disposizioni generali in materia di espropriazione immobiliare" e nell'art. 173 bis disp. Att. C.P.C.

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI**

In collaborazione con il custode delegato Avv. Claudia Ferroni stabilivamo di svolgere il sopralluogo presso il compendio pignorato per il giorno 28/10/2019.

Con lettera raccomandata AR del 07/10/2019 trasmessa dal custode delegato ai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], veniva comunicato che il giorno 28/10/2019 alle ore 10:00 il C.T.U. Arch. Luca Antonio Salvadori insieme al custode incaricato Avv. Claudia Ferroni avrebbero svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Vetralla, Via Cassia Botte n° 172,178 e snc. (All. 01).

In tale data, il sottoscritto alla presenza dell' Avv. Claudia Ferroni, dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], così come riportato nel verbale di accesso del Custode Giudiziario, (All. 02) ha proceduto all'espletamento delle operazioni peritali.

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, sulla scorta dei certificati allegati al fascicolo, da quanto constatato dal sopralluogo effettuato, il sottoscritto

ha potuto acquisire tutti gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico affidatogli.

### **CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio ha reputato opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale.

Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

### **FORMAZIONE DELLE QUOTE**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, sono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio.

Trattandosi in questo caso di **03 (tre)** unità immobiliari indipendenti si è proceduto alla formazione di **02 (due) lotti**, in quanto il magazzino segnato al F. 51 part. 1098 sub 4 per una maggiore appetibilità sarà venduto insieme all'abitazione segnata al F. 51 part. 1098 sub 2.

**Quesito n° 1 - Verificare**, 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 un esame delle certificazioni ipotecarie e catastali lo scrivente ha riscontrato che le stesse sono complete della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c.

In atti è presente:

Atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione contro [redacted] nato a Vetralla (Vt) il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] e [redacted] nata Campo Calabro (Rc) il [redacted] Cod. Fisc. [redacted] e a favore di SIENA NPL 2018 S.r.L. per € 64.466,27 oltre interessi convenzionali, iscritto in data 14/05/2019 e trascritto il 23/05/2019 registro generale n° 7091, registrazione particolare n° 5475, nascente da atto di pignoramento immobili del 15/04/2019, Tribunale di Viterbo Rep. N° 598, avente ad oggetto le seguenti unità immobiliari:

***“porzioni immobiliari poste nel Comune di Vetralla (Vt), via Cassia Botte, così distinti:***

- ***Appartamento pp. 1 – 2 via Cassia Botte 178, foglio 51, particella 1098, sub. 2.***
- ***Magazzino pp. S1 via Cassia Botte 172, foglio 51, particella 1098, sub. 4.***
- ***Magazzino pp. T via Cassia Botte snc, foglio 51, particella 1060, sub. 1.***

Certificato notarile redatto dal Notaio Carmelo Candore di Arcisate (Va) redatto ai sensi

dell'art. 567, 2 cpc depositato in Cancelleria in data 26/06/2019 dagli Avvocati Marina Vandini, Filippo Berardi, Carlotta Casamorata:

- a) i cambi di proprietà nel ventennio;
- b) iscrizioni;
- c) trascrizioni.

Il luogo di nascita della sig.ra ██████████ riportato nel certificato è errato, in esso è segnato nata a Vetralla, mentre come si evince dal Cod. Fiscale la sig.ra ██████████ ██████████ è nata a Campo Calabro (Rc).

**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;**

Allo scopo di assolvere al mandato, il sottoscritto C.T.U. in data 03/10/2019 ha estratto copia delle visure e delle planimetrie catastali degli immobili oggetto della perizia, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo (**All. 03**)

I dati riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 15/04/2019 notificato dall'Ufficiale Giudiziario ai creditori in data 13/05/2019.

Per cui, visti gli atti d'ufficio, si può affermare che i beni pignorati corrispondono a quelli individuati attualmente presso l'Ufficio del Catasto.

Bisogna precisare che presso l'Ufficio del Catasto non sono presenti le planimetrie dei beni distinti al F. 51 particella 1098 sub 2-4, il sottoscritto non avendo reperito le planimetrie tramite il sito web dell'agenzia delle entrate, in data 09/10/2019 inoltrava presso detto Ufficio richiesta di visione della busta degli immobili sopra descritti, visionata la busta originaria dei beni, si è potuto constatare che all'interno della stessa non erano presenti le planimetrie catastali degli stessi.

**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;**

Agli atti è depositato il certificato notarile a firma del Carmelo Candore con studio in Arcisate (Va) in cui si certifica la proprietà degli immobili pignorati, i vari passaggi nel ventennio e le formalità pregiudizievoli aggiornato al 23/05/2019. (**All. 04**)

Si riporta di seguito l'elenco dei vari passaggi e variazioni catastali intervenuti su i beni oggetto di stima:

#### **IMMOBILI:**

- **Abitazione di tipo civile (A5)** sita in Vetralla (Vt) via Cassia Botte n. 178, al piano primo e secondo, classe 2, di vani 3, distinta in catasto al **foglio 51, particella 1098, sub. 2;**

- **Magazzino (C2)** sito in Vetralla (Vt) via Cassia Botte n. 172, al piano sottostrada, classe 2, consistenza 7 mq, distinta in catasto al **foglio 51, particella 1098, sub. 4**

- **Magazzino (C2)** sito in Vetralla (Vt) via Cassia Botte n. 1snc, al piano terra, classe 4, consistenza 26 mq, distinta in catasto al **foglio 51, particella 1060, sub. 1**

#### **Unità immobiliare dal 01/12/2016**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 2**, Via Cassia Botte n° 178 al piano 1°e 2°, A/5 classe 2, vani 3, superficie catastale mq --, rendita € 75,92.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2016 protocollo n. VT0124405 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61863.1/2016)

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2016**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 2**, Via Cassia Botte n° 178 al piano 1°e 2°, A/5 classe 2, vani 3, superficie catastale mq --, rendita € 75,92.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2016 protocollo n. VT0078745 in atti dal 25/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33292.1/2016)

#### **Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2006**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 2**, Via Cassia Botte n° 178 al piano 1°e 2°, A/5 classe 2, vani 3, superficie catastale mq --, rendita € 75,92.

Dati derivanti da: Variazione del 06/09/2006 protocollo n. VT0093183 in atti dal 06/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n.12132.2/2006)

#### **Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio AB19 particella 77 sub 2**, Via Cassia Botte n° 178 al piano 1°e 2°, A/5 classe 2, vani 3, superficie catastale mq --, rendita € 75,92.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

#### **Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio AB19 particella 77 sub 2**, Via Cassia Botte n° 178 al piano 1°e 2°, A/5 classe 2, vani 3, superficie catastale mq --, rendita L. 174

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Situazione degli intestati dal 01/04/1992**

1 [REDACTED] nata a CAMPO CALABRO il [REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/4 fino al 06/09/2006

2 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED] (1) Proprieta` per 3/4 fino al 06/09/2006

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 01/04/1992 protocollo n. 21276 Voltura in atti dal 01/02/2001 Repertorio n.: 43477 Rogante: BENIGNI Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2889 del 15/04/1992 COMPRAVENDITA (n. 6106.1/1992)

#### **Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

1 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/04/1992

2 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED] \* (1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/04/1992

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 04/10/1983 protocollo n. 18760 in atti dal 30/01/2001 Registrazione: UR Sede: VITERBO Volume: 863 n: 8 del 27/02/1992

SUCC. DI [REDACTED] (n. 3794.1/1992)

#### **Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1 [REDACTED];FU [REDACTED] fino al 04/10/1983

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

#### **Unità immobiliare dal 01/12/2016**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 4**, Via Cassia Botte n° 172 al piano S1°, C\2 classe 2, consistenza 7 mq, --, rendita € 3,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/12/2016 protocollo n. VT0124406 in atti dal 01/12/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 61864.1/2016)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 25/08/2016**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 4**, Via Cassia Botte n° 172 al piano S1°, C\2 classe 2, consistenza 7 mq, --, rendita € 3,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/08/2016 protocollo n. VT0078746 in atti dal 25/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 33293.1/2016)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 06/09/2006**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 4**, Via Cassia Botte n° 172 al piano S1°, C\2 classe 2, consistenza 7 mq, --, rendita € 3,11.

Dati derivanti da: Variazione del 06/09/2006 protocollo n. VT0093183 in atti dal 06/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12133.3/2006)

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 4**, Via Cassia Botte n° 172 al piano S1°, C\2 classe 2, consistenza 7 mq, --, rendita € 3,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1098 sub 4**, Via Cassia Botte n° 172 al piano S1°, C\2 classe 2, consistenza 7 mq, --, rendita € 3,11.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

**Situazione degli intestati dal 01/04/1992**

1 [REDACTED] nata a CAMPO CALABRO il 24/07/1954 MRGMRS54L64B516Y\* (1) Proprieta` per 1/4 fino al 06/09/2006

2 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED]\* (1) Proprieta` per 3/4 fino al 06/09/2006

**DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)** del 01/04/1992 protocollo n. 21276 Voltura in atti dal 01/02/2001 Repertorio n.: 43477 Rogante: BENIGNI Sede: VITERBO Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2889 del 15/04/1992 COMPRAVENDITA (n. 6106.1/1992)

**Situazione degli intestati relativa ad atto del 04/10/1983 (antecedente all'impianto meccanografico)**

1 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/04/1992

2 [REDACTED] nato a VETRALLA il [REDACTED] (1) Proprieta` per 1/2 fino al 01/04/1992

**DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)** del 04/10/1983 protocollo n. 18760 in atti dal 30/01/2001 Registrazione: UR Sede: VITERBO Volume: 863 n: 8 del 27/02/1992 SUCC. DI [REDACTED] (n. 3794.1/1992)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1 [REDACTED] FU [REDACTED] fino al 04/10/1983

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

---

**Situazione dell'unità immobiliare dal 19/08/2016**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1060 sub 1**, Via Cassia Botte n° --- al piano T, C\2 classe 4, consistenza 26 mq, Sup. Catastale 34 mq, rendita € 16,11.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/08/2016 protocollo n. VT0075753 in atti dal 19/08/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 30890.1/2016)

**Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1060 sub 1**, Loc. l'Aretta n° --- al piano T, C\2 classe 4, consistenza 26 mq, Sup. Catastale 34 mq, rendita € 16,11.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992**

CATASTO URBANO di Vetralla (Vt) **Foglio 51 particella 1060 sub 1**, Loc. l'Aretta n° --- al piano T, C\2 classe 4, consistenza 26 mq, Sup. Catastale 34 mq, rendita € 16,11.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Situazione degli intestati dal 16/02/1996**

1 [REDACTED] nata a CAMPO CALABRO il [REDACTED] \* (1) Proprietà per 1000/1000

**DATI DERIVANTI DA** ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/02/1996 Voltura in atti dal 15/08/1998 Repertorio n.: 8907 Rogante: NOT. G. IMPARATO Sede: VETRALLA Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 2073.1/1996)

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

1 [REDACTED] nata a VETRALLA il [REDACTED] \* fino al 16/02/1996

**DATI DERIVANTI DA** Impianto meccanografico del 30/06/1987

**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);**

- Elenco delle iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili sopra citati:

ISCRIZIONE CONTRO del 13/02/2003 - Registro Particolare 295 Registro Generale 3013, Pubblico ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 15484 del 12/02/2003  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VETRALLA(VT)

***Dati relativi all'ipoteca o al privilegio***

*Specie dell'ipoteca o del privilegio* IPOTECA VOLONTARIA

*Derivante da* 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

*Capitale* € 30.000,00 *Tasso interesse annuo* 4.95% *Tasso interesse semestrale* -

*Interessi - Spese - Totale* € 60.000,00

*Importi variabili* SI *Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente* SI

*Presenza di condizione risolutiva - Durata* 30 anni

*Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico* SI

***Altri dati***

*Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A*

***Dati riepilogativi***

*Unità negoziali* 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

## **Sezione B - Immobili**

***Unità negoziale n. 1***

*Immobile n. 1*

*Comune* L814 - VETRALLA (VT)

*Catasto* FABBRICATI

*Sezione urbana - Foglio* AB19 *Particella* 77 *Subalterno* 2

*Natura* A5 - ABITAZIONE DI TIPO *Consistenza* 3 vani

ULTRAPOPOLARE

*Indirizzo* VIA BOTTE N. *civico* -

*Immobile n. 2*

Comune L814 - VETRALLA (VT)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio AB19 Particella 77 Subalterno 4

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 3013  
Registro particolare n. 295 Presentazione n. 3 del 13/02/2003  
Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 7 metri quadri  
DEPOSITO  
Indirizzo VIA BOTTE N. civico -

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE PASCHI DI SIENA S.P.A.  
Sede SIENA (SI)  
Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA-PIAZZA  
SALIMBENI 3  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -  
Cognome ██████ Nome ██████  
Nato il ██████ a VETRALLA (VT)  
Sesso M Codice fiscale ██████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -  
Cognome ██████ Nome ██████  
Nata il ██████ a CAMPO CALABRO (RC)  
Sesso F Codice fiscale ██████  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Terzo datore SI  
Per la quota di 1/2

ISCRIZIONE CONTRO del 17/10/2006 - Registro Particolare 3140 Registro Generale 19916, Pubblico  
ufficiale LANZILLO PAOLA Repertorio 20225 del 16/10/2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in VETRALLA(VT)

## Nota di iscrizione

Registro generale n. 19916  
Registro particolare n. 3140 Presentazione n. 7 del 17/10/2006

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO  
Data 16/10/2006 Numero di repertorio 20225  
Notaio LANZILLO PAOLA Codice fiscale LNZ PLA 59D48 G902 N  
Sede RONCIGLIONE (VT)

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA  
Derivante da 168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Capitale € 65.000,00 Tasso interesse annuo 5.29% Tasso interesse semestrale -  
Interessi - Spese - Totale € 130.000,00  
Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente -  
Presenza di condizione risolutiva - Durata 30 anni  
Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

### **Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

### **Dati riepilogativi**

Unità negoziali 2 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

## **Sezione B - Immobili**

### **Unità negoziale n. 1**

Immobile n. 1

Comune L814 - VETRALLA (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 51 Particella 1098 Subalterno 2

Natura A5 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 3 vani

ULTRAPOPOLARE

Indirizzo LOCALITA' PIAN DELLA BOTTE N. civico 178

Immobile n. 2

Comune L814 - VETRALLA (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 51 Particella 1098 Subalterno 4

### **Nota di iscrizione**

Registro generale n. 19916

Registro particolare n. 3140 Presentazione n. 7 del 17/10/2006

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 7 metri quadri

DEPOSITO

Indirizzo LOCALITA' PIAN DELLA BOTTE N. civico 172

### **Unità negoziale n. 2**

Immobile n. 1

Comune L814 - VETRALLA (VT)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 51 Particella 1060 Subalterno 1

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI Consistenza 26 metri quadri

DEPOSITO

Indirizzo LOCALITA' ARETTA N. civico -

## **Sezione C - Soggetti**

### **A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

Sede SIENA (SI)

Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA, PIAZZA

SALIMBENI N. 3

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### **Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome ████████ Nome ████████

Nato il ████████ a VETRALLA (VT)

Sesso M Codice fiscale ████████████████████

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/4

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nata il [REDACTED] a CAMPO CALABRO (RC)

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/4

- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2019 - Registro Particolare 5475 Registro Generale 7091  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 598 del 15/04/2019  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in VETRALLA(VT) descritti come sopra.

- Elenco delle trascrizioni di pignoramenti gravanti sull'immobile: (All. 06)

**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'art. 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

I beni sono individuabili tramite la mappa catastale allegata all'estratto notarile del 24/05/2019 per l'immobile segnato al F. 51 part. 1060 sub 1 è stato possibile estrarre la planimetria catastale mentre per i beni distinti al F. 51 part. 1098 sub 2 e 4 non sono presenti in atti le relative planimetrie catastali. (All. 03)

**Quesito n° 6 - Consulto** 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 visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Essendo i beni pignorati intestati ai signori [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] coniugi, in data 30/10/2019 è stato estratto l'atto di matrimonio, le annotazioni marginali risultano nulle. (All. 07)

**Quesito n° 7 - Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);

### La consistenza

Il compendio immobiliare pignorato, è situato nel Comune di Vetralla (Vt) in Loc. La Botte, esso è costituito da due fabbricati distinti, il primo al F. 51 part. 1098 sub. 2-4 fa parte di un fabbricato in linea suddiviso in più unità immobiliari indipendenti. Esso è composto da 1

appartamento disposto su due piani e magazzino posto nel piano interrato. L'ingresso all'appartamento avviene al piano terra direttamente da Largo Giacomo Matteotti n° 2 tramite un portoncino d'ingresso., mentre l'ingresso al magazzino posto nell'interrato avviene da via Cassia Botte snc tramite un ingresso comune. Gli immobili non sono dotati di giardino privato e sono separati dalla vie carrabili da una recinzione in muro di tufo e ringhiera in ferro.

Il secondo al F. 51 part. 1060 sub. 1 fa parte di un fabbricato in linea suddiviso in più unità immobiliari indipendenti destinate a magazzino. Esso è composto da 1 magazzino disposto su un solo piano posto al piano terra. L'ingresso avviene al piano terra direttamente da Via Giacomo Matteotti snc (Loc. l'Aretta) tramite un portoncino d'ingresso. Gli immobili non sono dotati di giardino privato e sono separati dalla vie carrabili.



Il compendio è così composto:

1. Abitazione sita nel Comune di Vetralla (Vt) – Largo Giacomo Matteotti n° 2, Distinto al **N.C.E.U. al F. 51 Part. 1098 Sub. 2**, così suddivisa:

Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura, balcone esterno.

Piano primo: 2 camere da letto, 1 bagno, veranda esterna.

I due piani sono collegati per mezzo di una scala interna;

2. Magazzino sito nel Comune di Vetralla (Vt) –Via Cassia Botte n° snc, Distinto al **N.C.E.U. al F. 51 Part. 1098 Sub. 4**, così suddivisa:

Piano interrato : piccola cantina interrata, avente ingresso comune.

3. Magazzino sito nel Comune di Vetralla (Vt) – Via Giacomo Matteotti n° snc Loc.

l'Aretta), Distinto al **N.C.E.U. al F. 51 Part. 1060 Sub. 1**, così suddivisa:

Piano terra: unico vano destinato ad abitazione, composto da soggiorno-pranzo con angolo cottura, camera da letto, disimpegno e un bagno.

Relativamente alla consistenza, considerato che per l'immobile distinto al F. 51 part. 1098 sub. 2-4 non sono state reperite le planimetrie catastali è stato effettuato un rilievo diretto con metro laser. Lo stesso dicasi per l'immobile distinto al F. 51 part. 1060 sub 1, vista la mancata corrispondenza tra la planimetria depositata in Catasto e lo stato attuale dell'immobile. La misurazione si è resa necessaria in quanto la stima si baserà adottando come parametro il metro quadrato di superficie commerciale  $S_{comm}$ .

In base al Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare allegato 2, si calcola la superficie commerciale pari alla somma:

della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superficie occupate dai muri interni e perimetrali valutata al 100%;

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta, la superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Si sono ottenuti pertanto i seguenti risultati:

**LOTTO 1 - Appartamento pp. 1° – 2°, foglio 51, particella 1098, sub. 2- con annesso magazzino al piano interrato foglio 51 part. 1098 sub. 4.;**

**Piano primo h = 2,75 abitazione**

$$\begin{array}{lll} S_r = mq\ 49,90 & K=1 & S_{comm} = S_r * K = mq\ 49,90 \\ S_{nr} = mq\ 10,60 & K=0,30 & S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 3,20 \end{array}$$

**Piano terra h = 2,60 abitazione**

$$\begin{array}{lll} S_r = mq\ 25,30 & K=1 & S_{comm} = S_r * K = mq\ 25,30 \\ S_{nr} = mq\ 5,50 & K=0,30 & S_{comm} = S_{nr} * K = mq\ 1,65 \end{array}$$

**Piano interrato h = 2,25 magazzino**

$$S_r = mq\ 15,70 \quad K=0,10 \quad S_{comm} = S_r * K = mq\ 1,60$$

**LOTTO 1 -  $S_{Tcomm} = mq\ 49,90+3,20+25,30+1,65+1,60 = mq\ 81,65$**

**LOTTO 2 – magazzino pp. T, foglio 51, particella 1060, sub. 1.**

**Piano terra h = 2,70 magazzino**

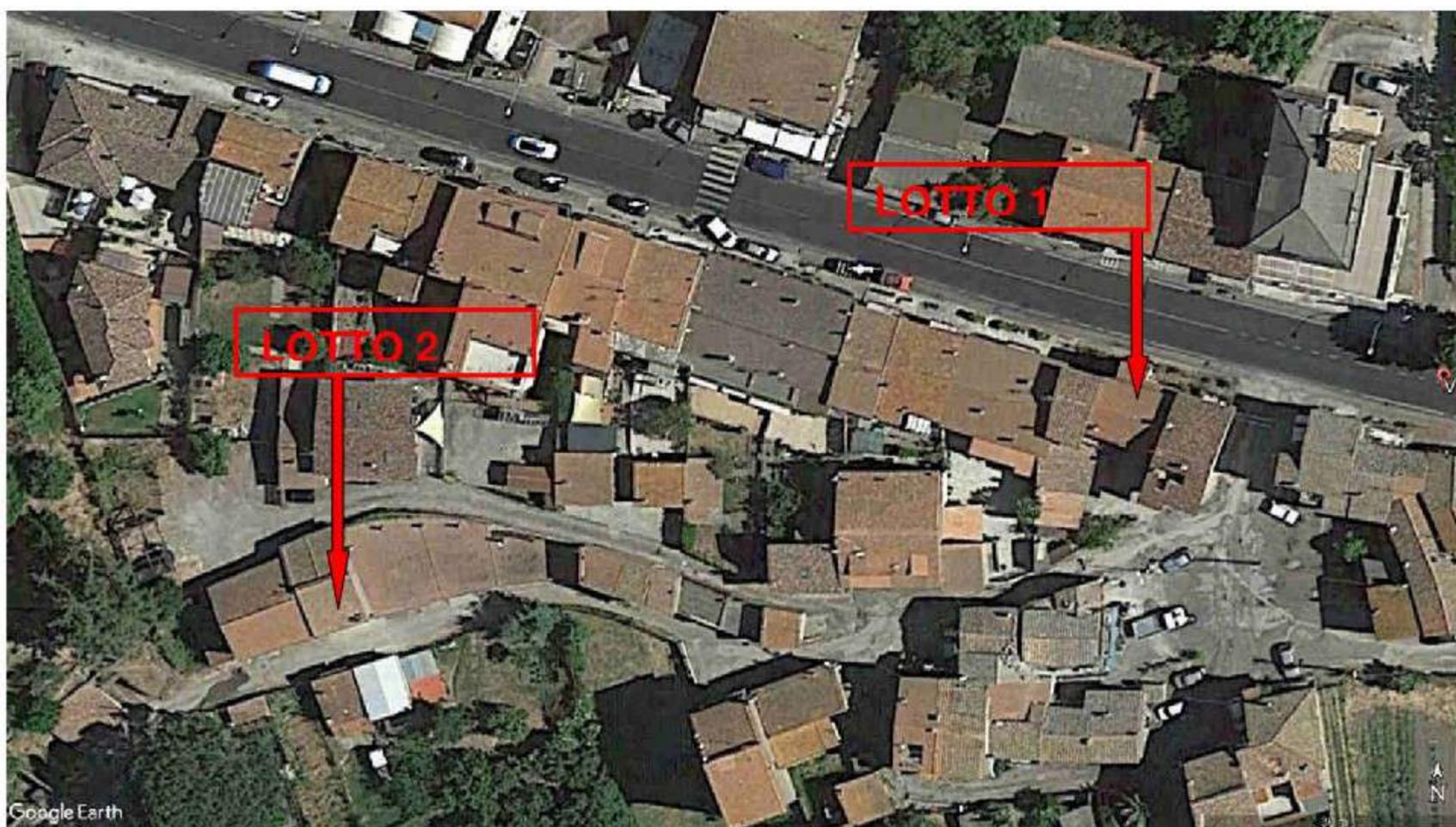
$S_r = mq\ 40,30$        $K=1$        $S_{comm} = S_r * K = mq\ 40,30$

**LOTTO 2 -  $S_{Tcomm} = mq\ 40,30$**

### **Caratteristiche estrinseche**

Gli immobili oggetto di perizia, sono ubicati nel Comune di Vetralla in Loc. La Botte zona completamente urbanizzata, distante dal centro storico di Vetralla circa 4,0 Km.

Nel complesso la zona in esame si caratterizza come area urbana di sufficiente livello, con presenza di abitazioni con tipologia in linea plurifamiliare, ad uso prettamente residenziale e commerciale, lungo via Cassia Botte sono presenti diverse attività commerciali.



L'edificazione è databile ai primi anni del 1900 ed è completamente terminata.  
La zona è dotata delle opere di urbanizzazione primaria, fogne, luce gas ed acqua.

Gli edifici allo stato attuale non sono oggetto di lavori di manutenzione o di ristrutturazione, essi risultano completamente ultimati e funzionali.

La copertura degli edifici è formata da un tetto a doppia falda inclinata con manto di tegole in laterizio, mentre il sistema di regimazione delle acque meteoriche è affidato ad un sistema di canali di gronda e discendenti in alluminio.

Come si evidenzia nell'elaborato fotografico, le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate gli infissi esterni hanno il sistema oscurante costituito da persiane in alluminio.

Gli immobili individuati come Lotto 1 hanno due lati liberi confinanti con la strada via Cassia Botte e con Largo Giacomo Matteotti, i restanti lati confinano con le proprietà adiacenti.

L'immobile individuato come Lotto 2 ha un solo lato libero confinante con via Giacomo Matteotti, i restanti lati confinano con le proprietà adiacenti e con il terrapieno.

Vedi mappa catastale (*All. 03*)

Il giudizio sullo stato di conservazione è buono e va riferito anche all'aspetto statico (non si rilevano presenze di lesioni o di fenomeni che possano minare la stabilità degli edifici).

Internamente gli appartamenti hanno un grado di finitura buono, non sono state riscontrate tracce di umidità, di condensa, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza da terra di ml 1,80, i bagni sono dotati di box doccia, tazza, bidet e lavabo.

Per tutte le abitazioni si riporta quanto segue: le finiture dei pavimenti tra i due piani non differiscono, i pavimenti sono in monocottura smaltata posata a 45°, la scala interna è rivestita con lo stesso materiale dei pavimenti. L'impianto elettrico è dotato di differenziale magneto-termico, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta in apposito spazio. I soffitti sono costituiti da solaio piano e hanno altezza dal pavimento pari a cm 260 al piano terra, mentre al piano l'altezza è di cm 275. Le pareti sono rivestite con intonaco civile e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro termico, le porte interne sono in legno massello, mentre i portoncini d'ingresso sono tutti del tipo blindato.

La cantina posta nel piano interrato della Part. 1098 sub 4 è scavata nel tufo, le pareti e la pavimentazione sono in tufo grezzo, alla cantina si accede tramite ingresso comune essa è chiusa da un cancello in ferro.

Anche esternamente il grado di finitura è Buono.

**Quesito n° 8 - Accertare** *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 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;*

I dati riportati nella visura storica catastale corrispondono ai dati riportati sull'atto di pignoramento depositato in cancelleria in data 15/04/2019.

Durante il sopralluogo è stato appurato quanto segue:

- Per l'immobile segnato in catasto al F. 51 part. 1098 sub 2 sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale viene ubicato in via Cassia Botte 178, ad oggi l'immobile sempre individuato al F. 51 part. 1098 sub 2 è invece ubicato in Largo Giacomo Matteotti n° 2.
- Per l'immobile segnato in catasto al F. 51 part. 1098 sub 4 sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale viene ubicato in via Cassia Botte 172, ad oggi l'immobile sempre individuato al F. 51 part. 1098 sub 4 è invece ubicato in via Cassia Botte snc.
- Per l'immobile segnato in catasto al F. 51 part. 1060 sub 1 sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale viene ubicato in via Cassia Botte snc, ad oggi l'immobile sempre individuato al F. 51 part. 1060 sub 1 è invece ubicato in via Giacomo Matteotti n° snc (loc. l'Aretta).

Si precisa che pur essendo errato l'indirizzo e il numero civico, l'individuazione catastale e la documentazione in atti consentono l'identificazione dei beni.

**Questito 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 l'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 ed 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**

### **Situazione urbanistica**

Da quanto è stato possibile accertare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vetralla, accesso del 29/10/2019 (*All. 08*), per gli immobili oggetto di stima agli atti risulta la seguente documentazione autorizzativa:

#### **fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 2**

Fabbricato di remota costruzione, edificato in epoca antecedente all'obbligo della licenza edilizia;

D.I.A. prot. 9272 del 09/06/2004 Prat. Edilizia 0768/2004 riguardante la realizzazione di un pergolato e dichiarazione di ultimazione lavori n° prot. 4097 del 11/05/2005; (*All. 09*),

Dalla documentazione in atti, dal raffronto tra la planimetria catastale e le verifiche in sito, sono state riscontrate difformità rispetto alle sopra citate autorizzazioni urbanistiche, il fabbricato oggetto di stima non invade aree aliene condominiali.

Elenco delle difformità riscontrate:

Trasformazione del pergolato in veranda mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura in alluminio.

*La realizzazione di una veranda chiusa con vetrate, determinando l'aumento della superficie utile di un appartamento e la modifica della sagoma dell'edificio, richiede il previo rilascio della concessione di costruzione (C. Stato, Sez. V: 8.4.1999, n. 394, 22/07/1992 n. 675).*

Come precedentemente specificato il fabbricato ricade in zona di PRG B\2 con I.F.F.= 1mc/mq, avendo accertato che l'area su cui insiste il fabbricato ha esaurito il potere edificatorio e che le opere realizzate comportano un aumento di volume, esse alla data odierna non risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e smi per mancanza della doppia conformità, in quanto :

*Come previsto dall'art. 36 del DPR n. 380/2001, il permesso di costruire rilasciato a seguito di accertamento di conformità estingue i reati previsti dalle norme urbanistiche vigenti. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, **o in difformità da essa**, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il **permesso in sanatoria** se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (c.d. **doppia conformità**).*

Così come non sono condonabili in virtù del fatto che la Legge n. 326/2003) stabiliva che le opere dovevano essere state ultimate entro il 31/03/2003, essendo state realizzate in data 09/06/2004 DIA n° 0768 successivamente alla data ultima prevista dalla Legge 326/2003 non è possibile ricorrere alla predetta sanatoria.

Pertanto da quanto sopra esposto, la veranda deve essere rimossa riportando lo stato dei luoghi alla situazione precedentemente assentita con DIA 0768/2004.

Per la valutazione dei costi per la rimozione delle opere si fa riferimento alla Deliberazione 6 agosto 2012, n. 412 Approvazione della "Tariffa dei prezzi 2012 Regione Lazio" e revoca della "Tariffa dei prezzi 2010 Regione Lazio" allegata alla D.G.R. 603/2010, pubblicata in data 28/08/2012 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 41

*A 3.02.29 **Smontaggio di infissi in profilato di ferro o di alluminio calcolato sulla superficie, inclusa l'eventuale parte vetrata, compresi telaio, controtelaio, smuratura delle grappe o dei tasselli di tenuta ed eventuale taglio a sezione degli elementi**  
mq € 16,01*

La superficie vetrata da rimuovere è pari a ml 11,00 x 1,50ml = 16,50 mq  
Il costo per la rimozione delle vetrate è pari a mq 16,50 x €/mq 16,01= € 264,16 oltre iva al 22% per un totale di € **338,67** arrotondato ad € **340,00**.

#### **fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 4**

Fabbricato di remota costruzione, edificato in epoca antecedente all'obbligo della licenza edilizia;

Data la mancanza della planimetria catastale e le verifiche in sito, non è possibile dichiarare se esistono difformità.

#### **fabbricato distinto al F. 51 part. 1060 sub 1**

Fabbricato di remota costruzione, edificato in epoca antecedente all'obbligo della licenza edilizia;

Dalla documentazione in atti, dal raffronto tra la planimetria catastale e le verifiche in sito, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Elenco delle difformità riscontrate:

Cambio di destinazione d'uso dell'immobile, consistente nella trasformazione da magazzino a residenziale. Le opere eseguite consistono nella divisione interna con tramezzatura leggera, realizzazione di una camera da letto, zona pranzo con angolo cottura, disimpegno e la realizzazione di un bagno.

Come dichiarato dal proprietario le opere sono state realizzate circa 3 anni fa, in assenza di titolo edilizio, la zona del PRG permette il cambio di destinazione d'uso e le stesse possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 con i costi successivamente elencati.

*Art.36 D.P.R. 380/2001*

*Comma 2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione **in misura doppia**, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.*

*Art. 37 D.P.R. 380/2001*

*Comma 4. Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.*

Il Comune di Vetralla ha adottato un proprio Regolamento per i criteri e modalità di calcolo delle sanzioni e delle somme da corrispondere in materia di abusi edilizia approvato con D.C.C. n° 80 del 01/12/2016.

Ai sensi dell'art. 7 del regolamento il cambio di destinazione d'uso con opere su edifici non vincolati è pari ad € 3.500,00.

***Tabella dei costi necessari per la sanabilità degli abusi:***

Diritti di segreteria	€ 100,00
Sanzione amministrativa	€ 3.500,00
Costo di urbanizzazione (doppio)	€ 977,41x2= € 1.954,82
<b>Totale</b>	<b>€ 5.554,82</b>

Spese tecniche stimate:

- redazione progetto per la richiesta del PdC in sanatoria € 2.000,00 comprensivo di Iva e Cassa previdenziale;
- redazione DoCfa per nuovo accatastamento € 400,00 comprensivo di Iva e Cassa previdenziale;

Il totale dei costi per la sanatoria degli abusi riscontrati + le spese tecniche ammontano ad € 7.954,82 arrotondato ad **€ 8.000,00**

**Quesito n° 10 - Segnali** *se l'identificativo catastale eventualmente includa (infra) anche porzioni aliene, comune 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;*

Dal sopralluogo e dagli atti d'ufficio si è potuto riscontrare che l'identificativo catastale non include porzioni aliene, così come non risultano fusi sul piano fisico altri immobili o porzioni di essi con quelli pignorati.

**Quesito n° 11 - Precisi** *anche, nel caso in cui l'immobile staggivo 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.*

Dalla verifica del certificato notarile e dalla visura storica, si può affermare che gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi.

**Quesito n° 12 - Procedere**, *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;*

Essendo state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi si rende necessaria la variazione catastale dei seguenti beni pignorati:

- F. 51 particella 1098 sub 2 – mancanza di planimetria catastale, occorre procedere all'inserimento della stessa;
- F. 51 particella 1098 sub 4 – mancanza di planimetria catastale, occorre procedere all'inserimento della stessa;
- F. 51 particella 1060 sub 1 – difformità rispetto alla planimetria ed alla categoria catastale. Occorre procedere alla sanatoria delle opere realizzate abusivamente e solo successivamente procedere alla variazione catastale.

In data 04/11/2019 il sottoscritto trasmetteva all'Agenzia delle Entrate tramite il Sister la richiesta d'inserimento delle planimetrie mancanti.

L'Agenzia delle Entrate in data 05/11/2019, inseriva la planimetria del fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 4 Protocollo n.: VT0056369, mentre per quanto riguarda il fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 2 rigettava la richiesta con la seguente motivazione: -Errata

indicazione della causale di dichiarazione della variazione: IN ATTI RISULTANO 3 VANI NELLA PLANIMETRIA 3,5 VERIFICARE SE TRATTASI DI DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI.

Pertanto visto il quesito posto dal Giudice in data 06/11/2019 si è provveduto alla variazione catastale del fabbricato tramite presentazione di un nuovo Docfa. **(All. 10)**

L'Agenzia delle Entrate in data 07/11/2019 con Protocollo n.: VT0056739, inseriva la planimetria del fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 2, la nuova variazione pur mantenendo inalterata l'individuazione catastale del bene, ha comportato la variazione della categoria, classe e consistenza.

I nuovi dati catastali sono i seguenti:

- **Abitazione di tipo civile (A3)** sita in Vetralla (Vt) Largo Giacomo Matteotti n. 2, al piano terra e primo, classe 3, di vani 4, rendita € 351,19 sup. Catastale 80 mq distinta in catasto al **foglio 51, particella 1098, sub. 2;**

Si vedano le nuove visure catastali **(All. 10)**

**Quesito n° 13 - Indicare,** *l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

Lo strumento urbanistico comunale PRG individua gli immobili nella zona segnata come B2 Completamento e recupero con I.F.T. = 1,0mc/mq – I.F.F. = 1,44 mc\mq Hmax=10,50.

In essa sono consentiti:

- a) Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento e ristrutturazione edilizia.....

L'utilizzo previsto per i beni pignorati è quello di:

Lotto 1 = **civile abitazione con annesso magazzino**

Lotto 2 = **civile abitazione.**

**Quesito n° 14 - Indichi,** *la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative o l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.*

Dall'indagine eseguita gli immobili non sono dotati di certificato di agibilità.

Elenco delle difformità riscontrate:

**fabbricato distinto al F. 51 part. 1098 sub 2**

Trasformazione del pergolato in veranda mediante chiusura a mezzo di installazione di pannelli di vetro su intelaiatura metallica, aumento di volume non realizzabile.

**fabbricato distinto al F. 51 part. 1060 sub 1**

Cambio di destinazione d'uso dell'immobile, consistente nella trasformazione da magazzino a residenziale.

Le difformità urbanistiche riscontrate non sono state sanate.

**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 6 della legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall' art. 46 comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria*

Alla data di accertamento della rispondenza urbanistica dei beni, considerato lo stato dei luoghi non conforme a quanto assentito, non risulta presentata alcuna istanza di condono .

**Quesito n° 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;*

Alla data di accertamento i beni, **non sono gravati** da censo, livello o uso civico

**Quesito n°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 alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Trattandosi di proprietà esclusiva autonoma, non sono presenti spese di gestione e/o condominiali.

**Quesito n° 18 - Dica**, *se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, In questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale;*

Data la caratteristica degli immobili, la loro distribuzione e tipologia come meglio specificato al quesito n° 1 si ritiene possibile vendere il bene pignorato in più lotti, nel seguente modo:

**LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1°, Largo Giacomo Matteotti 2, foglio 51, particella 1098, sub. 2- con annesso magazzino al piano interrato foglio 51 part. 1098 sub. 4.;**

**LOTTO 1 -  $S_{Tcomm} = mq\ 49,90+3,20+25,30+1,65+1,60 = mq\ 81,65$**

---

**LOTTO 2 – magazzino pp. T, via Giacomo Matteotti snc, foglio 51, particella 1060, sub. 1.**

**Piano terra h = 2,70 magazzino**

$S_r = mq\ 40,30$        $K=1$        $S_{comm} = S_r * K = mq\ 40,30$

**LOTTO 2 -  $S_{Tcomm} = mq\ 40,30$**

Per i lotti di cui sopra si veda la planimetria dello stato di fatto dei singoli immobili segnata come (All. 11).

**Quesito n° 19 – Dica,** *se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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;*

I beni immobili pignorati sono così intestati:

**F. 51 part. 1098 sub 2-4**

$\frac{3}{4}$  al sig. [REDACTED]  
 $\frac{1}{4}$  alla sig.ra [REDACTED].

**F. 51 part. 1060 sub 1**

alla sig.ra [REDACTED] al 100%.

**Quesito n° 20 – Accerti,** *se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione 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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio*

Gli immobili staggiti al momento del sopralluogo non risultano locati, e sono nel pieno possesso degli esecutati.

**Quesito n° 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;*

Gli immobili al momento del sopralluogo risultano occupati dagli esecutati.

Il valore locativo è stato desunto attraverso le indicazioni fornite nella Banca dati delle quotazioni immobiliari della Provincia di Viterbo.

La media ponderata dei prezzi al metro quadro indica che per detta tipologia il parametro da applicare è **di 3,0 €/Mq per mese**.

La superficie utile delle unità immobiliari in parola risulta pari a:

**Lotto 1 - foglio 51, particella 1098, sub. 2**

**SUL = Mq 58,00**

Da cui:  $58,00 \text{ Mq} \times 3,00 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 174,00$  arrotondato ad un canone mensile di **€ 175,00 (euro centosettantacinque/00) al mese**.

**Lotto 1 - foglio 51, particella 1098, sub. 4 (magazzino)** parametro da applicare è **di 0,60 €/Mq per mese**.

**SUL = Mq 11,00**

Da cui:  $11,00 \text{ Mq} \times 0,60 \text{ €/Mq} \times \text{mese} = \text{€ } 6,60$  arrotondato ad un canone mensile di **€ 10,00 (euro dieci/00) al mese**.

---

**Lotto 2 - foglio , particella 1060, sub. 1**

**SUL = Mq 30,50**

Da cui: 30,50 Mq x 3,00 €/Mq x mese = € 91,50 arrotondato ad un canone mensile di € 100,00 (euro cento/00) al mese

**Quesito n° 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 deve 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 sarà valutato come se fosse una nuda proprietà;*

Gli immobili non sono occupati da nessuna delle figure indicate nel quesito di cui sopra.

**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;*

Le unità immobiliari non risultano gravate da nessuno dei vincoli indicati nel presente quesito e non si rileva l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

**Quesito n° 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 al 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 d'uso e di 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;*

### **La metodologia adottata per la valutazione**

Un bene è valutato sulla scelta dell'aspetto economico connesso allo scopo della stima.

Nel nostro caso l'aspetto economico è individuato nel più probabile valore di mercato di vendita, o prezzo, alla data attuale.

La dottrina insegna che il metodo estimativo è unico ed è basato sulla comparazione (unicità del metodo estimale) e indica due distinti procedimenti per giungere alla determinazione di un valore di mercato: quello sintetico o diretto e quello analitico o indiretto, basato sulla ricerca di dati relativi ai prezzi di mercato per beni analoghi a quelli da stimare, verificatisi in epoca prossima a quella della valutazione e riferiti ad un preciso parametro unitario. I dati tecnici sono già stati evidenziati nei paragrafi relativi alla

consistenza, alle caratteristiche estrinseche e alle caratteristiche intrinseche, e qui si ricorda che per la consistenza il parametro adottato è il metro quadrato di superficie commerciale (pertanto al lordo delle murature)  $S_{comm}$

### **Indagini di mercato**

Le indagini di mercato sono state volte alla ricerca dei valori di vendita, recenti e recentissimi, offerti nella stessa zona o in zone ad essa paragonabili per appetibilità ed alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e tramite ricerca sui principali siti internet di vendite Immobiliari (Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, astegiudiziarie.it, ecc.)

Per la determinazione del più probabile valore di mercato sono stati presi a comparazione beni aventi caratteristiche simili posti in vendita o compravenduti nella stessa zona.

- Da indagini presso le agenzie immobiliari si è riscontrata una discreta quantità di immobili posti in vendita nella zona i prezzi per le abitazioni si attestano tra i 700,00 €/mq e i 1.000,00 €/mq.
- L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio nel 1° semestre 2019 con valori stazionari rispetto all'ultima rilevazione attesta le abitazioni tra i 700,00 €/mq e i 900,00 €/mq..
- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate attesta gli appartamenti tra 900,00 €/mq e 1.200,00 €/mq.
- Il Borsino Immobiliare attesta gli appartamenti in una fascia media di € 739,00 €/mq.

A Vetralla sono al momento presenti 744 annunci di appartamenti in vendita, cioè circa meno del 10% degli annunci di questa tipologia in tutta la provincia. Il prezzo richiesto per un appartamento in vendita è mediamente nell'intero il comune pari a 900 €/m<sup>2</sup> e quindi circa il 62% in meno rispetto alla media regionale. In base alle quotazioni ufficiali dell' OMI, tra tutte le 4 zone del comune , i prezzi per un appartamento in vendita sono compresi tra **900 €/m<sup>2</sup>** (zona omi R1 AGRICOLA) e **1.400 €/m<sup>2</sup>** (zona omi C1 SEMICENTRALE CAPOLUOGO - LA CURA - LA BOTTE). La zona La Botte è la più importante dal punto di vista immobiliare in tutto il comune, con più di cinquanta annunci e la richiesta media è pari a 1.050 €/m<sup>2</sup>, la più elevata del comune sempre per questa tipologia d'immobili.

Negli ultimi 6 mesi i prezzi richiesti in media in tutta la città per appartamenti in vendita sono in debole aumento (+2,16%), invece i prezzi richiesti per la zona di La Botte (+4,50%) sono in aumento.

Pertanto considerate le caratteristiche dell'immobile, il suo stato di conservazione, la zona in cui si trova, la domanda e l'offerta di tipologie di bene simili si valuta il prezzo medio **P<sub>m</sub> = € 750,00 € al mq**

### **Conteggi di stima**

Si può quindi ora procedere alla valutazione diretta degli aspetti economici richiesti, applicando il criterio della media dei prezzi rilevati.

Si stima quindi un Prezzo medio **P<sub>m</sub> = 750,00 €/mq** che moltiplicato per la superficie rilevata porta ad un prezzo totale di:

**LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 Largo Giacomo Matteotti n° 2, foglio 51, particella 1098, sub. 2 e sub. 4.;**

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 750,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 81,65 mq} = \text{€ 61.237,50}$$

(euro sessantunomiladuecentotrentasette/50)

---

**LOTTO 2 - Appartamento pp. T** via Giacomo Matteotti n. snc (Loc. l'Aretta), foglio 51, particella 1060, sub. 1.

$$\text{Valore immobile} = P_m \text{ 750,00 €/mq} * S_{\text{comm}} \text{ 40,30 mq} = \text{€ 30.225,00}$$

(euro trentamiladuecentoventicinque/00)

---

Il valore così determinato, basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia la cui dimensione sia confrontabile con quella del bene in esame, viene attualizzato mediante coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile:

#### COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	0
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	0
VETUSTA'	Meno di 5 anni	0
	Da 5 a 10 anni	0
	Da 10 a 20 anni	0
	Da 20 a 40 anni	0
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	0
	Signorili	0
	Civili	0
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	0
	Buona	0
	Normale	1
	Scadente	0
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0
	Assente 3° piano	0
	Assente 4° piano	0
	Assente 5° piano	0
SERVIZI IGIENICI	Doppio	0
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	0
CONDIZIONATORE	Centrale	0

	Autonomo totale	0
	Autonomo parziale	<input type="text" value="0"/>
	Assente	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	<input type="text"/>
	Assenti	
FINESTRATURE	Termo-acustiche	<input type="text" value="0"/>
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	0
	Giardino	0
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto per UI	<input type="text" value="0"/>
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	<input type="text" value="0"/>
	Doppia/ordinaria	0
	Strada pubblica	0,95
<b>Coefficiente globale</b>		<b>0,98</b>

Quindi il prodotto tra il valore dell'immobile, individuato come prezzo medio delle contrattazioni ed il coefficiente di merito complessivo, determinerà il più probabile valore di mercato del bene:

**LOTTO 1 - Appartamento pp. T – 1 e magazzino S1 Largo Giacomo Matteotti n° 2, foglio 51, particella 1098, sub. 2 e sub. 4.;**

**Valore immobile = € 61.237,50 x 0,98= € 60.012,75**  
**Arrotondato per difetto = € 60.000,00**  
**(euro sessantamila/00)**

---

**LOTTO 2 - Appartamento pp. T via Giacomo Matteotti n. snc (Loc. l'Aretta), foglio 51, particella 1060, sub. 1.**

**Valore immobile = € 30.225,00 x 0,98= € 29.620,00**  
**Arrotondato per eccesso = € 30.000,00**  
**(euro trentamila/00)**

---

Si può pertanto procedere alla formazione dei lotti con confini e dati catastali

**LOTTO n° 1 costituito da:**

**APPARTAMENTO SITO IN VETRALLA, LARGO GIACOMO MATTEOTTI N° 2, PIANO**

TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura e balcone esterno, Primo Piano: 2 camere da letto, 1 bagno, pergolato esterno, Piano interrato: piccola cantina.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 81,65, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 51, PARTICELLA 1098, SUB 2-** CATEGORIA A/3, CLASSE 3, VANI CATASTALI 4 - RENDITA € 351,19

CONFINANTE CON SUB 3 – Part. 1096 – Part. 1274

**PARTICELLA 1098, SUB 4-** CATEGORIA C\2, CLASSE -2, CONSISTENZA mq 15 - RENDITA € 3,11.

CONFINANTE CON SUB 5 – Part. 1274

PREZZO STIMATO: **€ 60.000,00 (euro sessantamila/00)**

Considerate le difformità riscontrate ed i costi per il ripristino dello stato dei luoghi pari ad € 340,00 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

**€ 60.000,00 – € 340,00 ) = € 59.660,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 59.660,00 (euro cinquantanovemilaseicentosessanta/00)**

---

### **LOTTO n° 2 costituito da:**

ex magazzino oggi APPARTAMENTO SITO IN VETRALLA, VIA GIACOMO MATTEOTTI N° SNC (Loc. l'Aretta), PIANO TERRA : a: soggiorno-pranzo, angolo cottura, camera da letto e bagno , DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 40,30, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 51, PARTICELLA 1060, SUB 1-** CATEGORIA C/2, CLASSE 4,CONSISTENZA 26 mq, SUPERFICIE CATASTALE 34 mq - RENDITA € 16,11

CONFINANTE CON part. 1060 SUB 2 – part. 1072 – Strada - Terrapieno

PREZZO STIMATO: **€ 30.000,00 (euro trentamila/00)**

Considerate le difformità urbanistiche riscontrate ed i costi per la sanatoria degli abusi precedentemente descritti comprensivi delle spese tecniche pari ad € 8.000,00 il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

**€ 30.000,00 – € 8.000,00 ) = € 22.000,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 22.000,00 (euro ventiduemila/00)**

---

**Si precisa che tutte le spese resteranno a carico dell'acquirente.**

**Quesito n° 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 aste giudiziarie.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;*

#### Criterio e Metodologia di Stima

La determinazione del valore di stima del bene, così come indicato al precedente punto, ha richiesto preliminarmente un'analisi dei criteri applicabili allo scopo di poter determinare un valore al Mq congruo, quanto più prossimo al probabile valore di mercato attraverso l'individuazione dei "Comparabili".

Le possibilità offerte dal locale mercato immobiliare, hanno fornito elementi più che sufficienti a determinare una scala di valori entro i quali collocare il bene in parola.

Questo stato di cose ha indicato di orientare la scelta verso l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico.

Tale procedimento permette la determinazione del valore di mercato a partire dal confronto del bene da stimare con immobili simili, mediante l'analisi delle caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, apportando gli opportuni coefficienti correttivi per una comparazione diretta.

Gli immobili di riferimento con cui viene operato il confronto, appartengono allo stesso segmento di mercato e presentano analogie, tipologiche, dimensionali e di conservazione.

Attraverso i dati raccolti, sia questi derivanti dalla consultazione del portale [www.astegiudiziali.it](http://www.astegiudiziali.it), che da indagini dirette sul locale mercato immobiliare, è stato possibile determinare il valore al metro quadrato di superficie commerciale a partire dal valore incognito dell'immobile  $V_x$ , utilizzando la seguente equazione:

$$V_x = \frac{\sum_n P_i}{\sum_n m_{q_i}} m_{q_x}$$

dove:

$\sum_n P_i$  = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;  
 $\sum_n m_{q_i}$  = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;  
 $m_{q_x}$  = Superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, in questo caso si prende come valore il singolo metro quadrato 1,00

Cfr. RAFFAELE GIGANTE, *Il Manuale del Consulente Tecnico*, Settima Edizione, Novembre 1997, pag.152e sgg.

Il valore al metro quadrato determinato sulla base dei comparabili\*

$$\sum_n P_i = 74.000,00 + 53.000,00 + 49.000,00 = € 176.000,00$$

$$\sum_n m_{q_i} = 95 + 80 + 62 = 237 \text{ mq}$$

$$V_x = (\text{€ } 176.000 / \text{mq } 237) \times 1,00 \text{ mq} = \text{€ } 742,61$$

Il valore al metro quadrato arrotondato sarà quindi = **€ 750,00** al Mq

Corrispondente al Valore utilizzato nella stima.

Comparabili \*

- RIFERIMENTO 112/2019 COD. 38160849 – Reali Immobiliare
- RIFERIMENTO 793COD. 38034287 – GRUPPO REVOLUTION
- RIFERIMENTO ANNUNCIO 1117 - 09/07/2019 - GABETTI

**Quesito n° 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;**

I beni oggetto della procedura esecutiva, come sopra indicato, presentano una superficie utile così definita:

Lotto 1 SUL mq 58,00 ed una consistenza catastale di 4 vani, per la vendita all'appartamento è stata annessa la cantina al piano interrato utilizzabile come deposito avente una SUL di 11,00 mq.

Lotto 2 SUL mq 30,00 ed una consistenza catastale di circa 3 vani.

Vista la tipologia dimensionale, gli immobili si prestano a soddisfare il bisogno abitativo di un single o di una giovane coppia. Considerata l'ubicazione "Loc. La Botte", la vicinanza con il Lago di Vico e il Comune di Viterbo distanti circa 20 Km, risultano indicati anche come forma di investimento o come seconda casa o come casa per le vacanze. La distanza dal Centro Storico di Vetralla è di circa 4 Km, qui sono presenti diversi locali commerciali nonché i servizi scolastici, dalla scuola dell'infanzia fino alle scuole di secondo grado.

**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;**

Gli Immobili non risultano locati.

**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 90 giorni 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 TUSG;**

La Stima è stata redatta seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni quesito è stata data compiuta e distinta risposta.

**Quesito n° 29 - Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. o posta elettronica, nel rispetto della normativa anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e telematici, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'Art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 (quindici) giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui note di osservazione al proprio elaborato;

La relazione di Stima completa degli allegati sarà trasmessa alle parti interessate secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

**Quesito n° 30 - Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione del quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

L'intero elaborato, completo degli allegati verrà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

**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.

Salvo cause di forza maggiore, si conferma la presenza del sottoscritto all'udienza fissata per il giorno 26/03/2020 ore 9:30 presso il Tribunale di Viterbo.

**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 25-02-2008), 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 esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Congiuntamente alla presente relazione di Stima, è stato predisposto, l' estratto dell'elaborato di Stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

**Quesito n° 33 - Alleghi** alla relazione, documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tuffi gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) 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 foto ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche dei confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);

La documentazione fotografica interna ed esterna dei beni oggetto di Stima è allegata alla presente relazione facendone parte integrante. (All. 12)

**Quesito n° 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 punto 1 - 6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

E' stato predisposto su apposito foglio a parte ed in triplice copia il quadro sinottico dei beni pignorati contenente le richieste avanzate dal presente quesito.

**Quesito n° 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 di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall' occupante, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- E. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- F. copia atto di provenienza
- G. quadro sinottico triplice copia
- H. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

A supporto di quanto richiesto sono stati predisposti i seguenti allegati facenti parte integrante e sostanziale della presente relazione di Stima:

ALLEGATI:

1. Raccomandata AR a mezzo posta del 07/10/2019 di accesso
2. Verbale d'accesso del 28/10/2019
3. Visure e planimetrie catastali del compendio pignorato;

4. Certificato notarile al 23/05/2019;
5. Contratto di compravendita dei fabbricati;
6. Ispezione Ipotecaria telematica del 31/10/2019;
7. Atto di matrimonio del 30/10/2019;
8. Richiesta di accesso agli atti ufficio tecnico Comune di Vetralla del 24/10/2019;
9. Copia della D.I.A. n° 0768/2004 del 09/06/2004 prot. 9272;
10. Inserimento in atti planimetrie mancanti e variazione catastale;
11. Planimetrie dello stato di fatto;
12. Servizio fotografico interno ed esterno;

Tanto è stato redatto in coscienza ed ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.  
**Arch. Luca Antonio Salvadori**

Civita Castellana lì 11/11/2019