



# TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80

Numero di Ruolo Generale: 116/2018

BARCLAYS BANK PLC / Sig.

+1

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Antonio Geraci

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



il C.T.U.  
Arch. Alessandro Aimola





# **TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80**

**Numero di Ruolo Generale: 116/2018**

**BARCLAYS BANK PLC / Sig.**

**+1**

**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**

## **1. Premessa e quesiti**

Il sottoscritto Arch. Alessandro Aimola nato a Viterbo il 18.03.1977 e residente in Soriano nel Cimino (VT) in via F. Suriano n. 5, iscritto all'Ordine degli Architetti Conservatori e Paesaggisti della Provincia di Viterbo col n. 533, essendo stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 15.11.2018 nella procedura esecutiva BARCLAYS BANK PLC / Sig. +1, iscritta al R.G. N° 116/2018, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il conferimento dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 15 Novembre 2018 in sostituzione dell'Arch. Elisabetta Perugi tecnico precedentemente nominato;
- ha iniziato le operazioni peritali in data 27.11.2018 (Allegato 07) provvedendo nel corso dell'intero sviluppo della consulenza a:
  - verificare la documentazione catastale ed ipotecaria (Allegato 08) di cui al Certificato notarile depositato in merito al compendio pignorato, definito da un immobile residenziale associato ad un magazzino ricompresi in un'unica palazzina sita in via Palombara nel comune di Vitorchiano (VT);
  - acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale dell'immobile (Allegati 19 e 20), l'elaborato planimetrico (Allegato 21), le visure (Allegati 3 e 4) e le planimetrie catastale (Allegati 01 e 02) sia dell'abitazione che del magazzino da cui si sono poi riscontrate parziali difformità, sia la verifica di rinnovata ispezione ipotecaria dell'immobile (Allegato 08 e 09) ed a carico dell'esecutato, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali;
  - reperire alla conservatoria dell'Agenzia delle entrate di Viterbo la copia conforme dell'atto di compravendita (Allegato 10);
  - reperire presso il Comune di Vitorchiano i certificati di residenza (Allegato 17) dell'esecutato e la documentazione urbanistica tecnico-amministrativa dei beni pignorati (Allegato 005 e 06);
  - reperire presso il Comune di Viterbo il certificato di matrimonio (Allegato 18) dell'esecutato;
  - ha effettuato congiuntamente al Custode nominato il primo accesso alla proprietà in data 27.11.2018 alle ore 16.00 così come risulta dal corrispondente Verbale redatto (Allegato 07), nel quale si è presa visione compiutamente dello stato dei luoghi, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica (Allegato 26) e nel contempo verificare tramite opportuno rilievo lo stato dei luoghi (Allegati 11,12,13 e14);

- ha provveduto, in data 08 febbraio 2019, all'invio tramite PEC (Allegato 28) sia alle parti che al debitore Sig. \_\_\_\_\_ dell'elaborato peritale redatto in data 04 febbraio 2019, successivamente con raccomandata A/R è stata trasmessa la medesima relazione al debitore Sig.ra \_\_\_\_\_ ; non avendo ricevuto alcuna relativa nota di osservazione nei termini fissati, si ripropone la stessa perizia in forma definitiva ai fini del deposito cartaceo e telematico avendone unicamente aggiornato la data.
- Si procede quindi di seguito con la disamina delle argomentazioni di cui ai singoli quesiti richiesti, secondo lo schema proposto in fase d'incarico:

### **Quesito n° 1**

**Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567. 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante l'esame della documentazione in atti:**

In fase preliminare è stata controllata e accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. depositata agli atti.

### **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.**

E' stata reperita la documentazione catastale aggiornata (Allegati 22 e 23), relativa ai venti anni precedenti la data di pignoramento, presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo settore Territorio, e precisamente:

- Visura terreni:

Foglio n. 11 Particella n. 443 estratta in copia il 14/01/2019 n. T300190

Foglio n. 11 Particella n. 360 estratta in copia il 14/01/2019 n. T302112

- Visure fabbricati:

Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 12 estratta in copia il 27/11/2018 n. T124522

Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 6 estratta in copia il 27/11/2018 n. T124168

- Elenco immobili:

Foglio n. 11 Particella n. 443 estratto in copia il 14/01/2019 n. T166700

- Elaborato planimetrico (Allegato 21):

Foglio n. 11 Particella n. 443 protocollo VT0065224 del 28/09/2015 estratto in copia il 14/01/2019 n. T167128

Foglio n. 11 Particella n. 443 del 21/01/1980 estratto in copia il 14/01/2019 n. T167756

- Schede catastali (Allegato 1 e2):

Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 12 protocollo n. 1414 del 01/03/1979 estratta in copia il 27/11/2018 n. T87963

Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 6 protocollo n. 375 del 21/01/1980 estratta in copia il 27/11/2018 n. T87962

- Stralcio Wegis (Allegato 19):

Foglio n. 11 particella n. 443 estratto in copia il 14/01/2019 n. T143972

Alla data odierna, i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento trascritto risultano corretti e idonei ai fini della esatta identificazione.

### **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 razionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, si sono verificati tutti gli atti trascritti e iscritti in data anteriore al ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

A seguito di ciò si riportano tutti i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento:

- Immobile identificato al Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 6
- L'Appartamento è stato costruito dai Sig.ri \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ a propria cura e spese su terreno (con sovrastante fabbricato in corso di costruzione a seguito di Concessione edilizia rilasciata al Sig. De Alessandris Mario) pervenuto giusto atto di compravendita ai rogiti

notaio Mario De Facendis di Viterbo in data 08/06/1976 rep. 129628 trascritto a Viterbo in data 24/06/1976 al n. 4421 di formalità e successivo atto di divisione ai rogiti notaio Mario De Facendis di Viterbo in data 2/12/1976 rep. 131942 trascritto a Viterbo in data 28/12/1976 al n. 8630 di formalità.

- COSTITUZIONE DEL BENE del 21/01/1980 in atti dal 30/06/1987 Registrazione n. 375/1980
- ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti notaio Massimo Martella di Civitavecchia in data 26/11/2004 rep. 1993/1298 trascritto a Viterbo in data 4/12/2004 al n. 14547 di formalità.

Soggetti coinvolti (acquirenti):

(C.F. ), proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con dal 26/11/2004

(C.F. ), proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con dal 26/11/2004

Soggetti coinvolti (venditori):

(C.F. ), proprietà per 1/2 dal 21/01/1980 fino al 26/11/2004

(C.F. ), proprietà per 1/2 dal 21/01/1980 fino al 26/11/2004

- Immobile identificato al Foglio n. 11 Particella n. 443 sub 12

- COSTITUZIONE DEL BENE del 01/03/1979 in atti dal 30/06/1987 Registrazione n. 1414/1979
- ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti notaio Giuseppe Benigni di Viterbo in data 24/04/1979 rep. 3298/381 trascritto a Viterbo in data 11/05/1979 al n. 3785 di formalità.

Soggetti coinvolti (acquirenti):

(C.F. ), proprietà per 1/2 dal 24/04/1979

(C.F. ), proprietà per 1/2 dal 24/04/1979

Soggetti coinvolti (venditori):

(C.F. ), proprietà dal 01/03/1979 fino al 24/04/1979

(C.F. ), proprietà dal 01/03/1979 fino al 24/04/1979

- ATTO DI COMPRAVENDITA ai rogiti notaio Massimo Martella di Civitavecchia in data 26/11/2004 rep. 1993/1298 trascritto a Viterbo in data 4/12/2004 al n. 14547 di formalità.

Soggetti coinvolti (acquirenti):

(C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per 1/2 in regime di comunione  
dei beni con \_\_\_\_\_ dal 26/11/2004

(C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per 1/2 in regime di comunione dei  
beni con \_\_\_\_\_ dal 26/11/2004

Soggetti coinvolti (venditori):

(C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per 1/2 dal 21/01/1980 fino al  
26/11/2004

(C.F. \_\_\_\_\_), proprietà per 1/2 dal 21/01/1980 fino al  
26/11/2004

Il terreno su cui insiste l'immobile identificato al Foglio n. 11 Particella n. 443 deriva dalla Particelle n. 360, ed è stato sottoposta ai seguenti aggiornamenti catastali:

- FRAZIONAMENTO n. 7473 del 19/12/1970 in atti dal 13/03/1974, della Particella n. 360 per creare la particella n. 443
- TIPO MAPPALE n. 10096 del 01/02/1979 in atti dal 10/11/2014 prot. VT0116378 per il passaggio a E.U. della particelle n. 443

#### **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).**

Dalla consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sull'immobile oggetto della seguente perizia, insistono le seguenti trascrizioni pregiudizievoli (Allegati 09 e 10):

- IPOTECA iscritta a Viterbo in data 10/10/2007 al n. 3643 di formalità per €. 350.000,00 a favore di MACQUARIE BANK LIMITED e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a garanzia di un mutuo di €. 175.000,00 concesso agli stessi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, della durata di 30 anni.
- PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Viterbo in data 19/06/2018 al n. 6063 di formalità a favore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.R.L. e contro i signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, fino alla concorrenza di €. 138.901,41 oltre interessi successivi e spese occorrente.





**corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.**

Il giorno 27.11.2018, il sottoscritto insieme al custode Avvocato Arianna Dilio, ha eseguito il sopralluogo presso il compendio pignorato.

Nel corso del sopralluogo, è stato eseguito apposito rilievo fotografico dei luoghi

L'immobile risulta ubicato nel Comune di Vitorchiano, in Via della Palombara n. 33 ed è composto da un appartamento sito al piano primo e di un magazzino posto al piano seminterrato del medesimo edificio.

Catastalmente l'appartamento è censito al N.C.E.U. al Foglio 11 Part. 443 Sub.6 (cat. A/02 classe 2, vani 7 rendita €. 451,90) mentre il magazzino è censito nel medesimo foglio e particella ma al Sub. 12 (cat. C/02 classe 2, consistenza 72 mq. rendita €. 107,84).

L'appartamento sito al piano primo di una palazzina completamente adibita a civile abitazione e con finiture esterne in buono stato di conservazione si dispone tutto su un medesimo livello accessibile tramite un'ampia scala condominiale e confinante sul medesimo piano con la proprietà Capati Roberto o suoi aventi causa.

Dal punto di vista distributivo-funzionale l'abitazione è costituita da un ampio ingresso, una zona soggiorno/pranzo dotata di camino, una cucina a giorno, un bagno ad uso della zona giorno, un corridoio di distribuzione della zona notte, due camere singole, una camera matrimoniale e un bagno ad uso della zona notte.

Inoltre sono presenti quattro balconi con le seguenti superfici:

- balcone zona cucina: 6,60 mq.
- balcone zona soggiorno: 2,65 mq.
- balcone zona camera: 9,81 mq.
- balcone zona cucina: 1,34 mq.

L'abitazione in esame presenta le seguenti finiture:

- Pavimentazione e rivestimenti (bagni e cucina) in gres porcellanato;
- Tinteggiature degli ambienti in parte con vernice lavabile e in parte con stucco al quarzo;
- Infissi in PVC a vetro singolo con avvolgibili in plastica;
- Porte interne in legno;
- Riscaldamento con termosifoni in ghisa alimentati da caldaia murale esterna a gas metano;
- Riscaldamento supplementare con termostufa e camino entrambi alimentati a legna;
- Rivestimento in peperino del camino;
- Impianto elettrico funzionante e in buono stato;
- Impianto idro-sanitario funzionante e in buono stato con sanitari in ceramica smaltata;

Nel complessivo la superficie interna dell'appartamento è di mq. 117,00, l'altezza interna risulta essere di cm. 290.

Per quanto concerne il magazzino, posto al piano seminterrato dell'edificio e confinante sia con altre magazzini della medesima costruzione sia con una zona interrata sulla quale si posiziona via Palombara (ex via Sodarella), lo stesso è costituito da un ampio ambiente a cui si aggiunge una zona posteriore utilizzata come deposito/cantina munita di forno a legna e un piccolo servizio igienico dotato di finestra.

Il magazzino in esame presenta le seguenti finiture:

- Porta di ingresso a saracinesca in metallo non perfettamente funzionante;
- Rifiniture delle pareti e del soffitto a calce tinteggiata
- Zona posteriore rivestita perimetralmente con pannelli in cartongesso con parte della parete di fondo lasciata a mattoni in tufo;
- Servizio igienico in pessime condizioni con impianti mal funzionanti.

Nel complessivo la superficie interna lorda del magazzino è di mq. 84,00, l'altezza interna risulta essere di cm. 250.

Per ciò che concerne la parte impiantistica sia dell'appartamento che del magazzino non si è potuto prendere visione delle dichiarazioni di conformità degli impianti installati.

Nel complesso, le finiture presenti all'interno dell'unità immobiliare risultano di buon livello e lo stato complessivo dell'appartamento risulta buono mentre il magazzino presenta finiture non di buon livello e il suo stato complessivo risulta mediocre.

Di seguito vengono riepilogate le superfici interne per singolo ambiente:

Appartamento

- Ingresso	12,00 mq.
- Soggiorno/pranzo	36,90 mq.
- Cucina	11,20 mq.
- Bagno zona giorno	4,65 mq.
- Camera matrimoniale	17,30 mq.
- Dispensa	1,00 mq.
- Corridoio	5,25 mq.
- Camera singola	10,10 mq.
- Camera singola	11,80 mq.
- Bagno zona notte	6,80 mq.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA: 117,00 mq.

Magazzino

- Magazzino principale 70,50 mq.
- Cantina/deposito 14,80 mq.
- Bagno 1,50 mq.

SUPERFICIE UTILE COMPLESSIVA: 86,80 mq.

Per quanto riguarda la documentazione fotografica degli immobili oggetto di studio si rimanda all'allegato n. 26

**Quesito n° 8**

**Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità**

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati i in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignore, 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 nell'atto di pignoramento risultano conformi allo stato attuale, e ne consento la sua identificazione.

**Quesito n° 9**

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

L'immobile, risulta pervenuto ai soggetti eseguiti, tramite il seguente atto di compravendita:

ATTO DI COMPRAVENDITA (Allegato 10) del Notaio Martella Massimo con sede in Civitavecchia del 26.11.2004 n. rep. 1993/1298 trascritto a Viterbo in data 4/12/2004 al n. 14547 dove:

“Il Sig. \_\_\_\_\_ e la Sig.ra \_\_\_\_\_, vendono al Sig. \_\_\_\_\_ e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ che accettano ed acquistano la piena proprietà dell'abitazione e del magazzino sito nel Comune di Vitorchiano via della Palombara n. 33.

Abitazione al piano primo di vani catastali 7 e censito al N.C.E.U. al foglio 11 con il mappale 443 sub. 6 e il magazzino al piano seminterrato con consistenza 72 mq. e censito al N.C.E.U. al foglio 11 con il mappale 443 sub. 12

Sulla scorta di quanto recepito dall'atto di provenienza è possibile affermare che vi sia una corrispondenza tra l'immobile descritto nell'atto e quella desunta dalla planimetria catastale.

In merito alla corrispondenza tra la planimetria catastale deposita (Allegati 01 e 02) e lo stato dei luoghi (Allegati 11 e 13), risultano presenti delle difformità sia nei riguardi dell'appartamento che del magazzino.

Per quanto riguarda l'appartamento, la cui planimetria catastale (Allegato 01) è stata depositata al Catasto dei fabbricati in data 21/01/1980 a nome del Sig. \_\_\_\_\_ e della Sig.ra \_\_\_\_\_

e redatta dal Geom. Lavinio Della Porta, si evincono le seguenti difformità (Allegato 12):

- Assenza nello stato dei luoghi della tramezzatura tra cucina e locale soggiorno/pranzo;
- Tamponatura nello stato dei luoghi della porta della cucina prevista verso l'ingresso dell'abitazione;
- Tamponatura nello stato dei luoghi della finestra del locale soggiorno/pranzo posta verso il balcone della cucina;
- Diversa metratura della porta finestra del locale soggiorno/pranzo;
- Diversa conformazione della tramezzatura di divisione tra zona d'ingresso e locale soggiorno/pranzo;
- Diversa conformazione della tramezzatura di divisione tra zona d'ingresso e corridoio di distribuzione delle camere da letto;

Per quanto riguarda il magazzino (Allegato 02), la cui planimetria catastale è stata depositata al Catasto dei fabbricati in data 01/03/1979 a nome del Sig. De Alessandris Mario e della Sig.ra Biagiarelli Eligia e redatta dal Geom. Lavinio Della Porta, si evincono le seguenti difformità (Allegato 14):

- Presenza del servizio igienico non riportato nella planimetria catastale;
- Diversa grandezza dell'ingresso del magazzino che risulta meno ampio rispetto a quello riportato nella planimetria catastale;

- Presenza nello stato dei luoghi di una finestra esterna posta in corrispondenza del servizio igienico;
- Presenza nello stato dei luoghi di una locale ad uso deposito/cantina dotato di forno a legna non presente nella planimetria catastale e posto al di fuori delle aree pignorate.

Per ciò che concerne il quesito “se i manufatti oggetto di pignoramento debordino o no, invadendo aree aliene”, è possibile affermare che tale situazione si verifichi nel locale magazzino posto al piano seminterrato dove la zona deposito/cantina non è riportata in nessun atto ufficiale e ad oggi risulta completamente abusivo.

Tale locale, con una superficie utile di 14,80 mq. e dotato di un forno a legna, è stato ricavato tramite la demolizione del muro posto nel lato posteriore dell'originario magazzino e il recupero di un locale tecnico di proprietà condominiale.

Si sottolinea che i Sig. \_\_\_\_\_ e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ dichiarano che la realizzazione e l'uso di tale locale è stato autorizzato dai condomini anche se di tale situazione non risulta nessun atto ufficiale. Date le sopra indicate premesse si prevede il ripristino dello status quo ante del locale magazzino tramite la ricostruzione della tramezzatura tra locale originario e retrostante deposito/cantina (Allegato

15).

Il costo per la realizzazione della tramezzatura sopra indicata complessivo di tutte le spese può essere stimato in €. 800,00.

Le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione sono indicate nell'allegato n. 14

### **Quesito n° 10**

**Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra,) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi anche 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 quel lo pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.**

Il compendio pignorato include il B.C.N.C. identificato al Foglio n. 11 particella n. 443 sub 1 (androne, vano scale, centrale termica e corte) comune a tutte le unità immobiliari che compongono l'immobile, come identificato nell'elaborato planimetrico protocollo VT0065224 del 28/09/2015 (come indicato al quesito n. 2).

Tale bene, vista la sua natura non possiede capacità reddituale autonoma e risulta indivisibile tra i comproprietari.

#### **Quesito n° 11**

**Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.**

Il fabbricato oggetto di pignoramento non risulta proveniente da una maggiore consistenza originaria.

#### **Quesito n° 12**

**Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.**

Entrambi gli immobili in oggetto necessitano dell'aggiornamento delle schede catastali, per diversa distribuzione spazi interni. Tali variazioni non sono state effettuate, in quanto le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (come indicato al quesito n. 9) per essere regolarizzate necessitano di titoli abilitativi in sanatoria da presentare al Comune di Vitorchiano, prima dell'aggiornamento catastale.

#### **Quesito n° 13**

**Indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

L'utilizzazione del bene risulta di tipo abitativo e risulta inserito nella seguente sottozona di P.R.G. del Comune di Vitorchiano (Allegato 27):

- ZONA B3: SATURAZIONE E SOSTITUZIONE EDILIZIA

La costruzione è soggetta alle disposizioni normative:

- art. 7 delle N.T.A. di P.R.G. del Comune di Vitorchiano.
- Regolamento Ornato Cittadino del Comune di Vitorchiano.
- art. 35 (rispetto dei Centri e Nuclei Storici con fascia dei 150 metri) e art. 43 (rispetto delle coste marine, lacuali e corsi d'acqua) del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale
- art. 142 co. 1 let. C del D.lvo 42/04.
- Art. 59 e 60 Legge Regionale 38/99 e Legge Regionale 27/2001

#### **Quesito n° 14**

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il comune di Vitorchiano presentata in data 19.01.2019 il responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale l'Arch. Pierangelo Arcangeli rispondeva con una dichiarazione, allegata alla presente relazione (Allegato 05), in cui indicava come numero di Concessione Edilizia la n.10 del 16.01.1974 ma affermava che agli atti non erano reperibili i documenti e gli elaborati grafici riferiti alla stessa.

L'unica documentazione inerente alla palazzina in cui è inserito l'appartamento oggetto della presente relazione si riferisce ad una modifica sulle coperture della stessa autorizzata con concessione edilizia n. 23 del 23.06.1980 a firma del Geom. Marcello Porciani (Allegato 06).

Quindi non è possibile verificare la conformità dello stato dei luoghi con quanto urbanisticamente autorizzato dal comune di Vitorchiano con la sopra indicata Concessione Edilizia.

Per cui gli unici documenti ufficiale che ad oggi riportano graficamente le varie disposizioni interne dei locali sono le due planimetrie catastali (Allegati 01 e 02) di cui si è trattato al quesito n. 8.

Inoltre dall'accesso agli atti non risulta depositato nessun certificato di agibilità sul compendio pignorato.

#### **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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40. Comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46. Comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vitorchiano è risultato che sul compendio pignorato non vi sono istanze di condono presentate.

### **Quesito n° 16**

**Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali paesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.**

Il compendio pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico e la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcun dei suddetti titoli.

### **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 anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.**

Sul compendio pignorato non risultano spese di gestione o di manutenzione fisse.

Inoltre come dichiarato dal Dott. Francesco Proietti Amministratore del Condominio di via Palombara n. 33 con documento del 21.01.2019 non risultano spese condominiali non pagate sul compendio pignorato (Allegato 16).

Si evidenzia inoltre che non risultano né spese straordinarie già deliberate sul compendio pignorato né procedimenti giudiziari pendenti sullo stesso.

### **Quesito n° 18**

**Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegli, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.**

Anche se i beni pignorati teoricamente potrebbero essere venduti in modo separato prevedendo un lotto per l'appartamento ed uno per il magazzino al fine di non deprezzare il valore del compendio si preferisce, in accordo con il Custode Giudiziario, mantenere l'unicità del lotto.

### **Quesito n° 19**

**Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in**



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

Anche se i beni pignorati teoricamente potrebbero essere venduti in modo separato prevedendo un lotto per l'appartamento ed uno per il magazzino al fine di non deprezzare il valore del compendio si preferisce, in accordo con il Custode Giudiziario, mantenere l'unicità del lotto.

#### **Quesito n° 20**

**Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza , la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio.**

L'immobile risulta occupato dai coniugi in comunione dei beni Sig. \_\_\_\_\_ nato a Viterbo il 10 ottobre 1958 e dalla Sig.ra \_\_\_\_\_ nata a Viterbo il 06 agosto 1961 proprietari dell'immobile con atto notarile di acquisto notaio Martella Massimo n.rep 14547.1/2004 del 26/11/2004.

Il possesso del compendio pignorato al Sig. \_\_\_\_\_ e alla Sig.ra \_\_\_\_\_ è legittimato dall'atto di compravendita del Notaio Martella Massimo con sede in Civitavecchia del 26.11.2004 n.rep. 1993 registrazione n. 14547.1/2004 (Allegato 10) quindi con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 16.05.2018.

Ad oggi non risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191.

Nell'immobile abitano gli stessi proprietari come da documentazione allegata.

Si evidenzia che nell'immobile pignorato ha sede legale l'Impresa individuale SA.MI.S. di \_\_\_\_\_ azienda che si occupa della cura e manutenzione del paesaggio il cui proprietario è il debitore dell'esecuzione immobiliare.

### **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.**

L'immobile risulta occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie (Allegato 17).

### **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 dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento ; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento , in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)**

L'immobile non risulta occupato dal coniuge o dall'ex coniuge del debitore.

### **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.**

Sull'immobile non esistono vincolo artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità.

Il compendio pignorato è inserito nel condominio di via Palombara n. 33 del comune di Vitorchiano avente come Amministratore il Dott. Francesco Proietti con sede in viale B. Buozzi n. 2 01100 Viterbo. Ad oggi non risultano debiti insoluti ma l'adesione al condominio sarà obbligatoria da parte dell'acquirente (Allegato 16).

Sull'immobile non esistono diritti demaniali e 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 per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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.**

VALUTAZIONE.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Camera di Commercio Viterbo (Allegato 24).
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate (Allegato 25).

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

- Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
- Stato di manutenzione del fabbricato.
- Presenza di accessori e posti auto.

### VALUTAZIONE APPARTAMENTO

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Agenzia delle entrate:

valore compreso tra €/mq 800,00 e €/mq 1100,00 (superficie lorde complessive)

O.M.I. Camera di Commercio VT:

valore compreso tra €/mq 900,00 e €/mq 1400,00 (stato di conservazione buono)

Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it):

€/mq. 900,00 - €/mq. 1.100,00 (superfici utili – stato di conservazione buono)

Il valore unitario da considerare sarà:

**EQUIPARAZIONE VALORI O.M.I. Agenzia Entrate:**

SUPERFICIE LORDA COMPENDIO PIGNORATO:

Mq. 140,00 (Abitazione) + Mq. 20,40 x 0,30 = 6,12 (balconi) = 146,12 Mq.

SUPERFICIE UTILE COMPENDIO PIGNORATO:

Mq. 117,00 (Abitazione) + Mq. 20,40 x 0,30 = 6,12 (balconi) = 123,12 Mq.

VALORE UNITARIO PRESO IN CONSIDERAZIONE: €/mq. 950,00

DETERMINAZIONE VALORE UNITARIO PER SUP. UTILE:

(Mq. 146,12 x €/mq. 950,00) = 138.814,00€ / 123,12 mq. = 1.127,47€/mq. = 1.100,00 €/mq.

**Calcolo valore unitario da applicare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.**

O.M.I Agenzia delle Entrate:	€/mq. 1.100,00
O.M.I. Camera di Commercio VT	€/mq. 1.200,00
Pubblicità Immobiliare:	€/mq. 1.000,00
<b>Valore unitario da applicare:</b>	<b>€/mq. 1.100,00</b>

**CALCOLO VALORE COMPENDIO PIGNORATO.**

Sup. Utile Compendio Pignorato x Valore unitario

**Mq. 123,12 x €/mq. 1.100,00 = €. 135.432,00**

A detrarre oneri relativi alla procedura di aggiornamento urbanistico e nuovo accatastamento:

Oneri Comune di Vitorchiano per sanatoria urbanistica tramite C.I.L.A. in sanatoria	€. 1.025,00
Oneri professionali per C.I.L.A. in sanatoria	€. 450,00
Oneri A.G.E. accatastamento procedura DOC.FA	€. 50,00
Ravvedimento operoso per tardivo accatastamento	€. 172,00
Oneri professionali per accatastamento	€. 450,00
Costo complessivo	€. 2.147,00

VALORE COMPENDIO PIGNORATO

€. 135.432,00- €. 2.147,00= €. 133.285,00

**VALORE APPROSSIMATO: €. 133.000,00**

VALUTAZIONE MAGAZZINO

Le indagini sui valori unitari hanno rilevato quanto segue:

O.M.I. Camera di Commercio VT: valore indicato €/mq 270,00

Pubblicità Immobiliare (fonte immobiliare.it): valore indicato €/mq 350,00

**Calcolo valore unitario da applicare al fine di determinare il più probabile valore di mercato.**

O.M.I. Camera di Commercio VT	€/mq. 270,00
Pubblicità Immobiliare:	€/mq. 220,00
<b>Valore unitario da applicare:</b>	<b>€/mq. 245,00</b>

**CALCOLO VALORE COMPENDIO PIGNORATO.**

Sup. Utile Compendio Pignorato x Valore unitario

**Mq. 72,00 x €/mq. 245,00 = €. 17.640,00**

A detrarre oneri relativi alla procedura di aggiornamento urbanistico e nuovo accatastamento:

Oneri Comune di Vitorchiano per sanatoria urbanistica tramite C.I.L.A. in sanatoria	€. 1.025,00
Oneri professionali per C.I.L.A. in sanatoria	€. 450,00
Oneri A.G.E. accatastamento procedura DOC.FA	€. 50,00
Ravvedimento operoso per tardivo accatastamento	€. 172,00
Oneri professionali per accatastamento	€. 450,00
Oneri per il ripristino del locale originario (realizzazione tramezzatura)	€. 1.000,00
Costo complessivo	€. 3.147,00

**VALORE COMPENDIO PIGNORATO**

€. 17.640,00- €. 3.147,00= €. 14.493,00

**VALORE APPROSSIMATO: €. 14.500,00**

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**€. 133.000,00 + €. 14.500,00 = 147.500,00**

**Quesito n° 25**

**Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero:**

**21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di**

**bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it);**

**21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;**

**21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate;**

**21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura**

**esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene esecutato, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante da:

- Comparazione dei valori unitari, scaturiti dalle recenti vendite forzate, per lo stesso territorio e per beni simili, fonte: astegiudiziarie.it
- Comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, fonte: immobiliare.it
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Camera di Commercio Viterbo.
- Consultazione banca dati quotazioni immobiliari, fonte OMI Agenzia delle Entrate.

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

- Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, alle zone verdi, alla densità del traffico.
- Stato di manutenzione del fabbricato.
- Presenza di accessori e posti auto.

**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.**

Le prospettive di vendita del bene, assunte le loro condizioni estrinseche ed estrinseche, non sono particolarmente favorevoli. In quanto si tratta di un appartamento con buone finiture e di un magazzino al "grezzo" posti in zona commercialmente non molto appetibile, rispetto al mercato immobiliare della cittadina. Il tutto in considerazione del periodo di stallo del mercato immobiliare comunque si presume uno stallo di vendita di mesi 12-18.

**Quesito n° 27**

**Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 i.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.**

L'immobile è occupato direttamente dai proprietari quindi non sussiste alcun contratto di locazione

(Allegato 17).



**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.**

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art 569 c.p.c. prevista per il giorno 18 aprile 2019 al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

**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 della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 ( 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 dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.**

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea che elettronica secondo la direttiva della direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47/2008)

**Quesito n° 33:**

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

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica dei beni oggetto di stima.

**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 punti 1-6, nonché la compiuta**



**indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.**

Si provvede a redigere in copia dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

**Conclusione**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive ventisei pagine e ventinove allegati

Viterbo 05.03.2019

**IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO**

Arch. Alessandro Aimola



## **Allegati:**

1. planimetria catastale dell'appartamento fg. 11 part. 443 sub. 6;
2. planimetria catastale del magazzino fg. 11 part. 443 sub. 12;
3. visura catastale dell'appartamento fg. 11 part. 443 sub. 6;
4. visura catastale del magazzino fg. 11 part. 443 sub. 12;
5. dichiarazione smarrimento copia concessione edilizia;
6. copia variante alla concessione edilizia;
7. copia verbale di primo accesso ai beni pignorati;
8. visura ipotecaria aggiornata;
9. trascrizioni
10. atto di provenienza del bene;
11. rilievo geometrico diretto dell'appartamento;
12. elaborato grafico con indicazione delle difformità urbanistiche riscontrate sull'appartamento;
13. rilievo geometrico diretto del magazzino;
14. elaborato grafico con indicazione delle difformità urbanistiche riscontrate sul magazzino;
15. elaborato grafico con indicazione degli interventi di ripristino delle difformità essenziali del magazzino;
16. dichiarazioni sul compendio pignorato dell'Amministratore di condominio;
17. certificati di residenza del
18. certificato di matrimonio tra il
19. estratto di mappa catastale in formato wegis;
20. estratto di mappa catastale originale;
21. elaborati planimetrici di piano 1980 e 2015;
22. visura catastale storica dell'appartamento fg. 11 part. 443 sub. 6;
23. visura catastale storica del magazzino fg. 11 part. 443 sub. 12;
24. estratto osservatorio valori immobiliari Camera di Commercio di Viterbo;
25. estratto osservatorio valori immobiliari Agenzia delle Entrate;
26. documentazione fotografica;
27. estratto del Piano regolatore Generale con allegate norme tecniche di attuazione;
28. ricevuta invio documentazione alla parti;
29. quadro sinottico.