

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 87/2024 promossa da:

Soc. Penelope SPV s.r.l.

(avv. A. Calandrelli)

contro:



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'udienza del 30 gennaio 2025



C.T.U. Umberto Camilli architetto

Viterbo, Via della Palazzina 33 – tel 335.6881292
e.mail u.camilli@iol.it – pec umberto.camilli@archiworldpec.it



PREMESSO:

- ✓ è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 87/2024, promossa dalla soc. Penelope SPV s.r.l. (avv. A. Calandrelli) contro la sig.ra [REDACTED];
- ✓ in data 18 giugno 2024 è intervenuta alla procedura la Banca Lazio Nord Credito Cooperativo (avv. M. Marcucci);
- ✓ il Giudice dell'Esecuzione in data 24 luglio 2024 ha nominato il sottoscritto Umberto Camilli, architetto con studio a Viterbo in Via della Palazzina 33, Consulente Tecnico d'Ufficio.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE:

Ai sensi dell'articolo 173 bis disp. att. C.P.C. il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti della debitrice sui seguenti beni pignorati: diritti di piena proprietà sugli immobili siti nel Comune di Orte (VT), Via Carducci 37, così distinti catastalmente:

-) Catasto Fabbricati: Foglio 61, part. 163, sub 2, zona censuaria 2, cat A/7, classe 1, vani 5,5, Piano S1;
-) Catasto Terreni: Foglio 61, part. 112, seminativo, consistenza 100 mq.

Pignoramento immobiliare trascritto il 29 maggio 2024 ai numeri 8538/7070 a favore della soc. Penelope SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, contro la signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

In data 23 ottobre 2024 il sottoscritto e la Custode hanno effettuato l'accesso al compendio; data la presenza dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], rispettivamente figlio e coniuge della debitrice esecutata, il sottoscritto ha potuto compiere i rilievi necessari alla verifica della regolarità urbanistica e catastale dello stesso e scattare alcune fotografie. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il Verbale.

RISPOSTA AI QUESITI:

Quesito 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:*



Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia che è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio dott. Niccolò Tiecco attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene oltre il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale.

Quesito 2 Effettuare 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:

Il sottoscritto ha effettuato visure catastali aggiornate presso l'Agenzia del Territorio dalle quali risulta che la situazione attuale degli immobili oggetto di pignoramento è la seguente:

- ✓ bene situato nel Orte (VT) in Via Carducci 37: censito al Catasto Fabbricati foglio 61 particella 163 sub 2 (Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 624,91€) confinante con sub 4, sub 7, s.a.
- ✓ bene situato nel Comune di Orte (VT): censito al Catasto Terreni foglio 61 particella 112 (Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 100 mq – Reddito dominicale 0,44€ Reddito Agrario 0,23€) confinante con particella 111, 117, 163 del foglio 61, s.a.

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto si può confermare la conformità tra la descrizione attuale dei beni (località, piano, interno, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento e pertanto gli stessi risultano correttamente identificati.

Quesito 3 Consultare 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, ed indicare 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 di 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:



ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA'

(Catasto Fabbricati: Foglio 61 Particella 163 Sub 2):

1. L'attuale proprietaria dell'immobile per i diritti di piena proprietà è la signora [REDACTED] nata a Montefiascone il 5 aprile 1952 c.f. [REDACTED].
Tale situazione è derivata da Atto di Compravendita contro [REDACTED], nato a Roma il 25 dicembre 1922 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED], nata a San Polo dei Cavalieri (RM) il 24 luglio 1924 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2, atto del 18 febbraio 1998 del notaio Giuseppe Togandi Repertorio 73840/28966 trascritto a Viterbo il 24 febbraio 1998 ai n. 1820/1449 [All. A].
2. Anteriormente a questa data i proprietari dell'immobile per i diritti congiunti di piena proprietà erano i signori [REDACTED], nato a Roma il 25 dicembre 1922 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED], nata a San Polo dei Cavalieri (RM) il 24 luglio 1924 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2. Tale situazione è in atti da impianto meccanografico del 30 giugno 1987.

(Catasto Terreni: Foglio 61 Particella 112):

1. L'attuale proprietaria dell'immobile per i diritti di piena proprietà è la signora [REDACTED], nata a Montefiascone il 5 aprile 1952 c.f. [REDACTED].
Tale situazione è derivata da Atto di Compravendita contro [REDACTED], nato a Orte (VT) il 28 agosto 1940 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED], nato a Priverno (LT) il 6 maggio 1942 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2, atto del 6 settembre 2002 del notaio Lauretta Casadei Repertorio 17340/6767 trascritto a Viterbo il 12 settembre 2002 ai n. 12885/10319 [All. B].
2. Anteriormente a questa data i proprietari dell'immobile per i diritti congiunti di piena proprietà erano i signori [REDACTED], nato a Orte (VT) il 28 agosto 1940 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2 e [REDACTED], nato a Priverno (LT) il 6 maggio 1942 c.f. [REDACTED], per la quota di 1/2.
Tale ripartizione è derivata da Atto di Successione del 12 aprile 1989 registrato a Viterbo il 17 dicembre 1999 Volume 1099 n. 7 in morte di [REDACTED], nato a Orte (VT) il 22 ottobre 1903 c.f. [REDACTED], Voltura n. 149.2/2000 Pratica n. 64580 in atti dal 19 settembre 2000.
3. Anteriormente a questa data il proprietario dell'immobile per i diritti di piena proprietà era il signor [REDACTED], nato a Orte (VT) il 22 ottobre 1903 c.f. [REDACTED].



██████████. Tale situazione è in atti da impianto meccanografico del 1° gennaio 1969.

STORICO PARTICELLE CATASTALI

Catasto Fabbricati Foglio 61 Particella 163 Sub 2 [All. C]:

1. Situazione dell'immobile che conferma la precedente dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 (dal 02/12/1984 antecedente l'impianto meccanografico). Rispetto alla situazione attuale risulta diverso l'identificativo: foglio 61 particella 163, coincide la categoria: A/7, risulta diversa la classe: 1, risulta diversa la rendita: 3.674 lire;
2. Situazione dell'immobile dal 02/12/1984 al 17/12/1984. Rispetto alla situazione precedente risulta variato l'identificativo: foglio 61 particella 163 sub 2 che coincide con quello attuale;
3. Situazione dell'immobile dal 17/12/1984 al 01/01/1992. In seguito ad una Variazione per Divisione del 17/12/1984 in atti dal 25/02/1999 risulta coincidente con l'attuale l'identificativo catastale: foglio 61 particella 163 sub 2, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, risulta differente la rendita: 1.540 lire;
4. Situazione dell'immobile dal 01/01/1992 al 01/01/1994. In seguito ad una variazione del quadro tariffario la rendita diventa di 1.265.000 lire;
5. Situazione dell'immobile dal 01/01/1994 al 18/02/1998. In seguito ad una variazione del quadro tariffario la rendita diventa di 1.210.000 lire;
6. Situazione dell'immobile dal 18/02/1998. In seguito all'atto di compravendita del 18/02/1998 in atti dal 03/11/1999 l'immobile viene acquistato dall'attuale proprietaria.

Catasto Terreni: Foglio 61 Particella 112 [All. D]:

1. Situazione dell'immobile che conferma la precedente dall'impianto meccanografico del 01/01/1969. Rispetto alla situazione attuale risulta confermato l'identificativo: foglio 61 particella 112, la qualità: seminativo, la superficie: 100 mq, il reddito dominicale: 0,44 euro, il reddito agrario: 0,23 euro.

Quesito 4 ***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

Elenco sintetico delle formalità [All. E]:

Immobile foglio 61 particella 163 Sub 2 (Catasto Fabbricati):



1. TRASCRIZIONE del 24 febbraio 1998 n° 1449 del Registro Particolare e n° 1820 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Togandi Repertorio n° 73840/28966 del 18 febbraio 1998– Atto tra vivi - Compravendita

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

2. ISCRIZIONE del 5 febbraio 2014 n° 123 del Registro Particolare e n° 1452 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Antonio Pappalardo Repertorio 147/121 del 31 gennaio 2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. p A. – c.f. 00057680563

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore ipotecario

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca

Nota di Trascrizione allegata.

3. TRASCRIZIONE del 29 maggio 2024 n° 7070 del Registro Particolare e n° 8538 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Viterbo Repertorio 1629 del 14 maggio 2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: Soc. Penelope SPV s.r.l. – c.f. 04934510266

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Atto di cui alla presente procedura

Immobile foglio 61 particella 112 (Catasto Terreni) [All. F]:

1. TRASCRIZIONE del 12 settembre 2002 n° 10319 del Registro Particolare e n° 12885 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Lauretta Casadei Repertorio n° 17340/6767 del 6 settembre 2002– Atto tra vivi - Compravendita

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

2. TRASCRIZIONE del 18 febbraio 2003 n° 2880 del Registro Particolare e n° 3396 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Repertorio n° 7/1099



del 13 dicembre 1999 2002– Atto per causa di morte – Certificato di denuncia successione

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

A favore: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Nota di Trascrizione allegata.

3. TRASCRIZIONE del 5 febbraio 2014 n° 123 del Registro Particolare e n° 1452 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale Notaio Antonio Pappalardo Repertorio 147/121 del 31 gennaio 2014 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

A favore: Banca di Credito Cooperativo Soc. Coop. p A. – c.f. 00057680563

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore ipotecario

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED] – debitore non datore di ipoteca

Nota di Trascrizione allegata.

4. TRASCRIZIONE del 29 maggio 2024 n° 7070 del Registro Particolare e n° 8538 del Registro Generale – Pubblico Ufficiale UNEP Tribunale di Viterbo Repertorio 1629 del 14 maggio 2024 – Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

A favore: Soc. Penelope SPV s.r.l. – c.f. 04934510266

Contro: [REDACTED] – c.f. [REDACTED]

Atto di cui alla presente procedura

Quesito 5 *Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:*

Si allegano alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 61 [All. G] e la planimetria catastale del sub 2 della Particella 163 sempre del Foglio 61 [All. H] che, a giudizio del sottoscritto, consentono l'identificazione corretta dei beni.



Quesito 6 *Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore):*

Dal Certificato contestuale di Residenza e Stato di Famiglia [All. I] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Orte risulta che la sig.ra [REDACTED] è nata a Montefiascone (VT) il 5 aprile 1952 ed è residente nel Comune di Orte (VT) in Via Carducci 37.

Il nucleo familiare è composto da:

- ✓ [REDACTED], nata a Montefiascone (VT) il 5 aprile 1952
- ✓ [REDACTED], nato a Bagnoregio (VT) il 1° settembre 1955, marito.

Dal Certificato di matrimonio con annotazioni [All. J] estratto dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Montefalco (PG) risulta che la signora [REDACTED] è sposata dal 28 giugno 1998 con il signor [REDACTED], nato a Bagnoregio (VT) il 1° settembre 1955 scegliendo il regime della separazione dei beni.

Quesito 7 *Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:*

Le unità oggetto della presente procedura si trovano nel Comune di Orte e precisamente nella località di Orte Scalo, in una zona decentrata a carattere esclusivamente residenziale.

L'edificio per civili abitazioni dove si trova l'unità pignorata è stato realizzato a partire dagli anni '60 e poi continuato con varianti negli anni '80 e '90, la struttura portante è del tipo a telaio in cemento armato, il tetto è a doppia falda, la finitura esterna è parte con mattoncini e parte con intonaco e tinteggiatura [All. K – foto 1].

L'edificio è composto complessivamente da tre livelli, due livelli seminterrati ed un livello fuori terra [All. K – foto 2].



L'unità oggetto della presente esecuzione, quella distinta al catasto fabbricati al foglio 61 particella 163 sub 2, si trova al livello intermedio e cioè al primo piano seminterrato.

L'ingresso avviene attraverso uno spazio esterno con gradini che collega la quota di Via Carducci a quella della porta d'accesso che si trova ad un livello inferiore: questo spazio, identificato al subalterno 4 della medesima particella catastale 163, non è di proprietà della debitrice esecutata e quindi non è incluso nel pignoramento [All. K – foto 3].

Si precisa che questo è l'unico accesso possibile al compendio come è facilmente verificabile dall'esame dell'Elaborato Planimetrico della particella 163 del foglio 61 che descrive la situazione dei subalterni che compongono l'unità edilizia [All. L].

Dal portone esterno in legno [All. K – foto 4] si accede all'ingresso collegato direttamente al grande living di 30,50 mq [All. K – foto 5] e ad un lungo corridoio di collegamento con gli altri ambienti della casa [All. K – foto 6]. Questo corridoio di 11,90 mq occupa l'intero lato destro dell'appartamento, quello cieco, lasciando sul lato sinistro, dotato di affacci, tutti gli altri locali.

Sulla sinistra della porta d'ingresso si trova una prima difformità: eliminando la parete che separava questa unità dall'unità confinante identificata con il subalterno 4 è stato creato un salotto di 12,00 mq a completo servizio dell'unità oggetto della presente esecuzione e completamente separato dall'unità origine [All. K – foto 7]. Dopo il living si incontra la cucina-pranzo di 19,30 mq [All. K – foto 8] con una piccola dispensa di 0,50 mq [All. K – foto 9]; seguendo il corridoio si trova una prima camera di 11,30 mq [All. K – foto 10], una seconda camera di 10,50 mq [All. K – foto 11] all'interno della quale è stato realizzato, senza autorizzazione e quindi in maniera illegittima, un piccolo bagno di 2,10 mq [All. K – foto 12]; in ultimo si trova la camera matrimoniale di 16,00 mq [All. K – foto 13] ed il bagno principale areato di 4,70 mq che chiude il corridoio [All. K – foto 14].

Di fronte alla porta della camera matrimoniale è stata realizzata, in maniera illegittima, una porta che collega l'appartamento in oggetto con gli ambienti dell'unità edilizia confinante, sempre la subalterno 4 [All. K – foto 15].

L'appartamento è dotato di un balcone di 16,00 mq [All. K – foto 16] che corre lungo il prospetto est e parte del prospetto sud, anche qui però è presente una ulteriore difformità in quanto nella pratica edilizia il balcone occupava solo il lato est mentre il prolungamento nell'altro prospetto [All. K – foto 17] è stato realizzato in difformità rispetto al progetto presentato ed autorizzato.



L'appartamento ha pavimenti in gres ceramico in vari formati in tutte le stanze, i bagni e la cucina hanno anche le pareti verticali rivestite con lo stesso materiale; le altre pareti interne ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in pvc con vetro doppio e dotate di avvolgibili per l'oscuramento.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia è alimentata dal gas metano e serve anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, questa si trova in un apposito locale posto al piano inferiore, quindi al secondo livello seminterrato.

L'impianto elettrico, da quello che è possibile vedere da una osservazione esterna, sembra essere a norma.

L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione generale discreto, alcuni ambienti sono un po' vissuti ma non si ravvisano segni di muffe, condense o altri fenomeni di ammaloramento particolari.

La situazione rilevata è graficizzata nella Pianta di raffronto [All. M] dove sono messe in evidenza le difformità riscontrate.

L'altra unità oggetto della presente procedura è un terreno esterno identificato al catasto terreni con la particella 112 sempre del foglio 61. Questo terreno, dalla forma allungata con andamento digradante [All. K – foto 18], è separato dall'appartamento ed è raggiungibile attraverso un passaggio esterno che però è estraneo al pignoramento: si tratta infatti della stessa particella identificata al subalterno 4 più volte menzionata.

È un'area interamente recintata e tenuta pulita ma senza particolari elementi di pregio. Si evidenzia però che, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Orte [All. N], questo terreno si trova all'interno della Zona B1a della Variante Generale al P.R.G. e quindi è area edificabile.

Superfici calpestabili:

L'appartamento ha una superficie utile interna di 106,60 mq ed un balcone di 11,00 mq, calcolati per la sole porzioni legittime, oltre al terreno di 100,00 mq.

Dati catastali:

Appartamento – Comune di Orte – Catasto Fabbricati:

Sez. Urbana:	/
Foglio:	61
Particella:	163
Subalterno:	2



Zona cens.: 2
Categoria: A/7
Classe: 1
Consistenza: 5,5 vani
Sup. catastale: 113,00 mq escluse aree scoperte
Rendita: 624,91 euro
L'unità confina con sub 4, sub 7, s.a.

Terreno – Comune di Orte – Catasto Terreni:

Sez. Urbana: /
Foglio: 61
Particella: 112
Qualità: seminativo
Classe: 3
Superficie: 100,00 mq
Reddito dominicale: 0,44 euro
Reddito agrario: 0,23 euro
L'unità confina con le particelle 111, 117, 163 del foglio 61, s.a.

Quesito 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 di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei 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:*

Nell'atto di pignoramento le unità sono così descritte: "[...] piena proprietà di [REDACTED] di immobile in Orte censito al Catasto Fabbricati foglio 61 part. 163 sub 2 cat. A/7 e piena proprietà di [REDACTED] di terreno in Orte censito al Catasto Terreni foglio 61 part. 112 [...]".

Tenendo conto delle visure e dell'estratto di mappa raccolti dal sottoscritto, si può confermare la corretta identificazione dei beni e la loro conformità con quanto contenuto nel pignoramento.



Quesito 9 *Verificare 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 de caso con lucidi o 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 stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:*

Nell'Atto di provenienza ultraventennale dell'appartamento contraddistinto al foglio 61 particella 163 sub 2 [All. A] è riportato: "[...] porzione del fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito in Comune di Orte, alla via G. Carducci n. 37/A, e precisamente: abitazione posta al piano seminterrato, composta di ingresso-soggiorno, corridoio, cucina, bagno e tre camere, così riportata alla Partita 1532 del NCEU: f.61 n. 163/2 [...]": questa descrizione ben identifica il cespite in oggetto.

Nell'Atto di provenienza ultraventennale del terreno contraddistinto al foglio 61 particella 112 [All. B] è riportato: "[...] porzione immobiliare sita in Comune di Orte Scalo adiacente Via Carducci s.n.c. e precisamente: appezzamento di terreno con destinazione B1, ma di fatto non utilizzabile ai fini edificatori per la dimensione, la distanza e per una elevata pendenza, di circa metriquadrati 100 (cento) confinante con altra proprietà acquirente, [REDACTED], [REDACTED], salvo altri. Distinto al N.C.T. al foglio 61, particella 112, metriquadrati 100, RDE 0,44 RAE 0,23 [...]": questa descrizione ben identifica il cespite in oggetto.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nella risposta al Quesito 7.

Alcune di queste difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica edilizia in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale: nello specifico la modifica della distribuzione interna. Il costo di questa operazione può essere quantificato in € 2.500,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima dei beni.

Alcune di queste difformità sono regolarizzabili solo attraverso una complessa, articolata, prolungata e costosa procedura di sanatoria che interesserebbe, oltre al Comune, anche il Genio Civile e pertanto si ritiene che la via più semplice ed



economica sia il ripristino dello stato legittimo attraverso la rimozione degli abusi: nello specifico l'eliminazione della parte di balcone difforme rispetto a quanto autorizzato. Il costo di questa operazione può essere quantificato in € 3.800,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima dei beni.

Alcune di queste difformità non sono regolarizzabili e quindi deve essere ripristinata la separazione fisica dall'unità oggetto della presente procedura per riportarla alla sua consistenza regolarmente assentita: nello specifico dovranno essere chiusi con murature sia la porta presente nel corridoio sia il varco di accesso verso la nuova sala in modo da separare fisicamente in maniera permanente i locali dell'immobile oggetto della presente procedura dagli ambienti dell'immobile contraddistinto con il subalterno 4 estraneo alla presente procedura in quanto di altra proprietà. Il costo di questa operazione può essere quantificato in € 2.700,00 onnicomprensive che saranno detratte dal valore di stima dei beni.

Per una migliore lettura di quanto sopra esposto si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. M].

Quesito 10 Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche è emerso che alcuni locali appartenenti ad altro immobile estraneo alla presente procedura, in quanto di altra proprietà, sono di fatto collegati fisicamente con l'immobile pignorato o parte integrante di questo.

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 9 dovranno essere chiusi con murature sia la porta presente nel corridoio sia il varco di accesso verso la nuova sala in modo da ripristinare in maniera permanente la separazione fisica dell'immobile oggetto della presente procedura dagli ambienti dell'immobile estraneo alla stessa.

Per una migliore lettura di quanto sopra esposto si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. M].



Quesito 11 ***Precisare 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:***

Dalla ricerca effettuata e dai documenti consultati è emerso che le unità oggetto della presente procedura non derivano da immobili di consistenza maggiore nel tempo frazionati.

Quesito 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'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:***

Le unità immobiliari in oggetto risultano accatastate ed i classamenti risultano adeguati allo stato di fatto dei beni.

In sede di sopralluogo e di verifiche catastali ed urbanistiche sono emerse difformità descritte nelle risposte ai Quesiti 7 e 9.

Nella planimetria catastale attualmente agli atti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate [All. H] è riportato lo sviluppo del balcone esattamente come è nello stato dei luoghi ma questa conformazione non è coerente con quanto risulta dalla pratica edilizia e quindi con la situazione di legittimità del balcone stesso; come riportato in precedenza per questa difformità si considera necessaria l'eliminazione della parte non conforme del balcone per ripristinare la situazione di regolarità.

Le modifiche alla distribuzione interna già evidenziate e realizzate senza le necessarie autorizzazioni possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una apposita pratica edilizia.

Al temine di queste operazioni può essere presentata una nuova planimetria catastale coerente con lo stato legittimo dell'immobile.

Per quanto sopra il sottoscritto ritiene di dover solo segnalare questa necessità senza procedere ulteriormente, se non autorizzato dal G.E.

Quesito 13 ***Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:***

L'edificio si trova in Zona B1 – Ristrutturazione e completamento dei complessi edilizi – della vigente Variante Generale al Piano Regolatore del Comune di Orte: le



destinazioni e le utilizzazioni dei beni pignorati sono coerenti con quanto previsto dal Piano stesso.

Quesito 14 *Indicare 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, descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato:*

L'edificio dove si trova l'appartamento pignorato è stato realizzato in forza della Autorizzazione Edilizia del 1° giugno 1964 [All. O] e dei seguenti titoli edilizi successivi: Concessione Edilizia n. 17/20 del 6 gennaio 1981 [All. P] con relativa Dichiarazione di Abitabilità [All. Q] e Concessione Edilizia n. 132/09 del 18 maggio 1995 [All. R].

Durante il sopralluogo sono emerse alcune difformità limitate al solo appartamento: modifica della distribuzione interna, balcone esterno dalle dimensioni difformi rispetto a quanto autorizzato, fusione fisica con i locali del vicino appartamento contraddistinto con il subalterno 4 estraneo alla presente procedura in quanto di altra proprietà.

La regolarizzazione ed i relativi costi di queste difformità sono elencate nella risposta al Quesito 9.

Per una migliore lettura di quanto sopra esposto si rimanda all'analisi della pianta di raffronto allegata [All. M].

Quesito 15 *Verificare 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 caso verificare (ai fini dell'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 dell'articolo 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

Dalla ricerca effettuata dal sottoscritto e da quanto riportato nella Dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico di Orte [All. S] sull'unità immobiliare oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di condono edilizio.



Quesito 16 *Verificare 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:*

L'area dove è stato realizzato l'edificio oggetto della presente procedura non risulta gravata da vincoli di uso civico, come indicato nella apposita dichiarazione rilasciata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune di Orte [All. T].

Dalle ulteriori indagini fatte dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo ed il relativo Servizio di Pubblicità Immobiliare, non sono emerse Trascrizioni di ulteriori vincoli di natura privatistica e/o demaniale come Diritto di Superficie o Servitù sulle aree in questione.

Il diritto sui beni della debitrice esecutata è di proprietà.

Quesito 17 *Indicare l'importo delle spese fisse di gestione e 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:*

Al momento del sopralluogo non sono state prodotte le bollette e le quietanze delle utenze presenti nell'immobile.

Per l'unità in oggetto:

IMU: non dovuta per abitazione principale, in alternativa circa 900,00 €.

IRPEF: non essendo l'immobile locato è pari a 0,00 €.

Quesito 18 *Dire se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedere, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale:*

In considerazione di quanto sopra, per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, per il grado d'appetibilità nel caso d'alienazione o per trasferimento dovuto a cessione tramite asta pubblica, il sottoscritto ha proceduto alla stima delle unità pignorate formandone lotto unico.



Quesito 19 *Dire 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; procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'articolo 577 c.p.c. e dall'articolo 846 c.p.c. e dalla Legge 1078/1940:*

Vista la documentazione agli atti ed un controllo storico presso gli uffici competenti gli immobili siti nel Comune di Orte in Via G. Carducci composti da:

- ✓ Appartamento censito al Catasto Fabbricati foglio 61 particella 163 sub 2 (Categoria A/7 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Rendita 624,91€) confinante con sub 4, sub 7, s.a.
- ✓ Terreno censito al Catasto Terreni foglio 61 particella 112 (Qualità seminativo – Classe 3 – Superficie 100 mq – Reddito dominicale 0,44€ Reddito Agrario 0,23€) confinante con particella 111, 117, 163 del foglio 61, s.a.

sono pignorati nel loro intero in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 29 maggio 2024 ai numeri 8538/7070 a favore della soc. Penelope SPV s.r.l. con sede a Conegliano (TV), codice fiscale 04934510266, contro la signora [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

Date le caratteristiche non si ritiene utile ai fini della procedura espropriativa la separazione in natura del bene mediante divisione.

Quesito 20 *Accertare se l'immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il 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 e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'articolo 12 del D.L. 59/1978, convertito in Legge n°191/1978; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio:*



Si allega Nota dell'Agenzia delle Entrate circa l'inesistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto [All. U].

Come riportato nel Verbale redatto dal Custode al momento dell'accesso al compendio, il figlio ed il coniuge dell'esecutata hanno dichiarato che nell'immobile risiedono la debitrice stessa ed il coniuge.

Quesito 21 *Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indicare 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:*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento dell'accesso al compendio, il figlio ed il coniuge dell'esecutata hanno dichiarato che nell'immobile risiedono la debitrice stessa ed il coniuge.

Da una ricerca effettuata presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo risulta che il bene in oggetto possa avere un bene locativo, allo stato attuale, di circa 350,00 €/mese.

Quesito 22 *Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verificare 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):*

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento dell'accesso al compendio, il figlio ed il coniuge dell'esecutata hanno dichiarato che nell'immobile risiedono la debitrice stessa ed il coniuge.

Quesito 23 *Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare*



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); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:

I beni oggetto della presente perizia attualmente non risultano essere gravati né da vincoli storico-artistici di inalienabilità o indivisibilità, né da vincoli od oneri di natura condominiale.

Quesito 24 Determinare il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore a 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:

Il sottoscritto, per determinare il valore di stima dei beni in oggetto, ha ricercato attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Per la redazione della perizia si è provveduto al calcolo della superficie omogenea da porre a base dell'analisi uniformando le superfici che compongono l'unità:

Catasto Fabbricati foglio 61 particella 163 sub 2

Destinazione d'uso	sup. lorda (mq)	parametro	sup. commerciale (mq)
Residenziale	123,70	1,00	123,70
Balcone	11,00	0,25	<u>2,75</u>
Sommano:			126,45

Considerando la descrizione fatta dell'immobile, le condizioni riscontrate, la successiva applicazione dei parametri correttivi per tener conto delle caratteristiche proprie ed esterne dell'unità, il sottoscritto ritiene di dover prendere come riferimento, quando possibile, il valore limite superiore della forbice trovata dalle ricerche sotto



descritte applicando poi a questo valore i coefficienti correttivi propri della pratica estimativa.

Ric. 1) Da indagine di mercato il valore della richiesta per immobili con caratteristiche simili risulta essere compreso tra 950,00 e 1.200,00,00 €/mq, per cui si assegna al bene il Valore Unitario 1 di 1.200,00 €/mq

Ric. 2a) L'Agenzia del Territorio fornisce, per immobili in condizioni d'uso normali, valori compresi tra 650,00 e 1.000,00 €/mq, per cui si assegna all'immobile il Valore Unitario 2a di 1.000,00 €/mq

Ric. 2b) La Camera di Commercio fornisce, per immobili situati in aree analoghe, valori compresi tra 700,00 e 1.200,00 €/mq, si assegna pertanto all'immobile il Valore Unitario 2b di 1.200,00 €/mq

La Ricerca 2 permette di ricavare, attraverso la media dei valori ottenuta dalla consultazione delle banche dati, una cifra pari a:

$$(1.000,00 + 1.200,00) / 2 = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

Dalla media dei valori ottenuti con le Ricerche 1 e 2, peraltro simili, si perviene ad un dato che, a giudizio dello scrivente, rappresenta quello che più si avvicina al Valore Medio Unitario Attendibile (Vu) del bene:

$$(1.200,00 + 1.100,00) / 2 = 1.150,00 \text{ €/mq}$$

Con questo dato di partenza si può applicare la formula per la ricerca del Valore di Stima (V):

$$V = (Vu \times Sct) - (sl + p + sc + l + ev + r + oa) - os$$

Vu 1.150,00 €/mq

Sct 126,45 mq

sl *(coefficiente correttivo che tiene conto dello stato locativo): tenendo conto l'assenza di contratti di locazione si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00*

p *(coefficiente correttivo che tiene conto del piano o livello nel quale si trova l'unità): data la posizione al piano seminterrato si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,90*

sc *(coefficiente correttivo che tiene conto dell'età di vita dell'immobile in rapporto con il suo stato di manutenzione): avendo l'immobile circa quarant'anni di vita ed essendo in uno stato di conservazione discreto ma comunque da rivedere si assume il coefficiente moltiplicatore di 0,90*



- l** (coefficiente che tiene conto della luminosità di cui gode l'immobile): l'immobile si trova al piano seminterrato ed è aperto su tre dei quattro lati pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,90
- ev** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esposizione e della vista di cui gode l'immobile): l'immobile si trova al piano seminterrato ed è aperto su tre dei quattro lati senza particolari visuali panoramiche pertanto si assume un coefficiente moltiplicatore di 0,95
- r** (coefficiente correttivo che tiene conto dell'esistenza di un impianto di riscaldamento): essendo l'immobile provvisto di impianto autonomo si assume un coefficiente moltiplicatore di 1,00
- oa** essendo stato rilasciato il Certificato Abitabilità si assume questo coefficiente pari a 1,00
- os** per la regolarizzazione delle difformità riscontrate è stata calcolate nella risposta al Quesito 9 la somma complessiva di 9.000,00 euro da detrarre dal valore di stima.

A questo punto è possibile procedere al calcolo del valore di stima V dell'immobile pignorato pari a:

$$V = (1.150,00 \times 126,45) - (0,00 + 14.541,75 + 14.541,75 + 14.541,75 + 7.270,87 + 0,00 + 0,00) - 9.000,00 = \underline{85.521,38 \text{ €}}$$

Catasto Terreni foglio 61 particella 112

Destinazione d'uso	superficie (mq)
Seminativo	100,00

La Camera di Commercio fornisce per i terreni edificabili nel territorio di questo comune un valore compresi tra 30,00 e 35,00 €/mc, tenendo conto della situazione stagnante del mercato edilizio, soprattutto nei comuni minori, si assume il Valore Unitario minimo pari a 30,00 €/mc.

Dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. di Orte si desume che i lotti nella Zona Omogenea B1a hanno un indice di fabbricabilità pari a 3,80 mc/mq perciò il lotto in questione sviluppa un potenziale edificatorio di $3,80 \times 100,00 = 380,00$ mc.

Conseguentemente il valore del lotto è pari a:

$$30,00 \text{ €/mc} \times 380,00 \text{ mc} = \underline{11.400,00 \text{ €}}$$

Il valore complessivo (immobile + lotto di terreno) è pertanto di:

$$85.521,38 + 11.400,00 = 96.921,38 \text{ €}$$



Valore arrotondato a base d'asta = 97.000,00 € (novantasettemila/00 euro)

Quesito 25 *Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i 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; 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:*

Il sottoscritto ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "Immobiliare.it" "Casa.it" "Subito.it" specializzati in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito dell'Agenzia del Territorio e dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo.

Le decurtazioni applicate sono state descritte nella risposta al Quesito 24.

Quesito 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:*

Il sottoscritto ritiene che gli immobili situati nella zona di Orte Scalo siano per lo più destinati ad un mercato locale ma con possibilità di interessare lavoratori pendolari che utilizzano il treno come mezzo per raggiungere il posto di lavoro comunque reputa che il bene in oggetto possa avere una appetibilità commerciale non molto alta a causa della posizione e del fatto che sia seminterrato.

Quesito 27 *Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:*



Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, al momento dell'accesso al compendio, il figlio ed il coniuge dell'esecutata hanno dichiarato che nell'immobile risiedono la debitrice stessa ed il coniuge.

ALLEGATI:

- A) Compravendita fabbricato C.F. 61/163/2
- B) Compravendita terreno C.T. 61/112
- C) Visura storica fabbricato C.F. 61/163/2
- D) Visura storica terreno C.T. 61/112
- E) Ispezione ipotecaria fabbricato C.F. 61/163/2
- F) Ispezione ipotecaria terreno C.T. 61/112
- G) Estratto di mappa foglio 61
- H) Planimetria fabbricato C.F. 61/163/2
- I) Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- J) Certificato di matrimonio
- K) Documentazione fotografica
- L) Elaborato planimetrico catastale
- M) Pianta di rilievo e raffronto
- N) Certificato Destinazione Urbanistica
- O) Autorizzazione Edilizia del 01/06/1964
- P) Concessione Edilizia 17-20
- Q) Certificato abitabilità
- R) Concessione edilizia 132-09
- S) Dichiarazione UTC Orte
- T) Attestazione Usi Civici
- U) Dichiarazione locazioni

Viterbo, 23 dicembre 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Umberto Camilli architetto



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Umberto Camilli', written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI PAESAGGISTI CONSORTORI' around the perimeter, 'U.E.' in the center, 'ARCHITETTO' below it, 'UMBERTO CAMILLI' in large letters, 'N. 374' below that, and 'Sez. "A"' at the bottom. The word 'VITERBO' is also visible at the bottom of the stamp.

