

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE 112/2025
PRISMA SPV SRL c/ [REDACTED]
RELAZIONE PERITALE

IL CTU : Arch. Burratti Sandro

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 per la Procedura Esecutiva Immobiliare **N. 222/23** promossa da:

PRISMA SPV SRL con sede legale in Roma Lungotervere Flaminio n. 18 capitale sociale di €. 10.000 codice fiscale e partita iva n. 05028250263 e per essa quale mandataria per la gestione del credito , giusta procura conferita con atto autenticato, la **doVALUE SPA** società di diritto italiano, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, capitale sociale €. 68.614.035,50 interamente versato, iscrizione al registro delle imprese di Verona e codice fiscale 00390840239, P.Iva 02659940239, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Francesco Piselli C.F. PSLFNC70L30H501T il quale dichiara di voler ricevere le comunicazioni al seguente indirizzo pec: francescopiselli@ordineavvocatiroma.org ed elettivamente domiciliata presso lo studio del predetto avvocato in Roma, Viale dei Parioli, 74;

CONTRO

██████████ nata a ██████████ ██████████ con
residenza ██████████ – proprietario per 1/2 ;

██████████ nato ██████████ con
residenza in ██████████ – proprietario per 1/2 ;

OPERAZIONI PRELIMINARI

Il Custode Giudiziario, Avv. Serena Bicchielli, ha provveduto a comunicare al debitore la convocazione per i rilievi peritali, fissati per il giorno 22 ottobre 2025 alle ore 10:00, con appuntamento presso gli immobili oggetto della presente relazione. In tale occasione non è stato possibile accedere all'immobile per la mancata presenza degli esecutati.

Successivamente, a seguito del provvedimento del Giudice dell'Esecuzione emesso in data 09/01/2026, si è proceduto ad effettuare accesso forzoso con l'ausilio delle Forze

dell'Ordine in data 05 febbraio 2026 alle ore 10:00 (cfr. All. 1 – Verbale di accesso a cura del Custode, Avv. Serena Bicchielli).

In tale sede è stato possibile rilevare le caratteristiche architettoniche dell'immobile, verificarne lo stato di manutenzione e la conformità urbanistica, procedendo contestualmente all'esecuzione dei rilievi metrici e alla documentazione fotografica.

Dopo attenta ricognizione dei luoghi ed eseguite le opportune indagini presso L'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio Servizi Catastali, l'Ufficio Tecnico del Comune di Carbognano (VT) e l'Archivio Notarile di Viterbo, sulla scorta dei documenti depositati nel fascicolo telematico e per quanto constatato *De Visu*, è stato possibile acquisire ogni elemento utile per rispondere ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Con provvedimento del 23/09/2025 il Giudice dell'Esecuzione, ha nominato il sottoscritto arch. Sandro Burratti, Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'Esecuzione Immobiliare N. 112/2025, ponendo i seguenti quesiti:

RISPOSTE AI QUESITI

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

Risposta al quesito n°1

La documentazione depositata agli atti, relativa alle Procedura Esecutiva, copre i venti anni antecedenti le date di pignoramento dei beni (Cfr. ALL. 2 Certificazione Notarile not. Vincenzo Calderini).

Dall'analisi della documentazione notarile, il sottoscritto ha potuto verificare la **copertura del ventennio** antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato notarile l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile.

Dalle ricerche eseguite dallo scrivente presso gli archivi notarili, si è potuto acquisire la documentazione utile per identificare lo storico dell'immobile:

- Atto di compravendita del 01/02/2006 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Sede Viterbo (VT) Repertorio n. 458702/32382 - Trascrizione n. 2044/1371 Reparto PI di VITERBO in atti dal 03/02/2006 a favore di [REDACTED] il

[REDACTED]

[REDACTED]; contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] . (Cfr. ALL. 3 Atto di Notarile not. D'Alessandro Luciano 2006)

- Atto di compravendita del 15/09/1987 Pubblico ufficiale DE SANTIS LUIGI Sede CAPRAROLA (VT) Repertorio n. 14203 trascritto in atti dal 28/09/1987 a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. ALL. 4

Atto Notarile not. De Santis Luigi 1987)

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;

Risposta al quesito n°2

Attraverso le visure effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio Servizi Catastali (Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali), è stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati in atti e come gli stessi identificano univocamente gli immobili pignorati.

Trattasi di locali identificabili nel :

Catasto Fabbricati - Comune di CARBOGNANO (VT)

1) Appartamento ubicato al primo piano sito in Carbognano (VT) in via Fontanavecchia, 106 con il seguente identificativo catastale:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Appartamento	4	412 sub 3	A/5	2	1	5 vani	€. 152,35

Le unità immobiliari risultano intestate catastalmente a:

_____ nata a _____ con
residenza in _____ – proprietario per 1/2 ;

_____ nato a _____ con
residenza in _____ – proprietario per 1/2 ;

3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta al quesito n°3

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data della trascrizione pignoramento, si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi al bene pignorato, intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio:

Stato delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Situazione degli intestati ad oggi

Gli immobili oggetto del pignoramento sono pervenuti agli attuali proprietari _____
_____ per la quota di 1/2 cadauno della
piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con Atto di Compravendita del
01/02/2006 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Sede VITERBO (VT) Repertorio n.
458702/32382 – trascritto il 03/02/2006 nn. 2044/1371 – _____

Provenienza ultraventennale

Ai Sig.ri _____

[REDACTED]
[REDACTED] in
virtù di un atto di compravendita a rogito notaio LUIGI DE SANTIS Atto del 15/09/1987
Sede Caprarola (VT) Repertorio n. 14203 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 10551/8448 in
atti dal 28/09/1987; (cfr. ALL.4)

4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudiziali (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Risposta al quesito n°4

Dai Certificati Notarili depositati in Atti, si evincono le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudiziali. (Cfr. ALL. 6 Trascrizioni e Iscrizioni Pregiudiziali)

Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali

A carico [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

risultano all'attualità:

- 1) Nota di Trascrizione : Registro generale 2044 e registro Particolare 1371 del 03/02/2006 - Atto Notarile Pubblico Atto Notaio D'Alessandro Luciano Rep. 45702/32382 Atto tra vivi di compravendita **A FAVORE** di [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] su NCEU Foglio 4 Particella 412 Subalterno 3, **CONTRO** [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 412 Subalterno 3;

Nota di Iscrizione : Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio D'alessandro Luciano del 01/02/2006 repertorio n. 458703/32383 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in 03/02/2006 al numero generale 2045 e al numero particolare 353 **A FAVORE** di Banca Per La Casa S.p.a con sede in Milano C.F. 13263030150, domicilio ipotecario eletto in Milano Via Tortona 33, per capitale di €. 90.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di C

180.000,00, durata 18 anni, **CONTRO** , [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] su NCEU Foglio 4 Particella 412 Subalterno

3. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED]

[REDACTED]

- 3) Nota di Trascrizione : Verbale Di Pignoramento Immobili atto Tribunale Di Viterbo del 24/06/2025 repertorio n. 2099 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Viterbo in data 09/07/2025 al numero generale 10989 e al numero particolare 8908 **A FAVORE** di Prisma Spv S.r.l. con sede in Roma C.F. 05028250263, domicilio ipotecario eletto in Prisma Spv S.r.l. Codice Fiscale 050 282 50263, **CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 412 Subalterno 3

- 4) Nota di Iscrizione : Registro Generale n. 421 e registro Particolare n. 33 del 15/01/2026 – Atto Notarile Pubblico Notaio D'Alessandro Luciano Rep 458703 del 01/02/2006 – Ipoteca in Rinnovazione (Ipoteca Volontaria per la concessione a garanzia di mutuo) Richiedente SE.B.I. srl per conto CRIF C.F.16608771008 **A FAVORE** di Banca per la Casa Spa con sede in Milano C.F. 13263030150, **CONTRO** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su NCEU Foglio 4 Particella 412 Subalterno 3 e [REDACTED]

[REDACTED] debitore non datore di ipoteca.

5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n°5

La documentazione di cui al presente quesito è conservata nella sezione riservata agli allegati (**Cfr. ALL. 5 Visure e mappe catastali**), più in particolare sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Estratto di mappa.

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

Risposta al quesito n°6

Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Carbognano, Calcinaia (Pisa) e Roma è stata rinvenuta la seguente documentazione riguardante gli esecutati (**Cfr. ALL. 7 Certificazione Anagrafica**) :

- 1) Certificato Cumulativo di Residenza, Stato di famiglia e Stato civile ricevuti dagli Uffici Anagrafici del Comune di Carbognano (VT), Roma e Calcinaia (PI);
- 2) Copia integrale dell' Estratto dell'atto di nascita e di matrimonio con annotazioni marginali Presso gli Uffici Anagrafici del Comune di Roma. Si riporta quanto trascritto nelle annotazioni marginali : 

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

Risposta al quesito n°7

L'accesso agli immobili oggetto della presente relazione peritale è stato effettuato in data 05 febbraio 2026 alle ore 10:00.

Descrizione

I beni oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Carbognano, in Via Fontanavecchia n. 106, in zona limitrofa al centro storico.

Trattasi di un appartamento inserito in un palazzetto tipo “cielo-terra”, articolato su più ambienti distinti, collegati tra loro mediante vano scala condominiale (cfr. All. 8 – Documentazione fotografica).

L'unità abitativa è accessibile tramite una scala in peperino prospiciente la strada carrabile, che conduce a un portoncino in alluminio, dal quale si accede al vano scala condominiale.

Sul suddetto vano si affacciano tre ingressi distinti:

- il primo conduce all'appartamento principale, composto da soggiorno con angolo cottura, bagno e due camere;
- gli altri due ingressi danno accesso a ulteriori locali accessori, rispettivamente: un vano adibito a cucina/taverna e un locale ad uso ripostiglio/magazzino.

Quest'ultimo si presenta in cattivo stato di manutenzione e include un'intercapedine resa impropriamente abitabile mediante apertura di una porta interna, in assenza di titolo autorizzativo. Così come la demolizione di un tramezzo a divisione del soggiorno con l'angolo cucina nell'abitazione principale. Per tali difformità si prevede la regolarizzazione urbanistica ammissibile con Cila in sanatoria, con conseguente quantificazione degli oneri e sanzioni amministrative e delle spese tecniche.

Le finiture interne risalgono presumibilmente agli anni '90. I pavimenti sono in gres ceramico (formato 40×40 cm), mentre nel bagno sono presenti rivestimenti in formato rettangolare di circa 15×40 cm.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo, tuttavia al momento del sopralluogo, la caldaia risultava assente. I corpi radianti sono in alluminio. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e persiane anch'esse in legno, in cattivo stato di manutenzione.

Durante il sopralluogo non è stato possibile acquisire documentazione attestante la conformità e/o la manutenzione degli impianti.

Per quanto riguarda le condizioni esterne, le facciate risultano anch'esse in scarso stato di manutenzione, in parte intonacate (non tinteggiate) e in parte in pietra di tufo a faccia vista.

L'unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 480, confina con le particelle n. 412 sub 4 e con il vano condominiale dello stesso foglio, oltre che con la pubblica via Fontanavecchia.

Superficie unità immobiliare

La superficie lorda commerciale sulla quale andremo a calcolare la stima dell'unità abitativa ammonta a **mq 96,00** (dati dalla somma dei mq dell'appartamento e dei due locali autonomi ubicati al piano primo - superfici ragguagliate come da tabella riportata al quesito 24) . **(Cfr. ALL. 9 Elaborato di Rilievo: Planimetrie e Tabelle Superfici)**

8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta al quesito n°8

E' stata accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene (*indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini* etc..) e quella contenuta nell'atto di pignoramento. Tutti i dati indicati nel fascicolo consentono in maniera univoca l'individuazione dei beni oggetto del pignoramento .

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

Risposta al quesito n°9

La descrizione del cespite oggetto di pignoramento contenuto nel titolo di provenienza risulta conforme a quanto desumibile dalla certificazione catastale (visura) e dai rilievi effettuati in loco, ovvero al reale stato attuale dei luoghi.

Da rilevare la presenza di alcune difformità nella distribuzione interna dell'appartamento meglio descritte nel quesito 14 e riportate all'allegato di rilievo (cfr. allegato 9)

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

Risposta al quesito n°10

Gli identificativi rinvenuti sono riconducibili alle visure catastali e alle planimetrie riportate agli atti. Dai riscontri effettuati comparando la documentazione prodotta e lo stato dei luoghi, possiamo confermare che non si includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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;

Risposta al quesito n°11

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato.

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le 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;

Risposta al quesito n°12

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo sono state riscontrate lievi irregolarità nella distribuzione interna degli ambienti (meglio descritte al quesito n. 14). L'immobile

necessita pertanto di un aggiornamento catastale (DOCFA), da eseguirsi a seguito dell'ottenimento del necessario titolo urbanistico (CILA in sanatoria) per la regolarizzazione delle suddette difformità.

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

Risposta al quesito n°13

In base allo strumento urbanistico comunale di Carbognano (VT) l'immobile staggito ricade in - Zona B di completamento edilizio - del PRG vigente. Per il fabbricato oggetto del pignoramento l'utilizzazione prevista è quella abitativa. (cfr. ALL. 10 PRG Comune di Carbognano)

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 alla normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

Risposta al quesito n°14

Dalla verifica condotta presso gli Uffici Tecnici del Comune di Carbognano (VT), mediante accesso agli atti e ispezione della documentazione tecnico-amministrativa conservata negli archivi comunali, al fine di acquisire copia della documentazione attestante la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, è emerso che lo stesso risulta privo di licenze edilizie e di certificato di abitabilità. (cfr. ALL. 11 Attestazione del Comune di Carbognano)

Presumibilmente, le opere relative alla costruzione del fabbricato contenente l'appartamento oggetto dell'esecuzione immobiliare sono iniziate in data anteriore al 01 settembre 1967, come riportato dagli atti di trasferimento rogati dai notai D'Alessandro Luciano (2006) e De Santis (1987), allegati alla presente perizia. Tuttavia, non è stato possibile ottenere un'attestazione ufficiale da parte del Comune, in quanto il certificato di accatastamento risulta datato settembre 1968.

Ai fini della dimostrazione dell'epoca di costruzione antecedente al 01/09/67, potrà essere prodotta apposita dichiarazione sostitutiva (autocertificazione) da parte dei proprietari o di soggetti residenti nell'immobile, i quali – come emerso in sede di sopralluogo (effettuato alla presenza delle forze dell'ordine) – hanno dichiarato di risiedere nell'edificio sin dal

1962, attestandone quindi l'esistenza in epoca anteriore al 1967. In alternativa, potrà essere acquisita idonea certificazione storica di residenza.

Le planimetrie catastali estratte dall'Agenzia delle Entrate, inoltre, **non risultano perfettamente conformi** alla distribuzione interna rilevata in loco, a causa della presenza di un tramezzo di divisione tra soggiorno e angolo cottura, nonché dell'apertura di una porta nel vano accessorio che conduce a un'intercapedine. (cfr. All. 9).

Tali opere risultano eseguite in assenza di titolo abilitativo e, pertanto, non conformi sotto il profilo urbanistico-edilizio. Le difformità riscontrate potranno tuttavia essere regolarizzate mediante presentazione di **CILA in sanatoria**, ove ne ricorrano i presupposti di legge.

La regolarizzazione tecnico-amministrativa comporta una previsione di spesa forfettaria stimabile in circa **€ 4.000,00**, comprensiva di sanzioni amministrative e onorari professionali.

Tale importo sarà detratto dal valore finale di stima dell'immobile.

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 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 all'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;

Risposta al quesito n°15

Per l'immobile oggetto di perizia non sono presenti istanze di condono.

L'immobile come riportato ai quesiti precedenti risulta regolare e conforme a quanto accertato catastalmente presso l'Agenzia delle Entrate.

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

Risposta al quesito n°16

Presso i competenti uffici è stato verificato che le aree di cui al foglio 4 particelle 412 su cui è ubicato l'immobile oggetto della procedura esecutiva, **non sono gravati da censo, livello o uso civico e non ricade nel demanio civico** – Come da certificato rilasciato dal Comune di Carbognano (VT) in data 11/03/2026. (cfr. ALL.11 Attestato Usi Civici Comune di Carbognano)

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 ;

Risposta al quesito n°17

In relazione all'immobile oggetto di perizia e quanto accertato in loco il compendio pignorato non è interessato da oneri e vincoli di natura condominiale, consorziale o affini ad altra forma di partecipazione.

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

Risposta al quesito n°18

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare potrà essere venduto esclusivamente in un singolo lotto.

Unità Immobiliare – Abitazione Piano Primo con i seguenti identificativi catastali:

Riferimento	Fg	Part/sub	Cat	Cl	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	4	412 sub 3	A/5	2	P1	5 vani	€. 152,35

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

Risposta al quesito n°19

L'immobile non è divisibile in natura e non permette la suddivisione in lotti. Il bene è pignorato per la piena proprietà sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione appartenente a:

[REDACTED]

[REDACTED] – proprietario per 1/2 ;

[REDACTED]

[REDACTED] – proprietario per 1/2 ;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data 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 alle 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;

Risposta al quesito n°20

L'immobile oggetto di perizia, alla data del sopralluogo, non risulta occupato né dai debitori esecutati né da terzi. Non si evidenzia, pertanto, la presenza di contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate.

21) Ove il bene sia occupato dal debitore per 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;

Risposta al quesito n°21

Alla data del sopralluogo, il compendio pignorato NON risulta occupato.

Il valore locativo del bene pignorato può essere stimato intorno ai 2,8 – 3,6 €/mq di superficie netta. Considerando quindi i mq di superficie netta ragguagliata di 74 mq il prezzo di locazione potrà essere stimato intorno ad un range variabile tra 200,00 € – max 250,00 € mensili. (cfr All. 12 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate)

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);

Risposta al quesito n° 22

Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

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;

Risposta al quesito n°23

Non sono stati rinvenuti vincoli di alcun tipo: artistico, storico, di inalienabilità o di indivisibilità. Non si rilevano inoltre vincoli o oneri di natura condominiale.

Non risultano inoltre esistere ne diritti demaniali o usi civici. (cfr. ALL. 11 Attestato Usi Civici)

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 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;

Risposta al quesito n°24

Per il calcolo della superficie lorda del compendio pignorato si è così proceduto:

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA / OMOGENIZZATA

Di seguito si riporta la tabella della superficie commerciale ragguagliata calcolata in funzione della sua destinazione d'uso e dei coefficienti correttivi adottate dall'Agenzia delle Entrate (cfr All.13 Calcolo superfici ragguagliate /omogeneizzate).

LOTTO UNICO – Appartamento Piano 1° – FG 4 part.IIIa 412 sub 3

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Primo	Abitativo lordo	Mq 96,00	100%	Mq 96,00
Totale Superficie Lorda Commerciale				Mq 96,00 > 96,00

SUPERFICIE NETTA INTERNA

Piano	Identificazione vano	Superficie	Coeff.corrett.	Sup. commerciale
P.Primo	Abitativo netta	Mq 74,00	100%	Mq 74,00
Totale Superficie Netta Commerciale				Mq 74,00 > 74,00

FATTORI CORRETTIVI

Viene riportata la tabella dei fattori correttivi e di deprezzamento per caratteristiche intrinseche/estrinseche (stato conservativo, commerciabilità, impianti, viabilità e ubicazione immobile etc..)

			Coeff.correttivo
Caratteristiche Intrinseche	Tipologia e struttura	Palazzina in scadente stato di manutenzione	0.50
	Stato di manutenzione e impianti e finiture	Scarso	0,50
	Altezza media soffitti	Conforme alla normativa	1,00
	Stato locativo	Occupato dal debitore	1,00
	Commerciabilità	scarsa	0,50
Tipologia e Struttura: Tipologia edilizia (es. civile, signorile), piano (attico vs piano terra), anno di costruzione, esposizione/orientamento, panoramicità, qualità dei materiali costruttivi. Superficie e Spazi: Metratura totale (m^2) commerciali, distribuzione degli ambienti, altezza interna dei soffitti, presenza di pertinenze esclusive come terrazzi, balconi, cantina o garage. Stato di Manutenzione e Impianti: Condizioni di pavimenti, muri e infissi (vetrocamera, infissi in legno/PVC), stato degli impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento autonomo/centralizzato) e domotica. Finiture e Comfort: Livello delle finiture (marmo, parquet), presenza di ascensore, sistemi di sicurezza e isolamento acustico/termico			
Caratteristiche Estrinseche	Localizzazione	Adiacente Centro storico	0,60
	Viabilità	Difficilmente accessibile a mezzi pesanti	0,60
Servizi di Zona, Contesto Ambientale e Qualità della Zona, Aspetti Panoramici e Esposizione Presenza di infrastrutture pubbliche e private come scuole, supermercati, parchi, uffici postali e ospedali nelle vicinanze			
Coefficiente globale di valutazione			0,6714 > 0,67

Gli immobili non sono soggetti al pagamento di oneri per la regolarizzazione urbanistica, ne per oneri giuridici ne per spese condominiali insolute.

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.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 dl pignoramento;

Risposta al quesito n°25

Allo scopo di determinare il più probabile valore di mercato del bene da porre a base d'asta, il sottoscritto ha operato mediante il criterio di stima sintetica per comparazione, utilizzando all'uopo i dati derivanti dalle indagini di mercato presso le Agenzie Immobiliari, nonché attraverso l'analisi dei parametri forniti dalla "Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" (Agenzia del Territorio) e del portale www.astegiudiziali.it.

Il procedimento sintetico si basa sulla comparazione, mentre quello analitico giunge al valore ricercato ricostruendo il processo matematico finanziario attraverso il quale si genera il valore del bene.

Tanto premesso, nel corso delle indagini di mercato effettuate è stato possibile reperire dati recenti relativi ad immobili aventi analoghe tipologie, ubicati in zone comparabili del territorio del Comune di Carbognano.

L'indagine di mercato ha consentito così di accertare varie contrattazioni i cui elementi possono costituire un riferimento attendibile.

Ulteriore ed autorevole informazione è rappresentata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (cfr All. 12 Tabelle parametriche Agenzia delle Entrate), che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Nella tabella di seguito riportata sono citati tutti i link (con i prezzi al mq) utilizzati come fonte di informazione:

Aste Giudiziali Trib. VT	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq € 750</u> https://www.astalegale.net/Aste/Detail/B2384820-Abitazione-di-tipo-civile-Via-della-Mandra-26-Carbognano
Agenzie Immobiliari	Offerte immobili con caratteristiche omogenee on line <u>Prezzo medio al mq € 550</u> https://www.immobiliare.it/annunci/127358941/ https://www.immobiliare.it/annunci/123634297/
Agenzia del Territorio	https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm

Il metodo diretto o comparativo individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio, superficie commerciale omogeneizzata e coefficiente globale. In dettaglio avremo:

1. Il valore unitario medio di **€/mq 641,00 > 640,00** è stato desunto ritenendo congruo il valore della media delle quotazioni riportate nella tabella suddetta utilizzata come fonti di informazione;
2. La **superficie commerciale ragguagliata** di **mq 96,00** è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda differenziandola in riferimento alla specifica destinazione d'uso degli ambienti (cfr. quesito 24);
3. Il coefficiente globale assegnato **0,67** è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione. (cfr. tabella quesito 24)

Si ritiene pertanto congruo, ai fini della determinazione del valore di mercato finale un valore così determinato:

LOTTO UNICO – Abitazione in appartamento unifamiliare – FG 29 part.IIa 480 sub 1

$$VM = (\text{€} 640,00/\text{mq} \times 96,00 \text{ mq}) = \text{€} 61.440,00 > \text{€} 60.000,00$$

STIMA DELL'IMMOBILE CON ALTRI METODI DI CALCOLO

(cfr. **ALL. 14 Altri Criteri di Stima Saggio di capitalizzazione**)

1. STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Canone mensile medio stimato € 200,00 mensili

Il Saggio di capitalizzazione per il 2026 - varia in un range tra i 4,5-5,5% (media 5%)

Valore presunto dell'immobile in base alla redditività = € 48.000,00

STIMA FINALE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

€ 60.000,00 + € 48.000,00 / 2 = € 54.000,00 > € 54.000,00

Resta da applicare il coefficiente globale assegnato **0,67** che è stato calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai **fattori di caratterizzazione del bene e al suo attuale stato di manutenzione**. (cfr. tabella quesito 24)

VM = € 54.000,00 x coeff.globale correttivo 0,67 = € 36.180,00 > € 36.000,00

Da considerare infine per lo stima finale le spese da decurtare al valore di mercato sopra indicato le spese per la Cila in Sanatoria e aggiornamento docfa per della planimetria catastale riportata nei quesiti precedenti e stimata forfettariamente in €. 4.000,00 complessivi (cfr. risposta al quesito 9).

Avremo pertanto:

VALORE FINALE = € 36.000,00 - € 4.000,00 = € 32.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 32.000,00 (diconsi euro trentaduemila/00).

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;

Risposta al quesito n°26

L'immobile, in considerazione dell'ubicazione, della consistenza e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche può essere collocato sul mercato esclusivamente come tipologia residenziale come "casa di civile abitazione". La commerciabilità dei beni descritti al momento è scarsa, soprattutto in considerazione della condizioni contratte del mercato immobiliare.

E' quindi da ritenere che all'atto di vendita questi aspetti potrebbero rappresentare un fattore negativo sulla facilità di alienazione del bene pignorato.

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

Risposta al quesito n°27

L'immobile, oggetto della presente relazione, alla data del sopralluogo risultava disabitato. Non occupato e non soggetto a contratto di locazione.

28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta. Il sottoscritto CTU ha assolto l'incarico nel rispetto della tempistica assegnata dal GE.

*29) Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec , nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;*

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito.

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

Risposta al quesito n°30

L'elaborato completo di allegati sarà consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito. L'elaborato peritale sarà depositato sia in modalità telematica PCT sia in forma cartacea presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

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;

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente giustificate.

32) Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;

Risposta al quesito n°32

E' Stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti (sia in formato cartaceo che in formato elettronico) dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

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

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il compendio in parola.

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;

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto su apposito foglio ed in triplice copia il "Quadro Sinottico" del bene oggetto di perizia completo di tutte le indicazioni dei dati catastali occorrenti per l'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

35) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- ALL. 1 - Verbale di primo accesso Avv. Serena Bicchielli
- ALL. 2 – Certificazione notarile Not. Calderini;
- ALL. 3 - Atto di trasferimento Not. D'Alessandro Luciano 2006;
- ALL. 4 – Atto di trasferimento oltre ventennio Not. De Santis 1987;
- ALL. 5 - Visure catastali e mappe catastali;
- ALL. 6 – Trascrizioni ed Iscrizioni Pregiudiziali;
- ALL. 7 – Certificati Anagrafici;
- ALL. 8 - Documentazione fotografica;
- ALL. 9 - Elaborato di Rilievo: Planimetrie stato di fatto e Tabelle Superfici ;
- ALL. 10 – PRG e Norme tecniche Comune di Carbognano;
- ALL. 11 – Attestazione Comune di Carbognano Pratiche edilizie ed USI CIVICI;
- ALL. 12 – Agenzia delle Entrate – Tabella parametriche;
- ALL. 13 – Tabella per il calcolo delle superfici omogeneizzate/ragguagliate;
- ALL. 14 – Criteri di Stima per capitalizzazione dei redditi;
- ALL. 15 – Atto di pignoramento notificato.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

in fede
Il C.T.U.
N. Arch. Sandro Burratti

