

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 167/2019 R.G.E.

Giudice Dott. Geraci Antonino

promossa da

PENELOPE SPV SRL – INTRUM ITALY SPA
(Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV))

contro

([REDACTED])

Premesso :

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società PENELOPE SPV SRL, per il tramite di INTRUM ITALY SPA, ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 167/2019, l'Avv. Alessandro CARAVELLO con studio in Viterbo (VT), Via G. Marconi n. 34;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. GERACI Antonino, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 31 Ottobre 2019, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti 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**;

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex—particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, 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;
- 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;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 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;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o



redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico — edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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 della sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c., dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale 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)

- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile ; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923. comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell' immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 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);**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine **non** superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** All'interno della c.d. "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;



- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **allegghi** 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) **allegghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' 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;
- che, in data 10.12.2019, congiuntamente al Dott. Walter MAGNANTI, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Montefiascone la presenza della Sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria, dell'Avvocato Arianna DILIO in qualità di Curatore dell'eredità giacente del deceduto Sig. [REDACTED], del Sig. [REDACTED]; in Viterbo la presenza dell'Avvocato Arianna DILIO in qualità di Curatore dell'eredità giacente del deceduto Sig. [REDACTED], del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] in virtù di un contratto di affitto di fondo rustico; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;
- (Allegato n. 1: verbali di accesso e sopralluogo del 10.12.2019);**



tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue :

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 993 del 18.06.2019, trascritto presso l' Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 16.07.2019, R.G. n. 10355 e R.P. n. 7972, a favore della società “PENELOPE SPV SRL” con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510266 e contro i Sig.ri:

- [REDACTED] con sede in Montefiascone (VT), C.F. [REDACTED],
- [REDACTED], con sede in Montefiascone (VT), C.F. [REDACTED],
- [REDACTED] con sede in Montefiascone (VT), C.F. [REDACTED],

relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Viterbo (VT):

- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 50, qualità di classe: canneto 2, consistenza mq. 2.210,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 69, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 7.710,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 335, qualità di classe: uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 338, qualità di classe: seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 76, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 170, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 77, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 169, qualità di classe: seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00;
- ✓ unità immobiliare, ad uso attività agricole, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 327 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00;



- ✓ unità immobiliare, ad uso attività agricole, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 329 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00;
- ✓ unità immobiliare, ad uso attività agricole, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 339 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00;
- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 2 – piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00- rendita catastale Euro 650,74;
- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 3 – piano terra e primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33;

e nel Comune di Montefiascone (VT):

- ✓ unità immobiliare, ad uso abitazione, sito in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al Foglio 35 particella 637 sub. 4 – piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29;
- ✓ unità immobiliare, ad uso magazzino locale di deposito, sito in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al Foglio 35 particella 637 sub. 5 – piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57;

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore precedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

UNITA' NEGOZIALE 1:

- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 50**, qualità di classe: canneto 2, consistenza mq. 2.210,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 69**, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 7.710,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 335**, qualità di classe: uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00, totale mq. 17.948,00;



- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 338**, qualità di classe: seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00;
- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 327** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00;
- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 329** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00;
- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 339** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00;
- ✓ abitazione di tipo civile, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 340 sub. 2** – piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00- rendita catastale Euro 650,74;
- ✓ abitazione di tipo economico, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al **Foglio 99 particella 340 sub. 3** – piano primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33;
- ✓ abitazione, sita in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 4** – piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29;
- ✓ magazzino locale di deposito, sito in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 5** – piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939 - C.F. [REDACTED] - DECEDUTO in data 13.05.2014 (Avvocato Arianna Dilio in qualità di Curatore dell'eredità giacente) **proprietà 1/1**;

UNITA' NEGOZIALE 2:

- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 76**, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 170**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 77**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00;



- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 169**, qualità di classe: seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939 - C.F. [REDACTED] - DECEDUTO in data 13.05.2014 (Avvocato Arianna Dilio in qualità di Curatore dell'eredità giacente) **proprietà 1/2**;

- [REDACTED] nata a Viterbo il 23.05.1943 - C.F. [REDACTED] - **proprietà 1/2**;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: Visure Storiche - Viterbo: foglio 99 particella 50-69-335-338-327-329-339-340 sub1-340 sub2-76-170-77-169 – Montefiascone: foglio 35 particella 637 sub4-637 sub5)

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile :

CATASTO TERRENI (Stato attuale):

Foglio 99 particella 50 Canneto 2, superficie di mq 2.210,00:

- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **20/08/1970** , Voltura in atti dal 30.03.1973 Repertorio n. 26806 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Montefiascone n. 1083 del 05.08.1970 (n. 98973);

Foglio 99 particella 69 Seminativo 3, superficie di mq 7.710,00:

- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **20/08/1970** , Voltura in atti dal 30.03.1973 Repertorio n. 26806 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Montefiascone n. 1083 del 05.08.1970 (n. 98973);

Foglio 99 particella 335 Uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00, totale mq. 17.948,00:

- VARIAZIONE COLTURALE del **10.05.2018** protocollo n. VT00780 in atti dal 04.12.2018 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006 (n. 9959.1/2018);



- TIPO MAPPALE del **21.09.2012** protocollo n. VT0134363 in atti dal 21.09.2012 presentato il 21.09.2012 (n. 134363.1/2012) (nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 99 particella 70-72-73 e variati i seguenti immobili: foglio 99 particella 327-336-337-338-339-340-329);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **20/08/1970** , Voltura in atti dal 30.03.1973 Repertorio n. 26806 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Montefiascone n. 1083 del 05.08.1970 (n. 98973);

Foglio 99 particella 338 Seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00:

- TIPO MAPPALE del **21.09.2012** protocollo n. VT0134363 in atti dal 21.09.2012 presentato il 21.09.2012 (n. 134363.1/2012) (nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 99 particella 70-72-73 e variati i seguenti immobili: foglio 99 particella 335-327-336-337-339-340-329);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del **18.07.2012** protocollo n. VT0110130 in atti dal 18.07.2012 RICH 110027/2012 (n. 2314.1/2012);
- VARIAZIONE D'UFFICIO del **02.03.2012** protocollo n. VT0030243 in atti dal 02.03.2012 (n. 676.1/2012);
- TABELLA DI VARIAZIONE del **13.12.2007** protocollo n. VT0246905 in atti dal 13.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006 (n. 57468.1/2007);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **20/08/1970** , Voltura in atti dal 30.03.1973 Repertorio n. 26806 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Montefiascone n. 1083 del 05.08.1970 (n. 98973);

Foglio 99 particella 76 Seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00:

- FRAZIONAMENTO del **26.05.1975** in atti dal 10.07.1976 (n. 57176) (sono stati variati i seguenti immobili: foglio 99 particella 169);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **24/12/1980** , Voltura in atti dal 02.11.1983 Repertorio n. 47474 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 486 del 13.01.1981 (n. 69283);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **26/05/1975**, Voltura in atti dal 10.07.1976 Repertorio n. 36852 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 3849 del 06.06.1975 (n. 57176);

Foglio 99 particella 170 Bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00:



- FRAZIONAMENTO del **26.05.1975** in atti dal 10.07.1976 (n. 57176) (sono stati variati i seguenti immobili: foglio 99 particella 77);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **24/12/1980** , Voltura in atti dal 02.11.1983 Repertorio n. 47474 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 486 del 13.01.1981 (n. 69283);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **26/05/1975**, Voltura in atti dal 10.07.1976 Repertorio n. 36852 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 3849 del 06.06.1975 (n. 57176);

Foglio 99 particella 77 Bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00:

- FRAZIONAMENTO del **26.05.1975** in atti dal 10.07.1976 (n. 57176) (sono stati variati i seguenti immobili: foglio 99 particella 170);
- Impianto meccanografico del 01.10.1971;
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **24/12/1980**, Voltura in atti dal 02.11.1983 Repertorio n. 47474 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 486 del 13.01.1981 (n. 69283);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **26/05/1975**, Voltura in atti dal 10.07.1976 Repertorio n. 36852 – Rogante Orzi Terenzio – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 3849 del 06.06.1975 (n. 57176);

Foglio 99 particella 169 Seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00, totale mq. 13.670,00:

- TABELLA DI VARIAZIONE del **13.12.2007** protocollo n. VT0246931 in atti dal 13.12.2007 trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. n. 262 del 03.10.2006 (n. 57494.1/2007);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **24/12/1980** , Voltura in atti dal 02.11.1983 Repertorio n. 47474 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 486 del 13.01.1981 (n. 69283);
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **26/05/1975**, Voltura in atti dal 10.07.1976 Repertorio n. 36852 – Rogante Orzi T – Sede Montefiascone Registrazione UR Viterbo n. 3849 del 06.06.1975 (n. 57176);

CATASTO FABBRICATI (stato attuale):

Foglio 99 particella 327 piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **07.02.2014** protocollo n. VT0014163 in atti dal 07.02.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5208.1/2014);



- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **23.07.2013** protocollo n. VT0071899 in atti dal 23.07.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14101.1/2013);
- VARIAZIONE del **29.10.2012** protocollo n. VT0154916 in atti dal 29.10.2012 DICHIARAZIONE UIU art. 19 D.L. 78/2010 (n. 17968.1/2012) (nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 99 particella 327 sub. 1 e particella 329 sub. 1);

Foglio 99 particella 329 piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **07.02.2014** protocollo n. VT0014164 in atti dal 07.02.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5209.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **23.07.2013** protocollo n. VT0071899 in atti dal 23.07.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14101.1/2013);
- VARIAZIONE del **29.10.2012** protocollo n. VT0154916 in atti dal 29.10.2012 DICHIARAZIONE UIU art. 19 D.L. 78/2010 (n. 17968.1/2012) (nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 99 particella 327 sub. 1 e particella 329 sub. 1);

Foglio 99 particella 339 piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00:

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **07.02.2014** protocollo n. VT0014159 in atti dal 07.02.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5204.1/2014);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **10.07.2013** protocollo n. VT0067652 in atti dal 10.07.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13245.1/2013);
- COSTITUZIONE del **24.10.2012** protocollo n. VT0150729 in atti dal 24.10.2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4515.1/2012);

Foglio 99 particella 340 sub. 2 piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00 - rendita catastale Euro 650,74:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **07.02.2014** protocollo n. VT0014160 in atti dal 07.02.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5205.1/2014);
- VARIAZIONE del **24.10.2012** protocollo n. VT0064532 in atti dal 03.07.2013 INS. ANNOTAZIONE (n. 150764.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **26.04.2013** protocollo n. VT0037453 in atti dal 26.04.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7218.1/2013);
- COSTITUZIONE del **24.10.2012** protocollo n. VT0150764 in atti dal 24.10.2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4516.1/2012);



Foglio 99 particella 340 sub. 3 piano terra e primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del **07.02.2014** protocollo n. VT0014161 in atti dal 07.02.2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 5206.1/2014);
- VARIAZIONE del **24.10.2012** protocollo n. VT0064532 in atti dal 03.07.2013 INS. ANNOTAZIONE (n. 150764.1/2012);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **26.04.2013** protocollo n. VT0037453 in atti dal 26.04.2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7218.1/2013);
- COSTITUZIONE del **24.10.2012** protocollo n. VT0150764 in atti dal 24.10.2012 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 4516.1/2012);

Foglio 35 particella 637 sub. 4 piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- VARIAZIONE del **02.12.1992** in atti dal 24.09.1999 PLANIMETRIA MANCANTE (n. 12946.1/1992);
- VARIAZIONE DEL **01.01.1992** variazione del quadro tariffario;
- Impianto meccanografico del 30.06.1987;
- VOLTURA del **30.03.1985** in atti dal 21.07.1987 Rogante: RANUCCI VENTURA sede: Montefiascone Registrazione UR sede Viterbo n. 1809 del 02.10.1986 (n. 9103/1986).

Foglio 35 particella 637 sub. 5 piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del **15.05.2001** protocollo n. 90604 in atti dal 15.05.2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 14871.1/2001)
 - FRAZIONAMENTO del **06.03.1998** in atti dal 06.03.1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. C00281.1/1998)
 - ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **02.07.1998**, Voltura in atti dal 20.11.1998 Repertorio n. 299432 – Rogante D'Alessandro Luciano – Sede Viterbo Registrazione Viterbo DIVISIONE (n. 4989.1/1998))
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio D'Alessandro Luciano il **13.11.2009**, repertorio n. 483075/39689, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare il 16.11.2009 ai nn. 18707/3737 di



formalità in favore di “CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.p.a.” con sede in Viterbo (P.I. 01383000567) e contro i Sig.ri “ [REDACTED] ” (cod. fisc. [REDACTED]) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili descritti nell’unità negoziale 1 e diritti pari a ½ di piena proprietà sugli immobili descritti nell’unità negoziale 2 e “ [REDACTED] ” (cod. fisc. [REDACTED]) per i diritti pari a ½ di piena proprietà sugli immobili descritti nell’unità negoziale 2 (debitore non datore di ipoteca: [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED]));

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- Per gli immobili descritti nell’unità negoziale 1 ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 con ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del **20/08/1970**, Voltura in atti dal 30.03.1973 **Repertorio n. 26806 – Rogante Orzi Teodoro** – Sede Montefiascone Registrazione UR Montefiascone n. 1083 del 05.08.1970 (n. 98973) con il quale i Signori:
 - [REDACTED] nato a Montefiascone il 10.07.1906 codice fiscale [REDACTED],
 - [REDACTED] nato a Viterbo il 26.10.1936 codice fiscale [REDACTED],
 - [REDACTED] nata a Viterbo il 16.12.1943 codice fiscale [REDACTED],
 vendevano la proprietà dell’immobile esecutato sopra descritta sita in Viterbo (VT) in Strada Sant’Ilario al Sig.:
 - [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939, codice fiscale [REDACTED], proprietà 1000/1000, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.
- Per gli immobili descritti nell’unità negoziale 1 al punto 10 per SUCCESSIONE TESTAMENTARIA in morte del Sig. Ranucci Olindo (testamento pubblicato con atto del **Notaio Dominici Giuseppe Repertorio n. 4006** registrato a Viterbo il **06.06.1985** al n. **4006**, con il quale il Sig.:
 - [REDACTED] nato a Montefiascone il 10.07.1906 codice fiscale [REDACTED], lasciava/donava la proprietà dell’immobile esecutato sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110 al Sig.:
 - [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939, codice fiscale [REDACTED], proprietà 1000/1000, ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.
- Per gli immobili descritti nell’unità negoziale 1 al punto 11 per ATTO DI DIVISIONE rogato dal **Notaio D’Alessandro Luciano** il **02.07.1998** **Repertorio 299432** registrato a Viterbo il 15.07.1998 ai nn. 7470/5472, con il quale i Signori:



- [REDACTED] nato a Viterbo il 26.10.1936 codice fiscale [REDACTED],
 - [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939, codice fiscale [REDACTED],
 scioglievano lo stato di comunione dei beni avuti per successione testamentaria del loro padre [REDACTED] assegnando la proprietà dell'immobile esecutato sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Verentana, 110 al Sig.:

- [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939, codice fiscale [REDACTED],
 proprietà 1000/1000,
 ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

▪ Per gli immobili descritti nell'unità negoziale 2 al punto 1, 2, 3, 4 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogato dal Notaio Orzi Teodoro il 24.12.1980 Repertorio 47474 registrato a Viterbo il 09.01.1981 ai nn. 501/446, con il quale i Signori:

- [REDACTED] nato a Montefiascone il 22.06.1924 codice fiscale [REDACTED],
 - [REDACTED] nato a Montefiascone il 12.07.1921 codice fiscale [REDACTED],
 vendevano la proprietà dell'immobile esecutato sopra descritta sita in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario al Sig.:

- [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939, codice fiscale [REDACTED],
 proprietà 1000/1000,
 ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante ventennio)

QUESITO 4) :

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile :

- A. TRASCRIZIONE contro del 16.07.2019 Registro Particolare 7972 Registro Generale 10355 eseguita dall' Ufficiale giudiziario Verbale di pignoramento immobili Rep. 993 del 18.06.2019
- B. ISCRIZIONE contro del 16.11.2009 Registro Particolare 3737 Registro Generale 18707 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 483075/39689 del 13.11.2009, derivante da Concessione a garanzia di mutuo – soggetto terzo datore d'ipoteca
- C. TRASCRIZIONE contro del 08.11.2007 Registro Particolare 14955 Registro Generale 21520 - ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 98608/16547 del 17.10.2007
- D. ISCRIZIONE contro del 28.06.2006 Registro Particolare 2926 Registro Generale 18869 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 467648/33762



- del 27.06.2006, derivante da Concessione a garanzia di mutuo – soggetto terzo datore d'ipoteca – documenti correlati: Comunicazione n. 312 del 19.02.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.12.2009
- E. ISCRIZIONE contro del **21.12.2001** Registro Particolare 2433 Registro Generale 17250 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 384650 del 20.12.2001, derivante da Concessione a garanzia di mutuo – soggetto debitore - documenti correlati: Annotazione n. 2411 del 13.06.2005 (erogazione a saldo), Annotazione n. 179 del 29.01.2008 (cancellazione totale)
- F. TRASCRIZIONE a favore e contro del **15.07.1998** Registro Particolare 5472 Registro Generale 7470 ATTO TRA VIVI DIVISIONE Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 299432 del 02.07.1998
- G. ISCRIZIONE contro del **26.06.1998** Registro Particolare 1292 Registro Generale 6730 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 298913 del 25.06.1998, derivante da Concessione a garanzia di mutuo – soggetto debitore - documenti correlati: Comunicazione n. 265 del 10.02.2010 (estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 13.01.2010) Cancellazione totale eseguita in data 15.02.2010
- H. TRASCRIZIONE contro del **20.06.1994** Registro Particolare 6172 Registro Generale 8141 - ATTO TRA VIVI – ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 47656 del 02.06.1994
- I. ISCRIZIONE contro del **23.12.1993** Registro Particolare 1827 Registro Generale 15206 PRIVILEGIO derivante da Concessione a garanzia di PRESTITO AGRARIO
- J. ISCRIZIONE contro del **03.03.1993** Registro Particolare 248 Registro Generale 2942 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 200537 del 02.03.1993, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato – soggetto debitore - documenti correlati: Annotazione n. 1325 del 25.10.1993 (erogazione a saldo)
- K. ANNOTAZIONE contro del **11.10.1988** Registro Particolare 1029 Registro Generale 11547 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – CANCELLAZIONE TOTALE Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Rep. 86827 del 05.02.1988
- L. ISCRIZIONE contro del **07.10.1988** Registro Particolare 1517 Registro Generale 11366 IPOTECA VOLONTARIA Pubblico Ufficiale BENIGNI GIUSEPPE Rep. 38188 del 05.10.1988, derivante da Concessione a garanzia di mutuo
- M. TRASCRIZIONE a favore del **03.11.1986** Registro Particolare 9296 Registro Generale 11257 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DENUNCIA DI SUCCESSIONE



N. TRASCRIZIONE a favore del 09.01.1981 Registro Particolare 446 Registro Generale 501
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA Pubblico Ufficiale ORZI TEODORO Rep. 8888888 del
24.12.1980

**(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T290855 del 22.11.2019 e
Ispezione Ipotecaria RG 18707 RP 3737 del 16.11.2009)**

QUESITO 5) :

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Planimetria NCEU prot. T287375 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T287377 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T287378 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T287379 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T287380 del 22.11.2019;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T285497 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T288444 del 22.11.2019;
- Planimetria NCEU prot. T288446 del 22.11.2019;
- Estratto di mappa catasto terreni prot. T71353 del 18.12.2019.

(Allegato n. 5: Planimetrie catastali – Estratti di mappa)

QUESITO 6) :

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico del Sig. [REDACTED] e della Sig.ra [REDACTED] nonché del Sig. [REDACTED].

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone è risultato che i soggetti eseguiti, si trovano, come si evince dai Certificati di Stato Libero rilasciati in data 02.01.2020:

- [REDACTED] nella condizione di coniugato in data 01.09.1966 con [REDACTED] e deceduto in Montefiascone in data 13.05.2014;
- [REDACTED] nella condizione di vedova del Sig. [REDACTED];
- [REDACTED] nella condizione di coniugato con la Sig.ra [REDACTED].

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montefiascone in data 02.01.2020, risultano tutti residenti in Montefiascone (VT) in Via Verentana, 110.

(Allegato n. 6: Certificati di Residenza – Estratto Atto di Matrimonio)



QUESITO 7) :

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in parte nel Comune di Montefiascone e in parte nel Comune di Viterbo.

Comune di Montefiascone

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di un unico complesso edilizio che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea "A" – Zona di "Centro Storico", del PRG vigente del Comune di Montefiascone (VT). Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla Via Verentana, si sviluppa su tre piani fuori terra. Al piano terra risultano presenti n. 3 magazzini/garage oltre al corpo scale che consente l'accesso agli appartamenti posti ai piani primo e secondo. La struttura portante del corpo edilizio è in muratura portante di blocchi di tufo con solai interpiano e di copertura (a padiglione) con travetti prefabbricati e laterizi.

Il fabbricato su cui ricadono gli immobili oggetto di pignoramento confina ad Sud con Via Verentana, a Est con l'unità immobiliare censita al foglio 35 particella 902 (proprietà [REDACTED]), ad Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 35 particella 663 (proprietà [REDACTED]), a Nord con l'unità immobiliare censita al foglio 35 particella 636 (proprietà [REDACTED]). Il complesso edilizio ha accesso da Via Verentana al civico 110.

Il civico n. 110 consente l'ingresso alle seguenti unità immobiliari pignorate:

- appartamento al piano secondo (foglio 35 part. 637 sub. 4) composto da ingresso, zona pranzo e cucina, soggiorno, corridoio, due camere da letto e un bagno il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 75,94 ed altezza di ml. 2,90, oltre a un balcone per circa mq. 7,38. Gli infissi sono in legno con persiane in legno in mediocre stato manutentivo; i pavimenti ed i rivestimenti sono in gres porcellanato in mediocre stato manutentivo; il soffitto risulta intonacato ma presenta, in quasi tutti i vani, presenze di infiltrazioni d'acqua; sono presenti delle fessurazioni verticali tra il muro portante centrale che divide il soggiorno dalla camera da letto e le murature perimetrali (lato ovest); le pareti interne sono intonacate e tinteggiate ma necessitano di nuova tinteggiatura; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari;
- magazzino/garage al piano terra (foglio 35 part. 637 sub. 5) composto da un primo vano utilizzato a magazzino per una superficie utile calpestabile di circa mq. 37,10 avente una altezza utile di ml. 3,80 e da cantine interrato, alle quali si accede dal magazzino attraverso una scala interna, per una superficie utile calpestabile di circa mq. 29,70, aventi una altezza massima di ml. 2,00; all'unità immobiliare si accede sia dal corpo scala interno sia attraverso una porta carrabile esterna. Il portone di accesso è in legno in discreto stato manutentivo; il soffitto e le pareti non risultano intonacate; è presente l'impianto elettrico;



Comune di Viterbo

Le unità immobiliari oggetto di trattazione fanno parte di una azienda agricola che ricade totalmente all'interno della Zona omogenea E "Agricola" – Sottozona E4 zona "Agricola normale", del PRG del Comune di Viterbo (VT). Il complesso immobiliare, al quale si accede direttamente dalla Strada Sant'Ilario, risulta composto dalle seguenti proprietà:

- lotto di terreno (Foglio 99 particella 50) *canneto* della superficie complessiva di mq. 2.210,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 69) *seminativo* della superficie complessiva di mq. 7.710,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 335), *uliveto* della superficie di mq. 746,00 e *seminativo-irriguo* della superficie di mq. 17.202,00, superficie complessiva mq. 17.948,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 338) *seminativo arboreo* della superficie complessiva di mq. 17.438,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 76) *seminativo arboreo* della superficie complessiva di mq. 13.800,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 170), *bosco ceduo* della superficie complessiva di mq. 31,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 77), *bosco ceduo* della superficie complessiva di mq. 279,00;
- lotto di terreno (Foglio 99 particella 169), *seminativo-irriguo* della superficie di mq. 13.312,00 e *uliveto* della superficie di mq. 358,00, superficie complessiva mq. 13.670,00;
- fabbricato ad uso agricolo (Foglio 99 particella 327) *tettoia/stalla* di forma rettangolare avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 59,10 per una altezza utile variabile di ml. 2,60/3,40, realizzata con pilastri in cemento armato e copertura con pannelli metallici, in discreto stato manutentivo;
- fabbricato ad uso agricolo (Foglio 99 particella 329) *fiendale* di forma trapezoidale avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 208,11 per una altezza utile variabile di ml. 4,80/6,30, realizzata con struttura portante in ferro e copertura con pannelli metallici, in discreto stato manutentivo;
- fabbricato ad uso agricolo (Foglio 99 particella 339) *stalla* di forma rettangolare avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 841,36 per una altezza utile variabile di ml. 5,35/6,93, realizzata con struttura portante in pilastri in c.a. e copertura con struttura metallica con sovrastanti pannelli metallici, in discreto stato manutentivo composta dai seguenti locali: stalla, sala latte, sala mungitura, sala d'attesa, sala motori, wc, uffici;



seconda *stalla* in aderenza alla quella sopra descritta di forma rettangolare avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 153,00 per una altezza utile variabile di ml. 4,35/5,80, realizzata con struttura portante in metallo e copertura con pannelli metallici, in discreto stato manutentivo;

officina di forma rettangolare avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 46,69 per una altezza utile di ml. 4,25, realizzata con struttura portante in metallo e copertura con pannelli metallici, in pessimo stato manutentivo;

magazzino di forma rettangolare avente una superficie utile calpestabile di circa mq. 39,50 per una altezza utile variabile di ml. 3,00/3,70, realizzata con struttura portante in muratura di blocchetti di tufo e copertura metallica, in pessimo stato manutentivo;

- abitazione di tipo civile (Foglio 99 particella 340 sub. 2) composta da un piano terra formato da cucina-pranzo, corridoio, camera e bagno oltre alla scala in legno di accesso al piano primo composto da tre camere da letto e un bagno il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 78,12 e una altezza di ml. 2,70 al piano terra e ml. 2,30/3,00 al piano primo. Gli infissi sono in legno in buono stato manutentivo; i pavimenti sono in gres porcellanato e in parquet in buono stato manutentivo; le pareti sono intonacate e tinteggiate, il soffitto del piano primo risulta il legno a vista; sono presenti gli impianti elettrici, termici e idricosanitari. Risultano di pertinenza dell'abitazione un *deposito* della superficie utile di mq. 16,30 avente una altezza di ml. 2,50 che si presenta allo stato grezzo e in pessime condizioni, una *rimessa* della superficie utile di mq. 31,48 avente una altezza di ml. 2,80 che si presenta allo stato grezzo e in pessime condizioni, una *legnaia* della superficie utile di mq. 16,95 avente una altezza variabile di ml. 2,40/3,00 che si presenta allo stato grezzo e in pessime condizioni;
- abitazione di tipo economico (Foglio 99 particella 340 sub. 3) posta al piano primo alla quale si accede per mezzo di una scala esterna, risulta composta da due vani il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 50,45 e una altezza variabile di ml. 2,70/3,50. L'immobile nel suo complesso si trova in pessime condizioni manutentive e non utilizzato come abitazione.

L'intera proprietà, come sopra descritta, confina a Nord con l'unità immobiliare censita al foglio 99 particella 67 e 68 (proprietà [REDACTED]), particella 71 (proprietà [REDACTED]), particella 75 (proprietà [REDACTED]), a Sud con l'unità immobiliare censita al foglio 99 particella 94,95,97,106,107,195,196 (proprietà Società [REDACTED]), a Est con il fosso detto Serpentello, a Ovest con l'unità immobiliare censita al foglio 99 particella 41 (proprietà [REDACTED]), particella 148,154,226 (proprietà Società [REDACTED]).



(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)**QUESITO 8)**

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Montefiascone: Foglio 35 particella 637 sub 4 e sub. 5 – Comune di Viterbo Foglio 99 particella 50, 69, 335, 338, 327, 329, 339, 340 sub.2, 340 sub.3, 76, 170, 77 e 169), individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9)

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con la planimetria catastale in atti; si ravvisa la difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Comune di Montefiascone:Foglio 35 particella 637 sub 4 - piano secondo:

- 1) è stato demolito il tramezzo, della lunghezza di circa ml. 3,25, che divideva due vani destinati a camera da letto ottenendo un unico vano destinato a soggiorno,
- 2) è stata tamponata la porta di accesso ad una delle due camere da letto sopra descritte,

Foglio 35 particella 637 sub 5 - piano terra:

- 3) risultano presenti dei vani cantina della superficie complessiva di mq. 35,00 non rappresentati nella planimetria catastale; la prima cantina a destra dopo una lunghezza di ml. 6,45 non risulta accessibile,
- 4) diversa distribuzione interna demolizione di tramezzo e realizzazione di nuova tramezzatura per accesso corpo scala interno;

Comune di Viterbo:Foglio 99 particella 327:

- 5) in riferimento alla planimetria catastale risulta presente un ampliamento della stalla/tettoia per una superficie coperta complessiva pari a circa mq. 52,80 (ml. 12,00 x ml. 4,40) realizzata con struttura portante in legno e manto di copertura in pannelli metallici, per la struttura nel suo complesso non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio;

Foglio 99 particella 339:

- 6) sul lato nord-ovest è stato realizzato un ampliamento del magazzino per una superficie coperta di mq. 7,08 (ml. 2,30 x ml. 3,08), realizzato con struttura in muratura portante e copertura in pannelli metallici,



- 7) sul lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia per una superficie coperta di mq. 8,21 (ml. 2,30 x ml. 3,57) con copertura in pannelli metallici,
- 8) sul lato nord-est è stato realizzato un ampliamento del magazzino per una superficie coperta di mq. 15,46 (ml. 2,32 x ml. 6,65) realizzato con struttura in muratura portante e copertura in pannelli metallici,
- 9) sul lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia per una superficie coperta di mq. 21,38 (ml. 4,55 x ml. 4,70) con copertura in legno e pannelli di plexiglass,
- 10) sul lato nord-est è stato realizzato un nuovo locale, in aderenza alla stalla, per una superficie coperta di mq. 46,18 (ml. 4,55 x ml. 10,15) realizzato con struttura portante in legno e copertura in pannelli di plexiglass con la parete ad est vetrata;

Foglio 99 particella 329:

- 11) lo stato attuale della tettoia, utilizzata come fienile, corrisponde alla planimetria catastale in atti; per la struttura nel suo complesso non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio;

Foglio 99 particella 340 sub. 2:

- 12) al piano terra risulta presente la zona giorno di una unità residenziale; si tratta di un cambio di destinazione d'uso non autorizzato; risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, un solo titolo edilizio e precisamente la Concessione Edilizia n. 4901 del 17.11.1994 che la realizzazione di un locale mungitura ed un locale refrigerazione;
- 13) al piano primo risulta presente la zona notte; si tratta di una sopraelevazione non autorizzata; per tale intervento non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio;

(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale)

QUESITO 10)

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

QUESITO 11)

Gli immobili oggetto di pignoramento che derivano da una maggiore e diversa consistenza originaria sono i seguenti:

Comune di Montefiascone:



- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 35 particella 637 sub. 5 deriva dal frazionamento effettuato in data 06.03.1998, che nello specifico ha variato i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 35 particella 637 sub. 1,

Comune di Viterbo:

- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 335 deriva dal frazionamento effettuato in data 21.09.2012 (tipo mappale n. 134363.1/2012), che nello specifico ha soppresso i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 99 particella 70-72-73. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 99 particella 327-336-337-338-339-340-329,
- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 338 deriva dal frazionamento effettuato in data 21.09.2012 (tipo mappale n. 134363.1/2012), che nello specifico ha soppresso i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 99 particella 336-337. Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: Foglio 99 particella 340,
- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 99 particella 327 deriva dal frazionamento effettuato in data 21.09.2012 (tipo mappale n. 134363.1/2012), che nello specifico ha soppresso i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 99 particella 327 sub. 1 e particella 329 sub. 1,
- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 99 particella 329 deriva dal frazionamento effettuato in data 21.09.2012 (tipo mappale n. 134363.1/2012), che nello specifico ha soppresso i seguenti immobili originari del precedente: Foglio 99 particella 327 sub. 1 e particella 329 sub. 1,
- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 76 deriva dal frazionamento effettuato in data 26.05.1975 (n. 57176) in atti dal 10.07.1976, che nello specifico ha variato i seguenti immobili: Foglio 99 particella 169,
- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 170 deriva dal frazionamento effettuato in data 26.05.1975 (n. 57176) in atti dal 10.07.1976, che nello specifico ha variato i seguenti immobili: Foglio 99 particella 77,
- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 77 deriva dal frazionamento effettuato in data 26.05.1975 (n. 57176) in atti dal 10.07.1976, che nello specifico ha variato i seguenti immobili: Foglio 99 particella 170,
- lotto di terreno identificato al Catasto Terreni al Foglio 99 particella 169 deriva dal frazionamento effettuato in data 26.05.1975 (n. 57176) in atti dal 10.07.1976, che nello specifico ha variato i seguenti immobili: Foglio 99 particella 76,



QUESITO 12)

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliari:

Comune di Montefiascone:

- Foglio 35 particella 637 sub 4 - piano secondo
- Foglio 35 particella 637 sub 5 - piano terra

Comune di Viterbo:

- Foglio 99 particella 327
- Foglio 99 particella 329
- Foglio 99 particella 339
- Foglio 99 particella 340 sub. 2

censite all'Agenzia del Territorio, **non risultano conformi allo stato dei luoghi**.

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistico.

QUESITO 13)

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni:

- nel Comune di Montefiascone (Foglio 35 particella 637 sub 4 e sub. 5) ricadono in "Zona A – Centro Storico", all'interno della Variante al P.R.G. di Montefiascone, approvata con Delibera Giunta Regionale n. 5215 del 25.09.1980,
- nel Comune di Viterbo (Foglio 99 particella 50, 69, 335, 338, 327, 329, 339, 340 sub.2, 340 sub.3, 76, 170, 77 e 169) ricadono in Zona omogenea E "Agricola" – Sottozona E4 zona "Agricola normale", all'interno del P.R.G. vigente del Comune di Viterbo,

e pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG sia del Comune di Montefiascone sia del Comune di Viterbo.

(Allegato n. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica)

QUESITO 14)**Comune di Montefiascone:**

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone (VT), accesso agli atti in data 02.01.2020, invio PEC per richiesta accesso agli atti



in data 07.01.2020, in data 16.01.2020 per ritiro atti, in riferimento all'immobile di che trattasi, risulta dagli atti comunali una sola pratica edilizia.

Il fabbricato edilizio, nel suo complesso, risulta essere stato realizzato prima dell'anno 1967. Per l'unità immobiliare distinta incatasto urbano al Foglio 35 particella 637 sub. 4 non risulta presente alcuna pratica edilizia; mentre per l'unità immobiliare distinta incatasto urbano al Foglio 35 particella 637 sub. 5 risulta presente la Concessione Edilizia n. 261 del 05.08.1988.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive, ad oggi non sanate, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 35 particella 637 sub 4 - piano secondo:

- 1) è stato demolito il tramezzo, della lunghezza di circa ml. 3,25, che divideva due vani destinati a camere da letto ottenendo un unico vano destinato a soggiorno,
- 2) è stata tamponata la porta di accesso ad una delle due camere da letto sopra descritte,

Foglio 35 particella 637 sub 5 - piano terra:

- 3) risultano presenti dei vani cantina della superficie complessiva di mq. 35,00 non rappresentati nella planimetria catastale e nella planimetria in atti; la prima cantina a destra dopo una lunghezza di ml. 6,45 non risulta accessibile,
- 4) diversa distribuzione interna realizzazione di tramezzatura per accesso corpo scala interno, quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, relativamente:

- ai punti 1) e 2), occorre presentare, al Comune di Montefiascone, una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria**, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 3.095,12 (oneri di legge compresi);
- ai punti 3) e 4), occorre presentare, al Comune di Montefiascone, una **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria**, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 3.095,12 (oneri di legge compresi).

Comune di Viterbo:

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT), accesso agli atti in data 02.01.2020, invio PEC per richiesta accesso agli atti in data



04.01.2020, accesso e ritiro atti in 21.01.2020 e in data 28.01.2020, in riferimento al complesso immobiliare di che trattasi, risulta dagli atti comunali tre pratiche edilizie di seguito rappresentate:

- Licenza Edilizia n. 253 del 06.12.1976 (P.E. n. 188/1976) per la realizzazione di un fienile, rilasciata a [REDACTED],
- Concessione Edilizia n. 4901 del 17.11.1994 (P.E. n. 679/1993) per la realizzazione di un locale mungitura e un locale refrigerazione, rilasciata a [REDACTED],
- Permesso di Costruire n. 155/08 del 10.06.2008 (P.E. n. 222/2005) per la realizzazione di una stalla a stabulazione libera per bovini, rilasciata a [REDACTED].

Il fondo rustico, nel suo complesso, risulta essere composto da più fabbricati aventi diverse destinazioni d'uso. Il fabbricato edilizio, avente destinazione residenziale al piano primo e destinazione agricola al piano terra, censito in catasto al Foglio 99 particella 340 sub. 3, risulta essere stato realizzato prima dell'anno 1967. L'unità immobiliare censita in catasto al Foglio 99 particella 340 sub. 2, attualmente a destinazione residenziale, in realtà deriva da un intervento edilizio abusivo (cambio di destinazione d'uso al piano terra e sopraelevazione) sui locali a destinazione agricola autorizzati con la Concessione Edilizia n. 4901 del 17.11.1994. L'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Foglio 99 particella 329 (fienile) risulta completamente abusiva. L'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Foglio 99 particella 327 (stalla/tettoia) risulta completamente abusiva. Mentre per l'unità immobiliare distinta in catasto urbano al Foglio 99 particella 339 (stalla) risulta autorizzata con la Licenza Edilizia n. 253 del 06.12.1976 e con il Permesso di Costruire n. 155/08 del 10.06.2008, tranne per avere realizzato in ampliamento, in assenza di titoli edilizi, dei locali e delle tettoie.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive, ad oggi non sanate, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 99 particella 327:

- 5) in riferimento alla planimetria catastale risulta presente un ampliamento della stalla/tettoia per una superficie coperta complessiva pari a circa mq. 52,80 (ml. 12,00 x ml. 4,40) realizzata con struttura portante in legno e manto di copertura in pannelli metallici, per la struttura nel suo complesso non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio,

Foglio 99 particella 339:

- 6) sul lato nord-ovest è stato realizzato un ampliamento del magazzino per una superficie coperta di mq. 7,08 (ml. 2,30 x ml. 3,08), realizzato con struttura in muratura portante e copertura in pannelli metallici,



- 7) sul lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia per una superficie coperta di mq. 8,21 (ml. 2,30 x ml. 3,57) con copertura in pannelli metallici,
- 8) sul lato nord-est è stato realizzato un ampliamento del magazzino per una superficie coperta di mq. 15,46 (ml. 2,32 x ml. 6,65) realizzato con struttura in muratura portante e copertura in pannelli metallici,
- 9) sul lato nord-ovest è stata realizzata una tettoia per una superficie coperta di mq. 21,38 (ml. 4,55 x ml. 4,70) con copertura in legno e pannelli di plexiglass,
- 10) sul lato nord-est è stato realizzato un nuovo locale, in aderenza alla stalla, per una superficie coperta di mq. 46,18 (ml. 4,55 x ml. 10,15) realizzato con struttura portante in legno e copertura in pannelli di plexiglass con la parete ad est vetrata,

Foglio 99 particella 329:

- 11) lo stato attuale della tettoia, utilizzata come fienile, corrisponde alla planimetria catastale in atti; per la struttura nel suo complesso non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio.

Foglio 99 particella 340 sub. 2:

- 12) al piano terra risulta presente la zona giorno di una unità residenziale; si tratta di un cambio di destinazione d'uso non autorizzato; risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, un solo titolo edilizio e precisamente la Concessione Edilizia n. 4901 del 17.11.1994 che autorizzava la realizzazione di un locale mungitura ed un locale refrigerazione.
- 13) al piano primo risulta presente la zona notte; si tratta di una sopraelevazione non autorizzata; per tale intervento non risulta presente presso gli archivi comunali, a seguito di accesso agli atti, alcun titolo edilizio

La regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi realizzati, relativamente ai punti 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13), non può essere sanata, pertanto per le opere edilizie abusivamente realizzate occorre procedere alla loro demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, che prevede un costo complessivo, per le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, pari ad € 33.507,97 (IVA 22% compresa).

(Allegato n. 10: Stralci planimetrie atti presso il Comune di Montefiascone: C.E. n. 261 del 05.08.1988 e presso il Comune di Viterbo: L.E. n. 253 del 06.12.1976, C.E. n. 4901 del 17.11.1994, P.d.C. n. 155 del 10.06.2008)

QUESITO 15)

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.



Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 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.

Agli interventi, relativi ai punti 1) e 2), eseguiti in assenza della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montefiascone, considerata la modesta entità degli abusi commessi, opere interne, di applicare la sanzione pecuniaria minima pari ad 1.000,00 euro.

Il costo per il conseguimento della C.I.L.A. in sanatoria, da presentare presso il Comune di Montefiascone, relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (*diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di tramezzature non riportate sulla planimetria catastale*) risulta complessivamente pari ad **€ 4.095,12 (euro quattromilanovantacinque/12)** importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

- € 1.000,00 relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001;
- € 2.537,60 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 70,00;
- € 557,52 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

Agli interventi, relativi ai punti 3) e 4), eseguiti in assenza della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, ai sensi dell'articolo 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Montefiascone, considerata la modesta entità degli abusi commessi, opere interne, di applicare la sanzione pecuniaria minima pari ad 1.000,00 euro.

Il costo per il conseguimento della C.I.L.A. in sanatoria, da presentare presso il Comune di Montefiascone, relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (*diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione di tramezzature e presenza di ulteriore vano cantina non riportato sulla planimetria catastale*) risulta complessivamente pari ad **€ 4.095,12 (euro quattromilanovantacinque/12)** importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

- € 1.000,00 relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. 380/2001;



- € 2.537,60 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 70,00;
- € 557,52 (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

La regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi realizzati, relativamente ai punti 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12) e 13), non può essere sanata, pertanto per le opere edilizie abusivamente realizzate, nel Comune di Viterbo, occorre procedere alla loro demolizione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi, che prevede un costo complessivo, per le opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, pari ad € **27.465,55, oltre IVA 22%, importo derivante dalla somma delle seguenti voci:**

- punto 5), particella 327, risulta pari ad € **1.375,94** oltre IVA 22%,
- punto 6), 7), 8), 9), 10), particella 339 risulta pari ad € **7.569,10** oltre IVA 22%,
- punto 11), particella 329, risulta pari ad € **2.225,54** oltre IVA 22%,
- punto 12), 13), particella 340 sub. 2, risulta pari ad € **16.294,97** oltre IVA 22%.

(Allegato n. 11: Computo metrico estimativo lavori di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi)

QUESITO 16)

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura;

QUESITO 17)

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto;

QUESITO 18)

Gli immobili oggetto di pignoramento potrebbero essere suddivisi in più lotti. Ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente è possibile avere i seguenti lotti:

LOTTO N. 1:

- **Appartamento**, sito a Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censito al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 4** – piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29;



LOTTO N. 2:

- **Locale ad uso magazzino**, sito a Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censito al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 4** – piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57;

LOTTO N. 3:

- **Abitazione di tipo civile**, sita a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 340 sub. 2** – piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00- rendita catastale Euro 650,74 - ***immobile in parte abusivo, come indicato nel punto 14), da demolire; per la definizione del lotto di vendita si valuta l'area di sedime come fabbricato agricolo, al netto delle spese di demolizione;***
- **Abitazione di tipo economico**, sita a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 340 sub. 3** – piano primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33;

LOTTO N. 4:

- **Fabbricato ad uso stalla e pertinenze**, sito a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 339** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00;
- **Fabbricato ad uso fienile**, sito a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 329** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00 - ***immobile abusivo, come indicato nel punto 14), da demolire; per la definizione del lotto di vendita si valuta l'area di sedime come terreno agricolo, consistenza mq. 217,00, al netto delle spese di demolizione;***
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 338**, qualità di classe: seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 76**, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 170**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 77**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 169**, qualità di classe: seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00, complessivi mq. 13.670,00;



LOTTO N. 5:

- **Fabbricato ad uso stalla/tettoia**, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 327** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00 – **immobile abusivo, come indicato nel punto 14), da demolire; per la definizione del lotto di vendita si valuta l'area di sedime come terreno agricolo, consistenza mq. 62,00, al netto delle spese di demolizione;**
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 335**, qualità di classe: uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00, totale mq. 17.948,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 50**, qualità di classe: canneto 2, consistenza mq. 2.210,00;
- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 69**, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 7.710,00;

QUESITO 19)

L'immobile è pignorato come segue:

UNITA' NEGOZIALE 1:

per la totale quota di proprietà di 1/1 a nome di ██████████ nato a Viterbo il 23.06.1939 - C.F. ██████████ - deceduto in data 13.05.2014 (Avvocato Arianna Dilio in qualità di Curatore dell'eredità giacente):

- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 50, qualità di classe: canneto 2, consistenza mq. 2.210,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 69, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 7.710,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 335, qualità di classe: uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00, totale mq. 17.948,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 338, qualità di classe: seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00;
- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 327 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00;



- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 329 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00;
- ✓ fabbricato ad uso agricolo, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 339 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00;
- ✓ abitazione di tipo civile, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 2 – piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00- rendita catastale Euro 650,74;
- ✓ abitazione di tipo economico, sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censita al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 3 – piano primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33;
- ✓ abitazione, sita in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al Foglio 35 particella 637 sub. 4 – piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29;
- ✓ magazzino locale di deposito, sito in Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censita al NCEU al Foglio 35 particella 637 sub. 5 – piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57;

UNITA' NEGOZIALE 2:

per la quota di proprietà di 1/2 a nome di [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939 - C.F. [REDACTED] - deceduto in data 13.05.2014 (Avvocato Arianna Dilio in qualità di Curatore dell'eredità giacente)

- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 76, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 170, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 77, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00;
- ✓ lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 169, qualità di classe: seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:



- [REDACTED] nato a Viterbo il 23.06.1939 - C.F. [REDACTED] - DECEDUTO in data 13.05.2014 (Avvocato Arianna Dilio in qualità di Curatore dell'eredità giacente) proprietà 1/2;
- [REDACTED] nata a Viterbo il 23.05.1943 - C.F. [REDACTED] - proprietà 1/2;

QUESITO 20)

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Montefiascone censita al catasto urbano al Foglio 35 particella 637 sub 4 e sub. 5, risulta occupata dal debitore Sig.ra [REDACTED].

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Viterbo censita al catasto urbano e terreni al Foglio 99 particella 50, 69, 335, 338, 27, 329, 339, 340 sub.2, 340 sub.3, 76, 170, 77 e 169, risulta attualmente occupata dalla Sig.ra [REDACTED] giusto contratto di locazione di fondo rustico del 29.04.2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo in data 17.05.2017 al prot. 17051709350611685.

Contratto di locazione opponibile alla procedura espropriativa – data di stipula 29.04.2017 – durata della locazione anni 15 (quindici) dal 30.04.2017 al 29.04.2032.

(Allegato n. 12: Contratto di locazione)

QUESITO 21)

Il bene sito nel Comune di Montefiascone risulta occupato dal debitore, per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo dell'unità immobiliare, pignorata sita nel Comune di Viterbo, censita al catasto urbano e terreni al Foglio 99 particella 50, 69, 335, 338, 27, 329, 339, 340 sub.2, 340 sub.3, 76, 170, 77 e 169, in base a quanto previsto dal punto 8 del contratto di locazione sopra descritto, prevede un importo per il canone annuo così modulato:

- € 500,00 (da corrispondere entro il 1 luglio di ogni anno)

I valori locativi previsti nel contratto di locazione sottoscritto sono da ritenersi **non adeguati**.

In base alle attuali valutazioni di mercato, per l'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Viterbo in Strada Sant'Ilario, si può stimare come valore locativo un canone annuo pari a circa € 3.000,00 (pari a € 250,00 mensili).

QUESITO 22)

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone è risultato che i soggetti esecutati si trovano:



- [REDACTED] nella condizione di coniugato in data 01.09.1966 con [REDACTED] e deceduto in Montefiascone in data 13.05.2014;
- [REDACTED] nella condizione di vedova del Sig. [REDACTED];
- [REDACTED] nella condizione di coniugato, in regime di separazione patrimoniale, con la Sig.ra [REDACTED],

pertanto gli immobili pignorati non risultano occupati da alcun ex-coniuge del debitore.

QUESITO 23)

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 556 del 27/07/2007 e con D.G.R. n. 1025 del 21.12.2007, nello specifico sulla tavola B08 foglio 345 e B07 foglio 344 – Beni paesaggistici, l'area risulta tutelata come segue:

- **Comune di Montefiascone:** ai sensi dell'articolo 134 comma 1 lettera a) e precisamente dall'articolo 136 lett. c) e d) del D.lgs n. 42 del 22/1/2004. In base al Vincolo Paesaggistico imposto, l'area su cui ricade l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo paesaggistico per "insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia della profondità di 150 metri" ai sensi degli articoli 59 e 60 della L.R: n. 38/1999.
- **Comune di Viterbo:** ai sensi dell'articolo 134 comma 1 lettera b) e precisamente dall'articolo 142 comma 1 lett. g) del D.lgs n. 42 del 22/1/2004. In base al Vincolo Paesaggistico imposto, una piccola parte dell'area su cui ricade l'immobile pignorato è sottoposta a vincolo paesaggistico per "i territori coperti da foreste e da boschi".

QUESITO 24)

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSA :

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;



- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) primo semestre 2019, "Valori Agricoli Medi (VAM) regione agraria n. 3 anno 2019" nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2019 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Montefiascone:

a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:

- 1) per le abitazioni civili (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.100,00;
- 2) per il locale ad uso box/magazzino un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00;

b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali) prevedono:

- 3) per le abitazioni in buono stato (appartamento) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00;
- 4) per il locale ad uso box/magazzino un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00;

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi:

a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (abitazioni):	€/mq 900,00
a2) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (box/magazzini):	€/mq 500,00
b3) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (abitazioni):	€/mq 850,00
b4) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (box/magazzini):	€/mq 600,00

Comune di Viterbo:

c) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:

- 5) per le abitazioni da ristrutturare un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 600,00;
- 6) per magazzini un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 250,00 ad un massimo di €/mq 450,00;
- 7) per i capannoni (stalla) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 300,00 ad un massimo di €/mq 450,00;



d) i valori **Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali)** prevedono:

- 8) per le abitazioni da ristrutturare un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 400,00 ad un massimo di €/mq 700,00.
- 9) per magazzini un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 250,00 ad un massimo di €/mq 300,00
- 10) per i capannoni (stalla) un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 250,00 ad un massimo di €/mq 300,00;

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi e o minimi:

c5) da valori medi OMI dell'Agenda delle Entrate (ab. da ristrutturare):	€/mq 500,00
c6) da valori minimi OMI dell'Agenda delle Entrate (magazzini):	€/mq 250,00
c7) da valori minimi OMI dell'Agenda delle Entrate (capannoni/stalle):	€/mq 300,00
d8) da valori medi dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (ab. da ristrutturare):	€/mq 550,00
d9) da valori minimi dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (magazzini):	€/mq 250,00
d10) da valori minimi dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (capannoni/stalle):	€/mq 250,00

e) i dati **Valori Agricoli Medi (VAM) regione agraria n. 3 anno 2019** prevedono:

- 11) per terreni con qualità di classe a seminativo un prezzo unitario di circa €/ha 11.700,00;
- 12) per terreni con qualità di classe a canneto un prezzo unitario di circa €/ha 7.500,00;
- 13) per terreni con qualità di classe a bosco ceduo un prezzo unitario di circa €/ha 5.850,00;
- 14) per terreni con qualità di classe a uliveto un prezzo unitario di circa €/ha 14.850,00;

f) i dati **Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio 1° semestre 2019** prevedono:

- 15) per terreni con qualità di classe a seminativo un prezzo unitario massimo di circa €/ha 25.000,00;
- 16) per terreni con qualità di classe a canneto un prezzo unitario massimo di circa €/ha 15.000,00;
- 17) per terreni con qualità di classe a bosco ceduo un prezzo unitario di circa €/ha 15.000,00;
- 18) per terreni con qualità di classe a uliveto un prezzo unitario di circa €/ha 25.000,00.

Considerato quanto sopra descritto si procederà al calcolo dei valori giungendo alla stima finale e adottando i seguenti valori:

e11) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (seminativo):	€/ha 11.700,00
--	----------------



e12) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (canneto):	€/ha 7.500,00
e13) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (bosco ceduo):	€/ha 5.850,00
e14) da Valori Agricoli Medi (VAM) Agenzia delle Entrate (uliveto):	€/ha 14.850,00
f15) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (seminativo):	€/ha 25.000,00
f16) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (canneto):	€/ha 15.000,00
f17) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (bosco ceduo):	€/ha 15.000,00
f18) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (uliveto):	€/ha 25.000,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – cantine - terreni).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

COMUNE DI MONTEFIASCONE: abitazione e box/magazzino:

VALUTAZIONE: a1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano secondo (**abitazione**) SL1 = mq. 88,19
- Piano secondo (balcone) SL2 = mq. 7,38

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

- K = 1,00 abitazione
- K = 0,30 pertinenza

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,30) = (mq\ 88,19 \times 1,00) + (mq\ 7,38 \times 0,30) = \underline{mq\ 90,04}$$

Calcolo Valutazione a1) (Va1):

- **(Va1)** = (SLT) x 900,00 €/mq = mq 90,04 x €/mq 900,00 =
€ 81.036,00 (diconsi euro ottantunomilatrentasei/00)

VALUTAZIONE: b3) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano secondo (**abitazione**) SN1 = mq. 75,95
- Piano secondo (balcone) SN2 = mq. 7,38

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :



K = 1,00 abitazione

K = 0,30 balcone

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,30) = (mq \ 75,95 \times 1,00) + (mq \ 7,38 \times 0,30) = \underline{mq \ 78,16}$$

Calcolo Valutazione b3) (Vb3) :

➤ **(Vb3)** = (SNT) x 850,00 €/mq = mq. 78,16 x €/mq 850,00 =

€ 66.436,00 (diconsi euro sessantaseimilaquattrocentotrentasei/00)

Pertanto per quanto riguarda **l'abitazione (appartamento)**, mediando i valori Va1) e Vb3), si ha :

Valore di stima (V abitazione):

➤ $V = (Va1) + Vb3) / 2 = (€ \ 81.036,00 + € \ 66.436,00) / 2 =$

€ 73.736,00 (diconsi euro settantatremilasettecentotrentasei/00)

VALUTAZIONE: a2) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano terra (**box/magazzino**) SL1 = mq. 46,92

- Piano terra (cantine) SL2 = mq. 49,85

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 box/magazzino

K = 0,20 cantine

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,20) = (mq \ 46,92 \times 1,00) + (mq \ 49,85 \times 0,20) = \underline{mq \ 56,89}$$

Calcolo Valutazione a2) (Va2):

➤ **(Va2)** = (SLT) x 500,00 €/mq = mq 56,89 x €/mq 500,00 =

€ 28.445,00 (diconsi euro ventottomilaquattrocentoquarantacinque/00)

VALUTAZIONE: b4) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano terra (**box/magazzino**) SN1 = mq. 37,09

- Piano terra (cantine) SN2 = mq. 34,67

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 box/magazzino



$K = 0,20$ cantine

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,20) = (mq\ 37,09 \times 1,00) + (mq\ 34,67 \times 0,20) = \underline{mq\ 44,02}$$

Calcolo Valutazione b4) (Vb4) :

$$\text{> } (Vb4) = (SNT) \times 600,00 \text{ €/mq} = mq.\ 44,02 \times \text{€/mq } 600,00 =$$

$$\underline{\text{€ } 26.412,00} \text{ (diconsi euro ventiseimilaquattrocentododici/00)}$$

Pertanto per quanto riguarda il **box/magazzino**, mediando i valori Va2) e Vb4), si ha :

Valore di stima (V box/magazzino):

$$\text{> } V = (Va2) + Vb4) / 2 = (\text{€ } 28.445,00 + \text{€ } 26.412,00) / 2 =$$

$$\underline{\text{€ } 27.428,50} \text{ (diconsi euro ventisetteimilaquattrocentoventotto/50)}$$

COMUNE DI VITERBO: abitazione, magazzini, stalla e terreni:

VALUTAZIONE: c5) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano primo (**abitazione da ristrutturare**) SL1 = mq. 60,19

- Piano terra (area esterna di pertinenza) SL2 = mq. 251,00

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

$K = 1,00$ abitazione da ristrutturare

$K = 0,10$ area esterna di pertinenza

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,10) = (mq\ 60,19 \times 1,00) + (251,00 \times 0,10) = \underline{mq\ 85,29}$$

Calcolo Valutazione c5) (Vc5):

$$\text{> } (Vc5) = (SLT) \times 500,00 \text{ €/mq} = mq\ 85,29 \times \text{€/mq } 500,00 =$$

$$\underline{\text{€ } 42.645,00} \text{ (diconsi euro quarantaduemilaseicentoquarantacinque/00)}$$

VALUTAZIONE: d8) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano primo (**abitazione da ristrutturare**) SN1 = mq. 50,47

- Piano terra (area esterna di pertinenza) SN2 = mq. 251,00

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :



K = 1,00 abitazione da ristrutturare

K = 0,10 area esterna di pertinenza

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,10) = (mq \ 50,47 \times 1,00) + (mq \ 251,00 \times 1,00) = \underline{mq \ 75,57}$$

Calcolo Valutazione d8) (Vd8) :

➤ **(Vd8)) = (SNT) x 500,00 €/mq = mq. 75,57 x €/mq 500,00 =**

€ 37.785,00 (diconsi euro trentasettemilasettecentottantacinque/00)

Pertanto per quanto riguarda l'abitazione da ristrutturare, mediando i valori Vc5) e Vd8), si ha :

Valore di stima (V abitazione da ristrutturare):

➤ **V = (Vc5) + Vd8)) / 2 = (€ 42.645,00 + € 37.785,00) / 2 =**

€ 40.215,00 (diconsi euro quarantamiladuecentoquindici/00)

VALUTAZIONE: c6) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano primo (**magazzini**)

SL1 = mq. 129,56

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 magazzini

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) = (mq \ 129,56 \times 1,00) = \underline{mq \ 129,56}$$

Calcolo Valutazione c6) (Vc6):

➤ **(Vc6)) = (SLT) x 250,00 €/mq = mq 129,56 x €/mq 250,00 =**

€ 32.390,00 (diconsi euro trentaduemilatrecentonovanta/00)

VALUTAZIONE: d9) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano primo (**magazzini**)

SN1 = mq. 103,77

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

K = 1,00 magazzini

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) = (mq \ 103,77 \times 1,00) = \underline{mq \ 103,77}$$



Calcolo Valutazione d9) (Vd9) :

- (Vd9) = (SNT) x 250,00 €/mq = mq. 103,77 x €/mq 250,00 =
€ 25.942,50 (diconsi euro venticinquemilanovecentoquarantadue/50)

Pertanto per quanto riguarda i **magazzini**, mediando i valori Vc6) e Vd9), si ha :

Valore di stima (V magazzini):

- $V = (Vc6) + Vd9) / 2 = (€ 32.390,00 + € 25.942,50) / 2 =$

€ 29.166,25 (diconsi euro ventinovemilacentosessantasei/25)

VALUTAZIONE: c7) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):**Superficie Lorda (SL):**

- Piano terra (**capannoni/stalle**) SL1 = mq. 892,38
- Piano terra (**pertinenze: tettoia, officina, magazzino**) SL2 = mq. 244,63

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

- K = 1,00 capannoni/stalle
- K = 0,20 pertinenze

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,20) = (mq\ 892,38 \times 1,00) + (mq\ 244,63 \times 0,20) = \underline{mq\ 941,30}$$

Calcolo Valutazione c7) (Vc7):

- (Vc7) = (SLT) x 300,00 €/mq = mq 941,30 x €/mq 300,00 =
€ 282.390,00 (diconsi euro duecentoottantaduemilatrecentonovanta/00)

VALUTAZIONE: d10) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano terra (**capannoni/stalle**) SN1 = mq. 849,78
- Piano terra (**pertinenze: tettoia, officina, magazzino**) SN2 = mq. 213,73

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione :

- K = 1,00 capannoni/stalle
- K = 0,20 pertinenze

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

$$(SNT) = (SN1 \times 1,00) + (SN2 \times 0,20) = (mq\ 849,78 \times 1,00) + (mq\ 213,73 \times 0,20) = \underline{mq\ 892,52}$$

Calcolo Valutazione d10) (Vd10) :

- **(Vd10)** = (SNT) x 250,00 €/mq = mq. 892,52 x €/mq 250,00 =
€ 223.130,00 (diconsi euro duecentotrentemilacentotrenta/00)

Pertanto per quanto riguarda i capannoni/stalle, mediando i valori Vc7 e Vd10, si ha :

Valore di stima (V capannoni/stalle):

- $V = (Vc7) + Vd10)) / 2 = (€ 282.390,00 + € 223.130,00) / 2 =$

€ 252.760,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemilasettecentosessanta/00)

VALUTAZIONE: e11) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- (seminativo) St1 = ha. 6,9741

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 6,9741 x 1,00) = ha 6,9741

Calcolo Valutazione e11) (Ve11) :

- **(Ve11)** = (St1) x 11.700,00 €/ha = ha. 6,9741 x €/ha 11.700,00 =
€ 81.596,97 (diconsi euro ottantunomiladuecinquecentonovantasei/97)

VALUTAZIONE: f15) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- (seminativo) St1 = ha. 6,9741

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 6,9741 x 1,00) = ha 6,9741

Calcolo Valutazione f15) (Vf15) :

- **(Vf15)** = (St1) x 25.000,00 €/ha = ha. 6,9741 x €/ha 25.000,00 =
€ 174.352,50 (diconsi euro centosettantaquattromilatrecentocinquantadue/50)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a seminativo, mediando i valori Ve11 e Vf15, si ha:

Valore di stima (V seminativo):

- $V = (Ve11) + Vf15)) / 2 = (€ 81.596,97 + € 174.352,50) / 2 =$

€ 127.974,74 (diconsi euro centoventisettemilanovecentosettantaquattro/74)

VALUTAZIONE: e12) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- (canneto) St1 = ha. 0,2210

Superficie Totale (St):

(St) = (St1 x 1,00) = (ha 0,2210 x 1,00) = ha 0,2210



Calcolo Valutazione e12) (Ve12) :

- **(Ve12)** = (St1) x 7.500,00 €/ha = ha. 0,2210 x €/ha 7.500,00 =
€ 1.657,50 (diconsi euro milleseicentocinquantasette/50)

VALUTAZIONE: f16) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- **(canneto)** St1 = ha. 0,2210

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (ha\ 0,2210 \times 1,00) = \underline{ha\ 0,2210}$$

Calcolo Valutazione f16) (Vf16) :

- **(Vf16)** = (St1) x 15.000,00 €/ha = ha. 0,2210 x €/ha 15.000,00 =
€ 3.315,00 (diconsi euro tremilatrecentoquindici/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a canneto, mediando i valori Ve12 e Vf16, si ha:

Valore di stima (V canneto):

- $V = (Ve12) + Vf16) / 2 = (€\ 1.657,50 + €\ 3.315,00) / 2 =$
€ 2.486,25 (diconsi euro duemilaquattrocentoottantasei/25)

VALUTAZIONE: e13) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- **(bosco ceduo)** St1 = ha. 0,0310

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (ha\ 0,0310 \times 1,00) = \underline{ha\ 0,0310}$$

Calcolo Valutazione e13) (Ve13) :

- **(Ve13)** = (St1) x 5.850,00 €/ha = ha. 0,0310 x €/ha 5.850,00 =
€ 181,35 (diconsi euro centoottantuno/35)

VALUTAZIONE: f17) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- **(bosco ceduo)** St1 = ha. 0,0310

Superficie Totale (St):

$$(St) = (St1 \times 1,00) = (ha\ 0,0310 \times 1,00) = \underline{ha\ 0,0310}$$

Calcolo Valutazione f17) (Vf17) :

- **(Vf17)** = (St1) x 15.000,00 €/ha = ha. 0,0310 x €/ha 15.000,00 =
€ 465,00 (diconsi euro quattrocentosessantacinque/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a bosco ceduo, mediando i valori Ve13 e Vf17, si ha:



Valore di stima (V canneto):

$$\text{V} = (\text{Ve13}) + \text{Vf17})/2 = (\text{€ } 181,35 + \text{€ } 465,00) / 2 =$$

€ 323,17 (diconsi euro trecentoventitre/17)

VALUTAZIONE: e14) Calcolo delle Superfici (VAM):

Superficie totale (St):

- (uliveto) St1 = ha. 0,1104

Superficie Totale (St):

$$(\text{St}) = (\text{St1} \times 1,00) = (\text{ha } 0,1104 \times 1,00) = \text{ha } 0,1104$$

Calcolo Valutazione e14) (Ve14) :

$$\text{Ve14)} = (\text{St1}) \times 14.850,00 \text{ €/ha} = \text{ha. } 0,1104 \times \text{€/ha } 14.850,00 =$$

€ 1.639,44 (diconsi euro milleseicentotrentanove/44)

VALUTAZIONE: f18) Calcolo delle Superfici (CCIAA):

Superficie totale (St):

- (uliveto) St1 = ha. 0,1104

Superficie Totale (St):

$$(\text{St}) = (\text{St1} \times 1,00) = (\text{ha } 0,1104 \times 1,00) = \text{ha } 0,1104$$

Calcolo Valutazione f18) (Vf18) :

$$\text{Vf18)} = (\text{St1}) \times 25.000,00 \text{ €/ha} = \text{ha. } 0,1104 \times \text{€/ha } 25.000,00 =$$

€ 2.760,00 (diconsi euro duemilasettecentosessanta/00)

Pertanto per quanto riguarda il terreno a bosco ceduo, mediando i valori Ve14 e Vf18, si ha:

Valore di stima (V uliveto):

$$\text{V} = (\text{Ve14}) + \text{Vf18})/2 = (\text{€ } 1.639,44 + \text{€ } 2.760,00) / 2 =$$

€ 2.199,72 (diconsi euro duemilacentonovantanove/72)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà Ranucci Ventura e Scagnetti Leda):

$$\text{€ } 73.736,00 + \text{€ } 27.428,50 + \text{€ } 40.215,00 + \text{€ } 29.166,25 + \text{€ } 252.760,00 + \text{€ } 127.974,74 + \text{€ } 2.486,25 + \text{€ } 323,17 + \text{€ } 2.199,72) =$$

€ 556.289,63 (diconsi euro cinquecentocinquantaseimiladuecentoottantanove/63)

Considerato che si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento in più lotti così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente, è possibile avere il valore di stima dei singoli lotti individuati, da porre a base d'asta, come di seguito esplicitato:



LOTTO N. 1:

- Appartamento, sito a Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censito al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 4** – piano secondo, categoria A/7 classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 99,00 - rendita catastale Euro 511,29

VALORE DI STIMA € 73.736,00 (diconsi euro settantatremilasettecentotrenta sei/00).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 2.537,60) e la sanzione pecuniaria (€ 1.000,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Montefiascone e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 557,52), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna degli ambienti) risultano pari ad **€ 4.095,12**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 35 particella 637 sub. 4, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = € 73.736,00 - € 4.095,12 = € 69.640,88 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 69.600,00 (diconsi euro sessantanovemilaseicento/00)

LOTTO N. 2:

- Box/magazzino, sito a Montefiascone (VT) in Via Verentana n. 110, censito al NCEU al **Foglio 35 particella 637 sub. 5** – piano terra, categoria C/2 classe 5, consistenza mq. 37,00, superficie catastale mq. 50,00 - rendita catastale Euro 30,57

VALORE DI STIMA € 27.428,50 (diconsi euro ventisettemilaquattrocentoventotto/50).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 2.537,60) e la sanzione pecuniaria (€ 1.000,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Montefiascone e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 557,52), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna degli ambienti) risultano pari ad **€ 4.095,12**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 35 particella 637 sub. 5, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = € 27.428,50 - € 4.095,12 = € 23.333,38 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 23.300,00 (diconsi euro ventitremilatrecento/00)

LOTTO N. 3:

- Abitazione di tipo economico, sita a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 3 – piano primo, categoria A/3 Classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq. 73,00- rendita catastale Euro 316,33;
VALORE DI STIMA € 40.215,00 (diconsi euro quarantamiladuecentoquindici/00).
- Magazzini posti al piano terra del complesso edilizio sito a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc della superficie complessiva utile di mq. 103,77, *immobili accorpati e derivanti in dal cambio d'uso e dalla sopraelevazione (opere abusivi)* che hanno generato l'unità immobiliare censita al NCEU al Foglio 99 particella 340 sub. 2 – piano terra e primo, categoria A/2 Classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale mq. 148,00- rendita catastale Euro 650,74;
VALORE DI STIMA € 29.166,25 (diconsi euro ventinovemilacentosessantasei/25).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per i costi derivanti dalla demolizione delle opere abusive relative al cambio d'uso e alla sopraelevazione di parte dei magazzini agricoli posti al piano terra che risultano pari ad **€ 19.879,86 (IVA 22% compresa)**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al al Foglio 99 particella 340 sub. 3 e al Foglio 99 particella 340 sub. 2, da porre a base d'asta, risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 40.215,00 + € 29.166,25 - € 19.879,86 = € 49.501,39 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 49.500,00 (diconsi euro quarantanovemilacinquecento/00)

LOTTO N. 4:

- Fabbricato ad uso stalla e pertinenze, sito a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 339 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 3.456,00;
VALORE DI STIMA € 252.760,00 (diconsi euro duecentocinquantaduemilasettecento sessanta/00).
- Lotto di terreno, da considerarsi come seminativo, della superficie complessiva pari a mq. 217,00, corrispondente all'area di sedime di un fabbricato abusivo ad uso fienile, sito a Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, censito al NCEU al Foglio 99 particella 329 – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 250,00;
VALORE DI STIMA € 398,20 (diconsi euro trecentonovantotto/20).
- Lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al Foglio 99 particella 338, qualità di classe: seminativo arboreo 2 , consistenza mq. 17.438,00;
VALORE DI STIMA € 31.998,73 (diconsi euro trentunomilanovecentonovanta otto/73).



- Lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 76**, qualità di classe: seminativo arboreo 3, consistenza mq. 13.800,00;
VALORE DI STIMA € 25.323,00 (diconsi euro venticinquemilatrecentoventitre/00).
- Lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 170**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 31,00;
VALORE DI STIMA € 32,3175 (diconsi euro trentadue/00).
- Lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 77**, qualità di classe: bosco ceduo 5, consistenza mq. 279,00;
VALORE DI STIMA € 290,8575 (diconsi euro duecentonovanta/8575).
- Lotto di terreno, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 169**, qualità di classe: seminativo-irriguo 3, consistenza mq. 13.312,00 e uliveto 3, consistenza mq. 358,00, complessivi mq. 13.670,00;
VALORE DI STIMA € 24.427,52 (diconsi euro ventiquattromilaquattrocentoventi sette/52).
VALORE DI STIMA € 713,315 (diconsi euro settecentotredici/315).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per i costi derivanti dalla demolizione delle opere abusive relative alla realizzazione di ampliamenti in aderenza alla stalla (particella 339) che risultano pari ad **€ 9.234,30 (IVA 22% compresa).**
- l'importo per i costi derivanti dalla demolizione delle opere abusive relative alla realizzazione di un fienile (particella 329) che risultano pari ad **€ 2.715,16 (IVA 22% compresa).**

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al Foglio 99 particella 339 -329 – 338 – 76 – 170 – 77 - 169, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = (€ 252.760,00 + € 398,20 + € 31.998,73 + € 25.323,00 + € 32,3175 + € 290,8575 + € 24.427,52 + € 713,315) – € 9.234,30 - € 2.715,16 = € 323.994,48 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 323.900,00 (diconsi euro trecentoventitremilanovecento/00)

LOTTO N. 5:

- Lotto di terreno, da considerarsi come seminativo, della superficie complessiva pari a mq. 62,00, corrispondente all'area di sedime di un fabbricato abusivo ad uso stalla/tettoia sito in Viterbo (VT) in Strada Sant'Ilario snc, Fabbricato ad uso stalla/tettoia, censito al NCEU al **Foglio 99 particella 327** – piano terra, categoria D/10 Zona censuaria 1 - rendita catastale Euro 118,00;



VALORE DI STIMA € 113,77 (diconsi euro centotredici/77).

- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 335**, qualità di classe: uliveto 3, consistenza mq. 746,00 e seminativo-irriguo 2 , consistenza mq. 17.202,00, totale mq. 17.948,00

VALORE DI STIMA € 1.486,405 (diconsi euro millequattrocentoottantasei/405).

VALORE DI STIMA € 31.565,67 (diconsi euro trentunomilacinquecentosessanta cinque/67).

- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 50**, qualità di classe: canneto 2, consistenza mq. 2.210,00;

VALORE DI STIMA € 2.486,25 (diconsi euro duemilaquattrocentoottantasei/25).

- **Lotto di terreno**, sito in Viterbo (VT) Strada Sant'Ilario snc, censito al catasto terreni al **Foglio 99 particella 69**, qualità di classe: seminativo 3, consistenza mq. 7.710,00;

VALORE DI STIMA € 14.147,85 (diconsi euro quattordicimilacentotrentasette/85).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per i costi derivanti dalla demolizione delle opere abusive relative alla realizzazione di una stalla/tettoia (particella 327) che risultano pari ad **€ 1.678,65 (IVA 22% compresa)**.

La stima dell' immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 99 particelle 327 -335 – 50 - 69**, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta, risulta essere pari a:** (Valore finale del bene) = (€ 113,77 + € 1.486,405 + € 31.565,67 + € 2.486,25 + € 14.147,85) - € 1.678,65 = € 48.121,295 in cifra tonda risulta pari ad:

€ 48.100,00 (diconsi euro quarantottomilacento/00)

QUESITO 25)

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26)

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

QUESITO 27)

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Viterbo censita al catasto urbano e terreni al Foglio 99 particella 50, 69, 335, 338, 27, 329, 339, 340 sub.2, 340 sub.3, 76, 170, 77 e 169, risulta attualmente occupata dalla Sig.ra [REDACTED] giusto contratto di locazione di fondo



rustico del 29.04.2017 registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territoriale di Viterbo in data 17.05.2017 al prot. 17051709350611685, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

QUESITO 28)

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29)

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 07 maggio 2020, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30)

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31)

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 07 maggio 2020, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32)

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33)

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34)

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.



QUESITO 35)

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 10.12.2019;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia primi atti ante ventennio: Notaio Orzi Teodoro rep. 26806 del 20.08.1970 - Notaio Orzi Teodoro rep. 47474 del 24.12.1980 - Notaio Dominici Giuseppe rep. 4637 del 06.06.1985 - Notaio D'Alessandro Luciano rep. 299432 del 02.07.1998;
- 4) Elenco sintetico delle formalità e ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratti di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
- 6) Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 9) Certificato di Destinazione Urbanistica;
- 10) Stralci planimetrie da accesso agli atti Comune di Montefiascone e Comune di Viterbo;
- 11) Computo metrico estimativo lavori di demolizione e ripristino dei luoghi;
- 12) Copia contratto di locazione fondo rustico;
- 13) Estratto perizia in forma privacy;
- 14) Copia notifica alle parti;
- 15) Proposta parcella professionale;
- 16) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 50 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 05 Febbraio 2020

Il C.T.U
(Arch. Giampaolo CIMA)

