

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 218/15

Banca di Viterbo Credito Cooperativo Soc. Coop.va
per azioni c/ *****

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Geom. Michele Sganappa

UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 02/03/2017

Giudice della Esecuzione
Dr.ssa CHIARA SERAFINI

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

PREMESSA:

Che il giorno 18/02/2016, il sottoscritto geom. Michele Sganappa, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al numero 1331, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

- 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;
- 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) Consulto 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

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato-rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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.);

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

- 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta 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

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

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 presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 degli 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; allegghi, 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

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

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 evidenziano 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

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

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

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

26) 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;

27) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nei termini di giorni 120 dal giuramento.

28) Invi, 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 procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'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;

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

30) 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'u-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

dienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.

31) 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;

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

33) 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 I-6, nonché la compiuta indicazione dei da-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

ti catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

30) Alleghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale 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;

OPERE SVOLTE:

Per dare risposta ai quesiti affidati, il C.T.U. ha condotto i seguenti accessi:

- Il giorno 05/04/2016 1° accesso agli immobili oggetto di pignoramento siti sul Comune di Viterbo e sul Comune di Bagnoregio;
- Il giorno 14/04/2016 presso il Comune di Viterbo per la consegna della richiesta di CDU;
- Il giorno 10/05/2016 2° accesso all'immobile oggetto di pignoramento sito in Comune di Bagnoregio;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

- Il giorno 20/06/2016 presso il Comune di Viterbo per il ritiro del CDU;
- Il giorno 05/07/2016 presso l’Agenzia del Territorio per le verifiche catastali;
- Il giorno 17/08/2016 al Comune di Bagnoregio per il deposito della richiesta di CDU e richiesta accesso documentazione amministrativa;
- Il giorno 19/09/2016 presso il Comune di Bagnoregio per ritiro CDU e verifica pratiche inerenti gli immobili oggetto dell’esecuzione immobiliare;
- Il giorno 24/09/2016 presso il Comune di Bagnoregio per verifica e ritiro pratiche inerenti gli immobili oggetto dell’esecuzione immobiliare;
- Il Giorno 29/09/2016 presso il Comune di Bagnoregio per verifica e ritiro pratiche inerenti gli immobili oggetto dell’esecuzione immobiliare;
- Il giorno 29/11/2016 presso la Camera di Commercio di Orvieto;
- Il giorno 10/01/2017 presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo per la verifica degli atti;
- Il giorno 11/01/2017 presso il Comune di Bagnoregio per richiesta documentazione integrativa;
- Il giorno 13/01/2017 presso il Comune di Bagnoregio per ritiro documentazione integrativa;

(Vedi allegato n. 1 - comunicazioni e verbali di accesso)

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO n. 1

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

La documentazione risulta completa

QUESITO n. 2

I dati identificati degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;
- b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;
- c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;
- e) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;
- g) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

i) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

l) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

Per quanto sopra i dati catastali dell'immobile pignorato, corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento.

QUESITO n. 3 e 4

Provenienza della proprietà:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti così come segue:

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Provenienza catasto fabbricati:

1) COSTITUZIONE del 19/09/2012 protocollo VT0132629, foglio 7, p.lla 689, sub. 4, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, rendita 856,03 - località Piantana snc piano T-1;

2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 12/07/2013 protocollo n. VT0068582, foglio 7, p.lla 689, sub. 4, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03 - località Piantana snc piano

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

T-1;

- 3) VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 7, p.lla 689, sub. 4, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 187, escluse aree scoperte mq 178, rendita € 856,03 - località Piantana snc piano T-1;

Provenienza catasto terreni:

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto al foglio 7, p.lla 689 ente urbano di mq 1369 avente la seguente origine:

- 1) FRAZIONAMENTO del 27/01/1983 in atti dal 05/10/1984 n. 19484, la p.lla n. 76 di mq 33070, è stata frazionata ed ha generato le p.lle 76-330 e 331;
- 2) FRAZIONAMENTO del 31/01/1986 in atti dal 11/03/1989 tipo 3/86 n. 6252.1/1987, che ha generato la p.lla 377 di mq 1180 qualità seminativo di 2° classe, dove inoltre venivano variate le p.lle 76-376-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387;
- 3) FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. VT0100747 in atti dal 27/06/2008 n. 100747.1/2008, che ha generato la p.lla 664 di mq 650 qualità seminativo di 2° classe, dove inoltre venivano sopresse le p.lle 376,377,390,389, e sono state costituite le particelle 662-663-665-666-667-668-669-670;
- 4) TIPO MAPPALE del 18/09/2012 protocollo VT0132185 in atti dal 18/09/2012 che generato la p.lla 689 ente urbano di mq 1369 sopprimendo la p.lla 664, fondendo le p.lle 666-668-678;

Provenienza della proprietà:

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

1) Per decreto del 14/03/2008, trascritto in atti dal 25/03/2008, repertorio n. 191, mediante Trasferimento immobile dal Signor. ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** , l'intera proprietà di 1/1 alla ***** **** con sede in ***** c.f. *****;

2) Per atto di compravendita del 27/01/1983 repertorio 4126, a rogito notaio ***** di ***** , registrato a ***** al n. 1398 del 14/02/1983. con il quale i Signori ***** , ***** e ***** cedevano la proprietà di 1000/1000 al Signor. ***** nato a ***** il ***** c.f. *****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di annotazione registro generale n. 13745 del 10/10/2012 per frazionamento in quota, mediante atto notarile pubblico a firma notaio ***** , con sede in ***** , unità negoziale n. 4 immobile sito in Comune di Bagnoregio (VT), foglio 7 p.lla 689 sub 5, per un capitale di € 155000,00 e ipoteca di € 310.000,00 a favore della ***** , con sede in ***** c.f. ***** , contro la società ***** con sede in ***** c.f. *****;

2) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudiziario del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese € 18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 5, immobile n. 1 a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la ***** ***** , con sede a ***** c.f. *****;

3) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep. 1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore ***** ***** , con sede a ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro ***** con sede in ***** c.f. *****.

b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Provenienza catasto fabbricati:

1) COSTITUZIONE del 19/09/2012 protocollo VT0132629, foglio 7, p.lla 689, sub. 5, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03 - località Piantana snc piano T-1;

2) VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 12/07/2013 protocollo n. VT0068582, foglio 7, p.lla 689, sub. 5, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, rendita € 856,03 - località Piantana snc piano T-1;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- 3) VARIAZIONE del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 7, p.lla 689, sub. 5, categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 186, escluse aree scoperte mq 176, rendita 856,03 - località Piantana snc piano T-1;

Provenienza catasto terreni:

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto al foglio 7, p.lla 689 ente urbano di mq 1369 avente la seguente origine:

- 1) FRAZIONAMENTO del 27/01/1983 in atti dal 05/10/1984 n. 19484, la p.lla n. 76 di mq 33070, è stata frazionata ed ha generato le p.lle 76-330 e 331;
- 2) FRAZIONAMENTO del 3101/1986 in atti dal 11/03/1989 tipo 3/86 n. 6252.1/1987, che ha generato la p.lla 377 di mq 1180 qualità seminativo di 2° classe, dove inoltre venivano variate le p.lle 76-376-378-379-380-381-382-383-384-385-386-387;
- 3) FRAZIONAMENTO del 27/06/2008 protocollo n. VT0100747 in atti dal 27/06/2008 n. 100747.1/2008, che ha generato la p.lla 664 di mq 650 qualità seminativo di 2° classe, dove inoltre venivano sopresse le p.lle 376,377,390,389, e sono state costituite le particelle 662-663-665-666-667-668-669-670;
- 4) TIPO MAPPALE del 18/09/2012 protocollo VT0132185 in atti dal 18/09/2012 che generato la p.lla 689 ente urbano di mq 1369 sopprimendo la p.lla 664, fondendo le p.lle 666-668-678;

Provenienza della proprietà:

- 1) Per decreto del 14/03/2008, trascritto in atti dal 25/03/2008, re-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

pertorio n. 191, mediante Trasferimento immobile dal Signor.

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** , l'intera proprietà di 1/1 alla *****

**** con sede in ***** c.f. *****;

2) Per atto di compravendita del 27/01/1983 repertorio 4126, a rogi-

to notaio ***** di ***** , registrato a ***** al

n. ***** del *****. con il quale i Signori

***** ***** , ***** e

***** cedevano la proprietà di 1000/1000 al

Signor. ***** nato a ***** il *****

c.f. *****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di annotazione registro generale n. 13745 del 10/10/2012

per frazionamento in quota, mediante atto notarile pubblico a firma

notaio ***** , con sede in ***** , unità

negoziale n. 4 immobile sito in Comune di Bagnoregio (VT), foglio

7 p.lla 689 sub 5, per un capitale di € 155000,00 e ipoteca di €

310.000,00 a favore della *****

***** , con sede

in ***** c.f. ***** , contro la *****

con sede in ***** c.f. *****;

2) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca

Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudizia-

rio del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per

un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese €

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 5, immobile n.

1 a favore della Soc. ***** con sede a *****

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la

Soc. *****, con sede a ***** c.f. *****;

3) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto

esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.

1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1,

immobile n. 3, a favore *****

*****, con sede a *****, c.f. *****

per il diritto di proprietà di 1/1 e contro ***** con sede

in ***** c.f. *****.

c) *Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata"*

distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70,

qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro

22,01;

Provenienza catasto terreni:

L'immobile è di impianto meccanografico del 01/10/1971, rappre-

sentato dalla p.lla 66 del foglio 7 del Comune di Bagnoregio, qualità

SEMINATIVO, classe 2°, superficie mq 9470, R.D. euro 61,14, R.A. euro

22,01;

Provenienza della proprietà:

1) Atto di compravendita del 26/10/2006, repertorio 10406, a rogito

***** con sede a *****, nel quale il Signor.

***** ***** nato a ***** il

*****, C.F. ***** ed il Signor

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** nato a ***** il *****, c.f.

*****, trasferiscono la proprietà di 1/1 alla

***** con sede in *****, c.f. *****;

2) Riunione di usufrutto del 06/11/1993 per la morte di *****

*****, nata a ***** il *****, c.f.

*****;

3) Atto pubblico del 08/03/1989, con il quale la Signora *****

***** nata a ***** il *****, c.f.

***** cede la nuda proprietà di 1/3 ai Signori

***** nato a ***** il *****, C.F.

***** e ***** nato a ***** il

*****, c.f. *****;

4) DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 18/08/1984,

registrato a ***** Signor. ***** fu *****,

ottenendo la seguente intestazione *****

***** nato a ***** il *****, C.F.

*****, ***** nato a ***** il

*****, ***** nata a ***** il *****,

c.f. ***** , ciascuno la proprietà di 1/3;

5) Intestazione d'impianto meccanografico proprietà di 1/3 *****

***** fu ***** , proprietà di 2/3 ***** fu

*****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale 4457 del 30/03/1989, atto di

donazione rogante notaio ***** , con sede in

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

*****, repertorio 3196 del 08/03/1989, unità negoziale n. 2,
immobile n. 5, a favore *****, *****
***** contro *****;

2) Nota di trascrizione registro generale n. 3135 del 05/03/1990,
successione repertorio n. 47/12408 del 18/01/1990, unità negozia-
le n. 3, immobile n. 11, a favore ***** e
***** e contro *****;

3) Nota di iscrizione registro generale n. 22317 del 22/11/2006, atto
di compravendita rogante notaio ***** numero repertorio
10406/3557 del 26/10/2006 , unità negoziale n. 1, immobile n. 1,
a favore *****, contro ***** e
*****.

4) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipo-
teca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato ca-
pitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a
rogito notaio ***** con sede a *****,
repertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 im-
mobile 1, a favore ***** –
***** con sede a ***** c.f.
***** per la proprietà di 1/1 contro *****
con sede a ***** c.f.*****;

5) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudizia-
rio del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per
un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese €

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 5, immobile n.

1 a favore della Soc. ***** con sede a *****

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la

Soc. *****, con sede a ***** c.f. *****;

6) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto

esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.

1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1,

immobile n. 3, a favore *****

*****, con sede a *****,

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro

***** con sede in ***** c.f. *****.

d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata"

distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 130, ha

00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34,

R.A. Euro 0,48;

Provenienza catasto terreni:

L'immobile è di impianto meccanografico del 01/10/1971, rappre-

sentato dalla p.lla 130 del foglio 7 del Comune di Bagnoregio, qualità

SEMINATIVO, classe 2°, superficie mq 208, R.D. euro 1,34, R.A. euro

0,48;

Provenienza della proprietà:

la ricostruzione è stata disposta sulla base delle trascrizione dei

registri immobiliari in quanto sulla base catastale sono riportati

una serie di passaggi che non hanno avuto riscontro.

1) Atto di compravendita del 26/10/2006, repertorio 10406, a rogito

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** con sede a *****, nel quale il Signor.

***** nato a Roma il *****,

C.F. ***** ed il Signor ***** nato a

***** il *****, c.f. *****, trasferiscono la

proprietà di 1/1 alla ***** con sede in *****,

c.f. *****;

2) Riunione di usufrutto del 06/11/1993 per la morte di *****

*****, nata a ***** il *****, c.f.

*****;

3) Atto pubblico del 08/03/1989, con il quale la Signora *****

***** nata a ***** il *****, c.f.

***** cede la nuda proprietà di 1/3 ai Signori

***** nato a ***** il *****,

C.F. ***** e ***** nato a

***** il *****, c.f. *****;

4) DENUNCIA NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE del 18/08/1984,

registrato a ***** Signor. ***** fu ***** , otte-

nendo la seguente intestazione ***** nato a

***** il *****, C.F. ***** ,

***** nato a ***** il *****,

***** nata a ***** il *****,

c.f. ***** , ciascuno la proprietà di 1/3;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale 4457 del 30/03/1989, atto di

donazione rogante notaio ***** , con sede in

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** , repertorio 3196 del 08/03/1989, unità negoziale n. 2,
immobile n. 6, a favore ***** , *****
contro *****;

2) Nota di trascrizione registro generale n. 3135 del 05/03/1990,
successione repertorio n. 47/12408 del 18/01/1990, unità negozia-
le n. 3, immobile n. 1, a favore ***** e
***** e contro *****;

3) Nota di iscrizione registro generale n. 22317 del 22/11/2006, atto
di compravendita rogante notaio ***** numero reperto-
rio 10406/3557 del 26/10/2006, , unità negoziale n. 1, immobile n.
2, a favore ***** , contro *****
***** e *****.

4) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipo-
teca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato ca-
pitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a
rogito notaio ***** con sede a ***** , re-
pertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immo-
bile 2, a favore ***** –
***** con sede a ***** c.f.
***** per la proprietà di 1/1 contro *****
con sede a ***** c.f.*****;

5) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca
Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudizia-
rio del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per
un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese €

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 5, immobile n.

1 a favore della Soc. ***** con sede a *****

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la

Soc. *****, con sede a ***** c.f. *****;

6) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto

esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.

1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1,

immobile n. 3, a favore *****

*****, con sede a *****,

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro

***** con sede in ***** c.f. *****.

e) *Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Tru-*

cinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 146, ha

00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro

13,08, R.A. Euro 5,34;

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 30/06/1973 in atti dal 14/03/1974

n. 1774 la p.lla 146 del foglio 8 del Comune di Bagnoregio, qua-

lità SEMIN ARBOR, di classe 3°, della superficie di mq 2585,

R.D. euro 13,08 e R.A. euro 5,34, è stata divisa ed ha generan-

do anche la p.lla 168;

- Con frazionamento del 21/07/1970 in atti dal 30/10/1972 n.

2972, la p.lla 18 ha generato generata la p.lla 146, qualità

SEMIN ARBOR, classe 3°, superficie mq 2600, R.D. L 25480,

R.A. L. 10400, e la p.lla 145;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- La p.lla 18, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, superficie mq 11340, R.D. L.111132, R.A. L. 45360, è di impianto meccanografico del 01/10/1971;

Provenienza della proprietà:

1) Atto di compravendita del 02/12/2015 repertorio n. 23340, rogante ***** , con sede in ***** , con il quale la ditta ***** con sede in ***** proprietaria per 1000/1000 vende alla ditta ***** con sede in ***** c.f. ***** la proprietà di 1/1;

2) Atto di compravendita del 22/02/1987, repertorio n. 12121, a rogito notaio ***** con sede in ***** , con il quale i signori ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** proprietario per 1/2 e ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** proprietari per 1/2 hanno venduto alla ditta ***** con sede in ***** la proprietaria per 1000/1000;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 8999 del 07/08/1987, atto di compravendita, rep. 12121 del 27/07/1987, a rogito notaio ***** , con sede a ***** , unità negoziale n. 1, immobile 1, a favore della Soc. ***** con sede in ***** c.f. ***** , contro ***** e ***** ***** ;

2) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato ca-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

pitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a rogito notaio ***** con sede a *****, repertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immobile 3, a favore ***** – ***** con sede a ***** c.f. ***** per la proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** c.f.*****;

3) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudiziario del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese € 18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 2, immobile n. 1 a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. *****, con sede a ***** c.f. *****;

4) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep. 1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1, immobile n. 5, a favore ***** ***** , con sede a ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro ***** con sede in ***** c.f. *****.

5) Nota di trascrizione registro generale n. 15585 del 15/12/2015, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** repertorio 23340/14764 del 02/12/2015, unità ne-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

goziale n. 1 immobile n. 2, a favore della Soc. ***** con
sede a ***** c.f. ***** per il diritto della pro-
prietà di 1/1 e contro la Soc. ***** ***** con
sede in ***** c.f. *****;

**f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Tru-
cinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 178, ha
00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro
24,81, R.A. Euro 8,68;**

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 29/05/1974 in atti dal 23/06/1975 n. 25274 la p.lla 4 è stata scorporata ed ha generato la p.lla 178 del foglio 8 del Comune di Bagnoregio, qualità SEMIN ARBOR, di classe 2°, della superficie di mq 3360, R.D. euro 24,81 e R.A. euro 8,68;
- La p.lla 4, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, superficie mq 6290, R.D. L.89947, R.A. L. 31450, è di impianto meccanografico del 01/10/1971;

Provenienza della proprietà:

- 1) Atto di compravendita del 02/12/2015 repertorio n. 23340, rogante ***** , con sede in ***** , con il quale la ditta ***** con sede in ***** proprietaria per 1000/1000 vende alla ditta ***** . con sede in ***** c.f. ***** la proprietà di 1/1;
- 2) Atto di compravendita del 22/02/1987, repertorio n. 12121, a rogito notaio ***** con sede in ***** , con il quale i

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

signori ***** nata a ***** il *****,
c.f. ***** proprietario per 1/2 e ***** , nato
a ***** il ***** , c.f. *****
proprietari per 1/2 hanno venduto alla ditta ***** con
sede in ***** la proprietaria per 1000/1000;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 8999 del 07/08/1987, atto di compravendita, rep. 12121 del 27/07/1987, a rogito notaio ***** , con sede a ***** , unità negoziale n. 1, immobile 2, a favore della Soc. ***** con sede in ***** c.f. ***** , contro ***** e *****;

2) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato capitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a rogito notaio ***** con sede a ***** , repertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immobile 4, a favore ***** – ***** con sede a ***** c.f. ***** per la proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** c.f.*****;

3) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudiziario del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese €

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 2, immobile n.

2 a favore della Soc. ***** con sede a *****

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la

Soc. *****, con sede a ***** c.f.*****;

4) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto

esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.

1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 1,

immobile n. 6, a favore *****

*****, con sede a *****,

c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro

***** con sede in ***** c.f. *****.

5) Nota di trascrizione registro generale n. 15585 del 15/12/2015, at-

to di compravendita a rogito notaio ***** di

***** repertorio 23340/14764 del 02/12/2015, unità

negoziale n. 1 immobile n. 1, a favore della Soc. *****con

sede a ***** c.f. ***** per il diritto della pro-

prietà di 1/1 e contro la Soc. *****

con sede in ***** c.f. *****;

g) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fon-

tanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha

00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23,

R.A. Euro 20,53;

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 07/04/2005 protocollo VT0036239

la p.lla 7 è stata soppressa ed ha generato la p.lla 125 e 126 del

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

foglio 91 del Comune di Viterbo, quest'ultima avente qualità SEMINATIVO, di classe 4°, della superficie di mq 9940, R.D. euro 28,23 e R.A. euro 20,53;

- La p.lla 7, qualità SEMINATIVO, classe 4°, superficie mq 57150, R.D. L.314325, R.A. L. 228600, è di impianto meccanografico del 01/10/1971;

Provenienza della proprietà:

- 1) Atto di compravendita del 12/04/2005 repertorio n. 76943, rogante ***** , con sede in ***** , con il quale la ditta ***** con sede in ***** C.F. ***** acquistava l'intera proprietà dal signor ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** ;
- 2) Il signor ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** acquisiva l'intera proprietà per riunione di usufrutto successiva alla morte della signora ***** del ***** protocollo ***** in atti dal ***** ;
- 3) Atto di compravendita del 22/02/1987, repertorio n. 12121, a rogito notaio ***** con sede in ***** , con il quale i signori ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** proprietario per 1/2 e ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** proprietari per 1/2 ciascuno hanno venduto alla ditta ***** con sede in ***** la proprietaria per 1000/1000;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 7680 del 22/04/2005, atto di compravendita, rep. 76943/28377 del 12/04/2005, a rogito notaio *****, con sede a *****, unità negoziale n. 1, immobile 1, a favore della Soc. ***** con sede in ***** c.f. *****, per la proprietà di 1/1 e contro ***** nato a ***** IL *****, C.F. *****;

2) Nota di trascrizione registro generale n. 7681 del 22/04/2005, atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rep. 76943/28377 del 12/04/2005, a rogito notaio *****, con sede a *****, unità negoziale n. 1, immobile 2, a favore della Soc. ***** con sede in ***** c.f. *****, per il diritto di SERVITU' DI PASSAGGIO e contro ***** nato a ***** IL *****, C.F. *****, relativamente all'unità negoziale n. 1 terreno contraddistinto al catasto del Comune di Viterbo foglio 91 p.lla 125;

3) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato capitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a rogito notaio ***** con sede a *****, repertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immobile 5, a favore ***** con sede a ***** c.f. ***** per la proprietà di 1/1 contro ***** con sede a

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** c.f.*****;

4) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudiziario del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese € 18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 8, immobile n. 1 a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** , con sede a ***** c.f. *****;

5) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep. 1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 2, immobile n. 1, a favore ***** ***** , con sede a ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro ***** con sede in ***** c.f. *****.

h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 09/10/1979 in atti dal 29/05/1980 n. 6979 la p.lla 4 ha generato la p.lla 34 del foglio 32 del Comune di Bagnoregio, quest'ultima avente qualità SEMINATIVO, di classe 2°, della superficie di mq 1530, R.D. euro 9,88 e R.A. eu-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

ro 3,56;

- La p.lla 4, qualità SEMINATIVO, classe 2°, superficie mq 39380, R.D. L.492250, R.A. L. 177210, è di impianto meccanografico del 01/10/1971;

Provenienza della proprietà:

1) Atto di compravendita del 05/11/1998 repertorio n. 3472, rogante ***** , con sede in ***** , con il quale la ditta ***** con sede in ***** acquistava l'intera proprietà dal signor ***** nato a ***** il ***** c.f. *****;

2) Atto di compravendita del 16/09/1994 repertorio 52033, rogante ***** con sede in ***** , con il quale Il signor ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** acquistava l'intera proprietà dalla ditta ***** con sede in ***** c.f. *****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 5815 del 19/04/1991, trasferimento di sede sociale mediante atto a rogito notaio ***** ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore della Soc. ***** ***** di ***** c.f. ***** e contro ***** con sede in ***** proprietà per 1/1 c.f. *****;

2) Nota di trascrizione registro generale n. 5816 del 19/04/1991, trasferimento di società mediante atto a rogito notaio *****

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità
negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore della Soc. *****
***** di *****
c.f.***** e contro ***** con sede in
***** proprietà per 1/1 c.f. *****;

3) Nota di trascrizione registro generale n. 5817 del 19/04/1991, tra-
sferimento sede sociale mediante atto a rogito notaio *****
***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità nego-
ziale n. 1, immobile n. 2, a favore della Soc. *****
***** di ***** c.f.*****
e contro ***** con
sede a ***** c.f. *****;

4) Nota di trascrizione registro generale n. 5818 del 19/04/1991, mu-
tamento di denominazione o ragione sociale mediante atto a rogi-
to notaio ***** di ***** rep. 2700 del
25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore della
Soc. ***** di
***** c.f.***** e contro *****
***** con sede a ***** c.f. *****;

5) Nota di trascrizione registro generale n. 7134 del 20/05/1991, atto
di compravendita a rogito ***** di ***** , rep.
2863 del 22/04/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore
Soc. ***** con sede in ***** c.f. ***** per
il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. *****
***** di ***** c.f.*****;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

6) Nota di trascrizione registro generale n. 9591 del 09/07/1991, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** , rep. 21414 del 06/07/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore ***** nato a ***** il ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** con sede a ***** c.f. *****;

7) Nota di iscrizione registro generale n. 11021 del 07/08/1991, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo capitale L. 112.804.804 per un totale di L. 186.000.000, mediante atto giudiziario del Presidente del Tribunale di Viterbo rep. 4195 del 30/07/1991, unità negoziale n. 1 immobile n. 2, a favore della ***** ***** c.f. ***** per la proprietà di 1/1 e contro LA Soc. ***** ***** c.f.*****;

8) Nota di trascrizione registro generale n. 7785 del 10/06/1994, atto di compravendita a rogito notaio ***** , di ***** rep. ***** del ***** , unità negoziale n. 1, immobile n. 2, della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1, contro ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nata a ***** il ***** c.f. *****;

9) Nota di trascrizione registro generale n. 11613 del 20/09/1994, atto di compravendita a rogito notaio ***** , di ***** ,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

rep. 52033 del 16/09/1994, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** con sede a***** , c.f. ***** ;

10) Nota di trascrizione registro generale n. 13770 del 26/11/1998, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** rep. 3472 del 05/11/1998, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** ;

11) Nota di iscrizione registro generale n. 6525 del 08/04/2006, ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito per un capitale di € 555.000 su un totale di € 1.000.000 , a rogito notaio ***** di ***** , repertorio n. 34084/18951 del 07/04/2006, unità negoziale n. 2, immobile n. 1, a favore ***** – ***** ***** c.f. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** , c.f. ***** ;

12) Nota di iscrizione registro generale n. 19729 del 11/10/2007, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato per un capitale di € 1.200000 su un totale di € 2.400.000, a rogito notaio ***** di ***** , repertorio 75288/20603 del 09/10/2007, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** c.f. ***** ,

per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a

***** , c.f. *****;

13) Nota di iscrizione registro generale n. 11151 del 23/06/2009, ipo-

teca volontaria concessione a garanzia di mutuo per un capitale di

€ 150.000 su un totale di € 300.000, a rogito notaio *****

***** con sede in ***** , repertorio n.

77731/22358 del 15/06/2009, unità negoziale n. 1, immobile n. 2,

a favore *****

***** c.f.***** ,

per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede

a ***** , c.f.*****;

14) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipo-

teca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato ca-

pitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a

rogito notaio ***** con sede a ***** , reperto-

rio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immobile 6,

a favore *****

***** con sede a ***** c.f. *****

per la proprietà di 1/1 contro ***** con sede a

***** c.f.*****;

15) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca

Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudizia-

rio del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese € 18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 6, immobile n. 1 a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** , con sede a *****c.f. *****;

16) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep. 1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 2, immobile n. 7, a favore ***** ***** , con sede a ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro ***** con sede in ***** c.f. *****.

i) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 09/10/1979 in atti dal 29/05/1980 n. 6979 la p.lla 5 ha generato la p.lla 35 del foglio 32 del Comune di Bagnoregio, quest'ultima avente qualità PASC CESPUG, di classe 1°, della superficie di mq 90, R.D. euro 0,04 e R.A. euro 0,03;
- La p.lla 5, qualità PASC CESPUG, classe 1°, superficie mq 25560, R.D. L.23004, R.A. L. 17892, è di impianto meccanografico del 01/10/1971;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Provenienza della proprietà:

1) Atto di compravendita del 05/11/1998 repertorio n. 3472, rogante ***** , con sede in ***** , con il quale la ditta ***** con sede in ***** acquistava l'intera proprietà dal signor ***** nato a ***** il ***** c.f. *****;

2) Atto di compravendita del 16/09/1994 repertorio 52033, rogante ***** con sede in ***** , con il quale Il signor ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** acquistava l'intera proprietà dalla ditta ***** con sede in ***** c.f. *****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 5815 del 19/04/1991, trasferimento di sede sociale mediante atto a rogito notaio ***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore della Soc. ***** di ***** c.f.***** e contro ***** con sede in ***** proprietà per 1/1 c.f. *****;

2) Nota di trascrizione registro generale n. 5816 del 19/04/1991, trasferimento di società mediante atto a rogito notaio ***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore della Soc. ***** di ***** c.f.***** e contro ***** con sede in

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

***** proprietà per 1/1 c.f. *****;

3) Nota di trascrizione registro generale n. 5817 del 19/04/1991, trasferimento sede sociale mediante atto a rogito notaio ***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore della Soc. ***** di ***** c.f.***** e contro ***** con sede a ***** c.f. *****;

4) Nota di trascrizione registro generale n. 5818 del 19/04/1991, mutamento di denominazione o ragione sociale mediante atto a rogito notaio ***** di ***** rep. 2700 del 25/03/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore della Soc. ***** di ***** c.f.***** e contro ***** *****con sede a ***** c.f. *****;

5) Nota di trascrizione registro generale n. 7134 del 20/05/1991, atto di compravendita a rogito ***** di ***** , rep. 2863 del 22/04/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore Soc. ***** con sede in ***** c.f.***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** di ***** c.f.*****;

6) Nota di trascrizione registro generale n. 9591 del 09/07/1991, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** , rep. 21414 del 06/07/1991, unità negoziale n. 1,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

immobile n. 3, a favore ***** nato a ***** il
*****, c.f. ***** per il diritto di proprietà
di 1/1 e contro la Soc. ***** con sede a ***** c.f.
*****;

7) Nota di iscrizione registro generale n. 11021 del 07/08/1991, ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo capitale L. 112.804.804 per un totale di L. 186.000.000, mediante atto giudiziario del Presidente del Tribunale di Viterbo rep. 4195 del 30/07/1991, unità negoziale n. 1 immobile n. 3, a favore della *****
***** c.f. ***** per la proprietà di
1/1 e contro LA Soc. *****
***** c.f.*****;

8) Nota di trascrizione registro generale n. 7785 del 10/06/1994, atto di compravendita a rogito notaio *****, di ***** rep. 31519 del 28/05/1994, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1, contro ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nata a ***** il ***** c.f. *****;

9) Nota di trascrizione registro generale n. 11613 del 20/09/1994, atto di compravendita a rogito notaio *****, di *****, rep. 52033 del 16/09/1994, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore *****, nato a ***** il *****, c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

la Soc. ***** con sede a *****, c.f. *****;

10) Nota di trascrizione registro generale n. 13770 del 26/11/1998, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** rep. 3472 del 05/11/1998, unità negoziale n. 1, immobile n. 2, a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro *****, nato a *****j ***** , c.f. *****;

11) Nota di iscrizione registro generale n. 6525 del 08/04/2006, ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito per un capitale di € 555.000 su un totale di € 1.000.000 , a rogito notaio ***** di ***** , repertorio n. 34084/18951 del 07/04/2006, unità negoziale n. 2, immobile n. 2, a favore ***** c.f. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** c.f. *****;

12) Nota di iscrizione registro generale n. 19729 del 11/10/2007, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato per un capitale di € 1.200000 su un totale di € 2.400.000, a rogito notaio ***** di ***** , repertorio 75288/20603 del 09/10/2007, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore ***** c.f. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

a *****, c.f. *****;

13) Nota di iscrizione registro generale n. 11151 del 23/06/2009, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 150.000 su un totale di € 300.000, a rogito notaio ***** ***** con sede in ***** , repertorio n. 77731/22358 del 15/06/2009, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore ***** ***** c.f.***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** , c.f.*****;

14) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato capitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediante atto a rogito notaio ***** con sede a ***** , repertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immobile 7, a favore ***** ***** con sede a ***** c.f. ***** per la proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** c.f.*****;

15) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudiziario del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese € 18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 6, immobile n. 2 a favore della Soc. ***** con sede a

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

*****c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e
contro la Soc. *****, con sede a *****
c.f. *****;

16) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto
esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.
1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 2,
immobile n. 8, a favore *****,
con sede a *****, c.f. ***** per il diritto di
proprietà di 1/1 e contro *****con sede in
***** c.f. *****.

***1) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio"
distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 41, ha
01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10,
R.A. Euro 32,05;***

Provenienza catasto terreni:

- Mediante frazionamento del 09/04/1994 n. 1531.1 la p.lla 28 ha generato la p.lla 41 del foglio 32 del Comune di Bagnoregio, quest'ultima avente qualità SEMINATIVO, di classe 3°, della superficie di mq 17730, R.D. euro 64,10 e R.A. euro 32,05;
- Mediante frazionamento del 18/02/1986 in atti dal 09/04/1994 TM 1853/86 la p.lla 28 assumendo le seguenti caratteristiche, qualità SEMINATIVO, classe 3°, superficie mq 27130, R.D. L.189910, R.A. L. 94955, inoltre generava la p.lla 40;
- Mediante frazionamento del 09/10/1979 in atti dal 29/05/1980 n. 6979 la p.lla 28 assumendo le seguenti caratteristiche, qualità

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

SEMINATIVO, classe 3°, superficie mq 27730, R.D. L.194110,

R.A. L. 97055, inoltre generava la p.lla 33;

- La p.lla 28 del foglio 32 del Comune di Bagnoregio, qualità

SEMINATIVO, classe 3°, della superficie di mq 28040, R.D.

L.196280, R.A. L. 98140, è di impianto meccanografico del

01/10/1971;

Provenienza della proprietà:

1) Atto di compravendita del 05/11/1998 repertorio n. 3472, rogante

***** con sede in ***** , con il quale la ditta

***** con sede in ***** acquistava l'intera pro-

prietà dal signor ***** nato a ***** il

***** c.f. *****;

2) Atto di compravendita del 16/09/1994 repertorio 52033, rogante

***** con sede in ***** , con il quale Il signor

***** nato a ***** il ***** c.f.

***** acquistava l'intera proprietà dalla ditta

***** con sede in ***** c.f. *****;

Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

1) Nota di trascrizione registro generale n. 7134 del 20/05/1991, atto

di compravendita a rogito ***** , rep.

2863 del 22/04/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore

Soc. ***** con sede in ***** c.f. *****

per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc.

di ***** c.f. *****;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

2) Nota di trascrizione registro generale n. 9591 del 09/07/1991, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** , rep. 21414 del 06/07/1991, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore ***** nato a ***** il ***** , c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** con sede a ***** c.f. *****;

3) Nota di trascrizione registro generale n. 7785 del 10/06/1994, atto di compravendita a rogito notaio ***** , di ***** rep. 31519 del 28/05/1994, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1, contro ***** nato a ***** il ***** c.f. ***** e ***** nata a ***** il ***** c.f. *****;

4) Nota di trascrizione registro generale n. 11613 del 20/09/1994, atto di compravendita a rogito notaio ***** , di ***** , rep. 52033 del 16/09/1994, unità negoziale n. 1, immobile n. 1, a favore ***** , nato a ***** il ***** , c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro la Soc. ***** con sede a ***** , c.f. *****;

5) Nota di trascrizione registro generale n. 13770 del 26/11/1998, atto di compravendita a rogito notaio ***** di ***** rep. 3472 del 05/11/1998, unità negoziale n. 1,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

immobile n. 3, a favore della Soc. ***** con sede a ***** c.f. ***** per il diritto di Proprietà di 1/1 e contro ***** , nato a ***** il ***** , c.f. *****;

6) Nota di iscrizione registro generale n. 6525 del 08/04/2006, ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito per un capitale di € 555.000 su un totale di € 1.000.000 , a rogito notaio ***** , repertorio n. 34084/18951 del 07/04/2006, unità negoziale n. 2, immobile n. 3, a favore ***** ***** c.f. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** , c.f. *****

7) Nota di iscrizione registro generale n. 19729 del 11/10/2007, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo condizionato per un capitale di € 1.200000 su un totale di € 2.400.000, a rogito notaio ***** di ***** , repertorio 75288/20603 del 09/10/2007, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore ***** ***** c.f. ***** , per il diritto di proprietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** , c.f. *****;

8) Nota di iscrizione registro generale n. 11151 del 23/06/2009, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo per un capitale di € 150.000 su un totale di € 300.000, a rogito notaio ***** con sede in ***** , repertorio n. 77731/22358 del

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

15/06/2009, unità negoziale n. 1, immobile n. 3, a favore

***** c.f.***** , per il diritto di pro-

prietà di 1/1 contro ***** con sede a ***** ,

c.f.*****;

9) Nota di iscrizione registro generale n. 12621 del 11/10/2013, ipo-

teca volontaria, concessione a garanzia di mutuo condizionato ca-

pitale € 300.000,00 per un totale di € 600.000,00, mediate atto a

rogito notaio ***** con sede a ***** , re-

pertorio 51242/31447 del 09/10/2013, unità negoziale n. 2 immo-

bile 8, a favore *****

***** con sede a ***** c.f.

***** per la proprietà di 1/1 contro

***** con sede a *****c.f.*****;

10) Nota di iscrizione registro generale 13759 del 07/11/2013, ipoteca

Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, mediante atto giudizia-

rio del 08/08/2013, repertorio 5298 del Tribunale di Firenze, per

un capitale di € 94.415,33, interessi € 26.643,00, spese €

18.941,67, totale € 140.000,00. Unità negoziale n. 6, immobile n.

3 a favore della Soc. ***** con sede a

***** c.f. ***** per il diritto di proprietà di 1/1

e contro la Soc. ***** , con sede a ***** c.f. *****;

11) Nota di trascrizione registro generale n. 9979 del 05/08/2015, atto

esecutivo verbale di pignoramento immobili, Atto giudiziario rep.

1260 del 28/07/2015, tribunale di Viterbo, unità negoziale n. 2,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

immobile n. 9, a favore *****

*****, con sede a VITERBO, c.f.

***** per il diritto di proprietà di 1/1 e contro

***** con sede in ***** c.f. *****

(Vedi allegato n. 2 - visure storiche catastali terreni e fabbricati);

(Vedi allegato n. 3 - note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli);

(Vedi allegato n. 4 - atti di provenienza);

QUESITO n. 5

Acquisizione certificati di destinazione urbanistica:

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, **si omette**

l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliare urbana;

b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, **si omette**

l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliare urbana;

c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01; come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Tecnico Comunale, **il terreno secondo lo strumento urbani-**

stico vigente che è il Piano di Fabbricazione approvato dal

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Provvedimento OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741: <<ri-
sulta inserito in parte in area destinata a parcheggio, in parte zona
"Esottozona E/2" Agricola (lotto minimo mq. 10.000 altezza massima in
gronda delle costruzioni mt. 8,50, altezza minima ml. 3,00 distacco dai confini ml.
10,00 indice di costruzione 0,03 residenziale 0,07 annessi agricoli), in parte
strada di progetto, in parte in zona "H" Verde pubblico attrezzato
per il gioco e lo sport (è destinato alla costruzione di impianti sportivi pub-
blici e di spazi attrezzati per il gioco dei bambini)>>

**Mentre nel P.U.G.C. adottato con delibera di Consi-
glio Comunale n. 6 del 14/03/2015 il terreno in oggetto
risulta ricadere:** <<in zona" C sottozona C12 + zona F. sottozo-
na F.12 , In questa sottozona la realizzazione degli interventi di edificazione è
subordinata alla pianificazione operativa e conseguente realizzazione di interventi
di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali (PARCO URBANO) per un
rapporto pari al 40% della superficie territoriale del comparto attuativo.; norme
delle zone C12 e F.12 (Zone C - ESPANSIONE_NUOVE CAPACITA' INSEDIAMENTI A
RICUCITURA E ASSESTAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE_INSEDIAMENTI A
CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE_QUARTIERE CON PARCO URBANO. La"
Zona C", come delimitata nelle tavole del P.U.C.G., comprende le parti del territo-
rio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, che risultino inedi-
ficate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie
e densità di cui alla ZONA B. All'interno di detta zona potranno sorgere nuovi in-
sedamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, al-
tresi, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, ri-
spettivamente nelle misure indicate per le rispettive sottozone come riportate di

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

seguito. Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio. Per le antenne TV è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche della soluzione antenne T.V. su palo è auspicabile l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato. E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area. Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panchine e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.; E' altresì vietato lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali. Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio. La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere superiore al 35%. Nei piani interrati è consentita la realizzazione di parcheggi e servizi accessori per la residenza. E' consentita la costruzione di portici, ai piani seminterrato, terra e rialzato, di superficie utile inferiore o uguale al 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente. L'eventuale parte di portico, eccedente la quantità massima innanzi prevista, dovrà essere compu-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

tata come volume. I portici non possono essere costituiti da più elevazioni e quindi dovranno risultare caratterizzati da un solo ordine strutturale. Costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato aperto su due lati per almeno il 50% del perimetro del portico stesso. L'edificazione diretta non è possibile quando ricorre il caso della lottizzazione. Nella fattispecie ricorre il caso della lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5000 mq venga predisposta, attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, oltre quelle già esistenti, nonché quando si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree, finalizzato alla creazione di più di due edifici, ovvero di oltre quattro unità a scopo abitativo anche se facenti parte di un unico edificio. Non costituisce lottizzazione, ai sensi del presente disposto, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria. All'interno delle aree interessate al piano di lottizzazione, dovranno essere individuate le seguenti aree:

- Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab. (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.mi. 1mq / 10 me di costruzione)
- Area da destinare a verde, gioco e sport = 9,0 mq/ab.
- Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 6,5 mq/ab.

In detta zona possono realizzarsi parcheggi (anche interrati e sottostanti alle aree di parcheggio e alle aree a verde, gioco e sport) ai sensi dell'art. 9 della legge 2410311989, a 122 e successive modificazioni ed integrazioni. I locali da destinare a parcheggio, ricadenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, dovranno avere una superficie utile massima pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione già destinata a residenza senza tener conto dei volumi e delle super-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

fici già destinate a parcheggio. Prima del rilascio del "permesso di costruire", è necessario che il proprietario presenti l'atto di vincolo inerente la specifica destinazione d'uso a parcheggio, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, dal quale risulti, tra l'altro, che gli atti di trasferimento del parcheggio possono essere disposti esclusivamente a favore dei soggetti residenti e dimoranti nel territorio del Comune. La distanza minima dalle strade per la costruzione di detti parcheggi è di ml. 5,00 oppure in linea con i fabbricati esistenti. E' altresì possibile realizzare detti parcheggi a confine, in deroga alle distanze fissate dalla normativa tecnica e dal Regolamento Edilizio, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardi dei diritti dei confinanti. Ai fini della corretta attuazione dei Piano Operativi di Lottizzazione e per tutte le sottozone appartenenti alla classificazione C si prescrivono le seguenti condizioni relative al verde pubblico e al numero dei lottizzanti (nel caso di lottizzazioni di iniziativa privata):

- Al fine della realizzazione di un progetto di città organico ed equilibrato il verde pubblico deve essere pianificato e progettato in maniera accorpata per una superficie equivalente pari al 60% della totale calcolata in base al fabbisogno in termini di standard urbanistici relativi agli abitanti insediabili;
- ai fini di un disegno organico della città in evoluzione ogni comparto edificatorio (e relativi ed eventuali sub compartimenti individuati comunque nella fase operativa del Piano da parte dell'A.C.) deve garantire, per la sua attuazione completa e inscindibile, l'adesione da parte dei lottizzanti per una percentuale almeno pari al 75%.

Le zone C individuate dal P.U.C.G. si dividono (a seconda della tipologia e del li-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

vello di densità territoriale) in 5 sottozone: Ci; C2; Ct(zona residenzial-turistica che per ovvie ragioni di destinazione d'uso non rientra nel conteggio del dimensionamento legato all'espansione residenziale effettiva); C3_P.E.E.P.; C4 e vanno attuate come di seguito specificate.

Il presente PUCG, ai sensi dell'art. 30 della LR 3 8/99, prende posizione riguardo alla definizione dei comparti edificatori fissando una dimensione minima per l'individuazione degli stessi; tale estensione viene fissata per una quota almeno pari a 10.000 mq demandando poi all'ufficio tecnico comunale il compito di definire puntualmente (perimetrazione) i comparti di cui sopra tramite piano quadro organizzativo.

Sottozone C2

All'interno delle sottozone C2 potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nella misura dell'80% e del 20% del volume residenziale massimo consentito.

Le Costruzione che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

$I_t = 0,45 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}} = 6,50 \text{ m}$

$N_{\text{max}} = 2$

$D_c \text{ min} = 5 \text{ m}$

$D_{\text{fmin}} = 10 \text{ m}$

$D_{\text{smin}} = 7,50 \text{ m}$

Sono consentiti piani interrati

Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

s.m.i. = lmq/lOmc di costruzione. Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici c/o accessori per la residenza.) (Zona R_F12_VERDE PUBBLICO—ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT Le zone H_F12 definiscono sul Piano ambiti territoriali dedicati esclusivamente al verde pubblico e alle attrezzature per il gioco e lo sport, tali zone devono essere verificate e quantificate le aree già destinate a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico e ciò al fine di verificare ed osservare i rapporti stabiliti dall'art. 3, lett. c, del DM 02.04.1968, a 1444. Tali aree vengono definiti con il doppio codice (H_F12) semplicemente per questioni di continuità gestionale con il precedente strumento urbanistico e quindi per facilitare la lettura comparata tra la situazione di fatto e quella di progetto. Ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito P.U.O.C., quale intervento dipendente e collegato al P.U.C.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G.", il quale definirà l'assetto e le modalità di uso giustificando l'intervento di dettaglio come dipendente dallo Standard Urbanistico di cui alla lett. c. dell'art. 3, del D.M. 1444/68. In detta zona H_F12 l'intervento di cui al "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G." potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al "Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G." da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

dal Piano stesso. In tali zone è vietata qualsiasi costruzione, salvo piccoli chioschi per bar, servizi igienici ed altre minute attrezzature di servizio, nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,10 mclmq.; - Altezza massima delle costruzioni: mt 3,50. Nei casi in cui tali zone vogliano essere utilizzate per impianti sportivi specifici, gli indici sopra definiti possono essere derogati in favore dei dimensionamenti normativi previsti dalla normativa specifica di settore (Normativa CONI) e comunque in ogni caso, in ordine ad un'attuazione organica e funzionale delle previsioni di piano, ogni intervento di questo genere è subordinato alla redazione di un progetto operativo d'area (PUOC) quale intervento dipendente e collegato al RUC.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale 'Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G.' Gli interventi insistenti sulla zona H_F12 ed a carattere sportivo potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al 'Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G. "da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste dal Piano stesso.)>>

- d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Tecnico Comunale, **il terreno secondo lo strumento urbanistico vigente che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provvedimento OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741:** <<risulta inserita in zona" C sottozona Ch" Espansione (Appartengono a

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

tale zona le aree destinate all'espansione residenziale. Destinazione D'uso: abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici. Tipo di intervento: nuove costruzioni con tipologia edilizia libera. Tali zone si suddividono in tre sottozone : Ch-C/2- C13. norme della zona Ch : Case plurifamiliari isolate o in linea, Df= 300 ab-fha , If= 3 mc su m/q , Rc 40% , Hmax 14,50 ml. , Distacco dalle strade: I - su strade di penetrazione a servizio dei singoli edifici; con sezione superiore a ml. 14,50 è consentito l'allineamento ;per strade con sezione inferiore il distacco sarà misurato dall'asse e non dovrà essere inferiore ai ml. 7,50. 2° - Su strade destinate al traffico veicolare per collegamento urbano , il distacco sarà ml. 5 per strade con sezione inf a ml. 7; ml. 7,5 per strade con sezione comprese tra ml. 7 a ml. 15; ml. 10 per strade con sezione superiore a ml. 15 . Distacco dai confini : ml. 7. in caso di tipologia in linea si annulla il distacco sui confini laterali. Locali Accessori: sono consentiti il ragione del 15% della superficie coperta dell'edificio).

Mentre nel P.U.G.C. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 il terreno in oggetto risulta ricadere: <<in zona" C sottozona C12 + zona F. sottozona F.12 , In questa sottozona la realizzazione degli interventi di edificazione è subordinata alla pianificazione operativa e conseguente realizzazione di interventi di piantumazione di essenze arboree e vegetazionali (PARCO URBANO) per un rapporto pari al 40% della superficie territoriale del comparto attuativo.; norme delle zone C12 e F.12 (Zone C - ESPANSIONE_NUOVE CAPACITA' INSEDIAMENTI A RICUC1TURA E ASSESTAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE_INSEDIAMENTI A CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE_QUARTIERE CON PARCO URBANO. La" Zona C", come delimitata nelle tavole del P.U.C.G., comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, che risultino inedi-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

ficcate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla ZONA B. All'interno di detta zona potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nelle misure indicate per le rispettive sottozone come riportate di seguito. Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio. Per le antenne TV è prescritta l'installazione di impianto televisivo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche della soluzione antenne T.V. su palo è auspicabile l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato. E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area. Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panchine e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, n.495 e s.m.i.; E' altresì vietato lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali. Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio. La pendenza delle falde di copertura

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

non dovrà essere superiore al 35%. Nei piani interrati è consentita la realizzazione di parcheggi e servizi accessori per la residenza. E' consentita la costruzione di portici, ai piani seminterrato, terra e rialzato, di superficie utile inferiore o uguale al 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente. L'eventuale parte di portico, eccedente la quantità massima innanzi prevista, dovrà essere computata come volume. I portici non possono essere costituiti da più elevazioni e quindi dovranno risultare caratterizzati da un solo ordine strutturale. Costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato aperto su due lati per almeno il 50% del perimetro del portico stesso. L'edificazione diretta non è possibile quando ricorre il caso della lottizzazione. Nella fattispecie ricorre il caso della lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5000 mq venga predisposta, attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, oltre quelle già esistenti, nonché quando si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree, finalizzato alla creazione di più di due edifici, ovvero di oltre quattro unità a scopo abitativo anche se facenti parte di un unico edificio. Non costituisce lottizzazione, ai sensi del presente disposto, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria. All'interno delle aree interessate al piano di lottizzazione, dovranno essere individuate le seguenti aree:

- Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab. (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.mi. 1mq / 10 me di costruzione)
- Area da destinare a verde, gioco e sport = 9,0 mq/ab.
- Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 6,5 mq/ab.

In detta zona possono realizzarsi parcheggi (anche interrati e sottostanti alle aree

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

di parcheggio e alle aree a verde, gioco e sport) ai sensi dell'art. 9 della legge 2410311989, art. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. I locali da destinare a parcheggio, ricadenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, dovranno avere una superficie utile massima pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione già destinata a residenza senza tener conto dei volumi e delle superfici già destinate a parcheggio. Prima del rilascio del "permesso di costruire", è necessario che il proprietario presenti l'atto di vincolo inerente la specifica destinazione d'uso a parcheggio, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, dal quale risulti, tra l'altro, che gli atti di trasferimento del parcheggio possono essere disposti esclusivamente a favore dei soggetti residenti e dimoranti nel territorio del Comune. La distanza minima dalle strade per la costruzione di detti parcheggi è di ml. 5,00 oppure in linea con i fabbricati esistenti. E' altresì possibile realizzare detti parcheggi a confine, in deroga alle distanze fissate dalla normativa tecnica e dal Regolamento Edilizio, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardi dei diritti dei confinanti. Ai fini della corretta attuazione del Piano Operativo di Lottizzazione e per tutte le sottosezioni appartenenti alla classificazione C si prescrivono le seguenti condizioni relative al verde pubblico e al numero dei lottizzanti (nel caso di lottizzazioni di iniziativa privata):

- Al fine della realizzazione di un progetto di città organico ed equilibrato il verde pubblico deve essere pianificato e progettato in maniera accorpata per una superficie equivalente pari al 60% della totale calcolata in base al fabbisogno in termini di standard urbanistici relativi agli abitanti insediabili;
- ai fini di un disegno organico della città in evoluzione ogni comparto edi-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

ficatorio (e relativi ed eventuali sub comparti individuati comunque nella fase operativa del Piano da parte dell'A.C.) deve garantire, per la sua attuazione completa e inscindibile, l'adesione da parte dei lottizzanti per una percentuale almeno pari al 75%.

Le zone C individuate dal P.U.C.G. si dividono (a seconda della tipologia e del livello di densità territoriale) in 5 sottozone: Ci; C2; Ct(zona residenzial-turistica che per ovvie ragioni di destinazione d'uso non rientra nel conteggio del dimensionamento legato all'espansione residenziale effettiva); C3_P.E.E.P.; C4 e vanno attuate come di seguito specificate.

Il presente PUCG, ai sensi dell'art. 30 della LR 3 8/99, prende posizione riguardo alla definizione dei comparti edificatori fissando una dimensione minima per l'individuazione degli stessi; tale estensione viene fissata per una quota almeno pari a 10.000 mq demandando poi all'ufficio tecnico comunale il compito di definire puntualmente (perimetrazione) i comparti di cui sopra tramite piano quadro organizzativo.

Sottozone C2

All'interno delle sottozone C2 potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nella misura dell'80% e del 20% del volume residenziale massimo consentito.

Le Costruzione che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

$I_t = 0,45 \text{ mc/mq}$

$H_{\text{max}}=6,50\text{m}$

$N_{\text{max}} = 2$

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

Dc min =5 m

Dfmin=10m

Dsmin=7,50m

Sono consentiti piani interrati

Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765/67 e s.m.i. = 1mq/10mc di costruzione. Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici c/o accessori per la residenza.) (Zona R_F12_VERDE PUBBLICO—ATTREZZATURE PER IL GIOCO E LO SPORT Le zone H_F12 definiscono sul Piano ambiti territoriali dedicati esclusivamente al verde pubblico e alle attrezzature per il gioco e lo sport, tali zone devono essere verificate e quantificate le aree già destinate a spazio pubblico o riservato alle attività collettive o a verde pubblico e ciò al fine di verificare ed osservare i rapporti stabiliti dall'art. 3, lett. c, del DM 02.04.1968, a 1444. Tali aree vengono definiti con il doppio codice (H_F12) semplicemente per questioni di continuità gestionale con il precedente strumento urbanistico e quindi per facilitare la lettura comparata tra la situazione di fatto e quella di progetto. Ogni intervento è subordinato alla redazione di apposito P.U.O.C., quale intervento dipendente e collegato al P.U.C.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale "Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G.", il quale definirà l'assetto e le modalità di uso giustificando l'intervento di dettaglio come dipendente dallo Standard Urbanistico di cui alla lett. c. dell'art. 3, del D.M. 1444/68. In detta zona H_F12 l'intervento di cui al "Progetto Tecnico di dettaglio

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

Urbanistico del P.U.C.G." potrà essere sia di iniziativa pubblica che privata. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al 'Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G. "da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste dal Piano stesso. In tali zone è vietata qualsiasi costruzione, salvo piccoli chioschi per bar, servizi igienici ed altre minute attrezzature di servizio, nel rispetto dei seguenti indici: - Indice di fabbricabilità fondiario: 0,10 mclmq.; - Altezza massima delle costruzioni: mt 3,50. Nei casi in cui tali zone vogliano essere utilizzate per impianti sportivi specifici, gli indici sopra definiti possono essere derogati in favore dei dimensionamenti normativi previsti dalla normativa specifica di settore (Normativa CONI) e comunque in ogni caso, in ordine ad un'attuazione organica e funzionale delle previsioni di piano, ogni intervento di questo genere è subordinato alla redazione di un progetto operativo d'area (PUOC) quale intervento dipendente e collegato al RUC.G., da sottoporre all'approvazione preventiva del Consiglio Comunale quale 'Progetto tecnico di dettaglio urbanistico del P.U.C.G." Gli interventi insistenti sulla zona H_F12 ed a carattere sportivo potranno essere sia di iniziativa pubblica che privata. Ove l'intervento fosse promosso dal privato, al 'Progetto Tecnico di dettaglio Urbanistico del P.U.C.G. "da sottoporre al Consiglio Comunale, dovrà essere allegato lo schema di convenzione con il quale dovranno essere definiti i criteri di utilizzazione e gestione che in ogni caso dovranno essere compatibili con le finalità previste dal Piano stesso.)>>

- e) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34; co-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

me indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal
Tecnico Comunale, **il terreno secondo lo strumento urbanistico vigente che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provvedimento OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741:** <<risulta inserito in zona " H " Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (è destinato alla costruzione di impianti sportivi pubblici e di spazi attrezzati per il gioco dei bambini)>>

Mentre nel P.U.G.C. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 il terreno in oggetto risulta ricadere: << inserito in parte in" Zona G4_Centro di Accoglienza Turistica" (come da norme già descritte) ed in parte in zona "C sottozona Ci" utilizzata come strada di accesso a lottizzazione già realizzata (norme della Zone C - ESPANSIONE_NUOVE CAPACITA' INSEDIATIVE, RICUCITURA E ASSESTAMENTO DEL TESSUTO ESISTENTE INSEDIAMENTI A CARATTERE ECONOMICO E POPOLARE QUARTIERE CON PARCO URBANO La " Zona C", come delimitata nelle tavole del P.U.C.G., comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla ZONA B. All'interno di detta zona potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali. Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nelle misure indicate per le rispettive sottozone come riportate di seguito. Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, quelli previsti dal Regolamento Edilizio. Per le antenne TV è prescritta l'installazione di impianto televisivo

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

vo centralizzato con antenna unica e relativa rete di utenza installata sottotraccia e comunque non in vista. Per situazioni connesse con la salvaguardia delle peculiarità architettoniche della soluzione antenne T.V. su palo è auspicabile l'impiego di tecnologia diversa (parabole ecc.) il cui ingombro deve essere contenuto al di sotto dell'altezza del muro d'attico dell'edificio interessato. E' vietata in ogni caso la installazione di antenne radio o per telefonia cellulare in quanto il loro ingombro costituisce alterazione dello stato dei luoghi con pregiudizio per la salvaguardia delle peculiarità architettoniche degli edifici e paesaggistiche dell'area. Per la tutela dell'ambiente, tutti gli elementi di arredo urbano, quali segnaletica orizzontale e verticale, insegne pubblicitarie, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, panchine e sedili, elementi e sistemi di illuminazione sia pubblici che privati, fioriere, ecc. devono essere unificati per l'intera zona, realizzati in modo garantire una corretta fruizione degli spazi architettonici e nel rispetto del D.P.R. 16.12.1992, ft495 e s.m.i.; E' altresì vietato lo svolgimento di attività artigianali rumorose e comunque moleste e le attività industriali. Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici così come definiti dal Regolamento Edilizio. La pendenza delle falde di copertura non dovrà essere superiore al 35%. Nei piani interrati è consentita la realizzazione di parcheggi e servizi accessori per la residenza. E' consentita la costruzione di portici, ai piani seminterrato, terra e rialzato, di superficie utile inferiore o uguale al 30% della superficie coperta dell'unità immobiliare afferente. L'eventuale parte di portico, eccedente la quantità massima innanzi prevista, dovrà essere computata come volume. I portici non possono essere costituiti da più elevazioni e quindi dovranno risultare caratterizzati da un solo ordine strutturale. Costituisce portico lo spazio coperto del fabbricato aperto su due lati per almeno il 50% del

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

perimetro del portico stesso. L'edificazione diretta non è possibile quando ricorre il caso della lottizzazione. Nella fattispecie ricorre il caso della lottizzazione quando la trasformazione urbanistica od edilizia di una o più aree di estensione superiore a 5000 mq venga predisposta, attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, in lotti edificabili e l'utilizzo comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, oltre quelle già esistenti, nonché quando si abbia di mira l'utilizzo edificatorio di una o più aree, finalizzato alla creazione di più di due edifici, ovvero di oltre quattro unità a scopo abitativo anche se facenti parte di un unico edificio. Non costituisce lottizzazione, ai sensi del presente disposto, il frazionamento che consegue ad una divisione ereditaria- All'interno delle aree interessate al piano di lottizzazione, dovranno essere individuate le seguenti aree:

- Superficie per parcheggi pubblici = 2,5 mq/ab. (in aggiunta alle aree a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765167 e s.m.i.. lmq / 10 mc di costruzione)
- Area da destinare a verde, gioco e sport = 9,0 mq/ab.
- Aree da destinare alle attrezzature di interesse comune = 6,5 mq/ab.

In detta zona possono realizzarsi parcheggi (anche interrati e sottostanti alle aree di parcheggio e alle aree a verde, gioco e sport) ai sensi dell'art. 9 della legge 24103/1989, n. 122 e successive modificazioni ed integrazioni. I locali da destinare a parcheggio, ricadenti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, dovranno avere una superficie utile massima pari ad un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione già destinata a residenza senza tener conto dei volumi e delle superfici già destinate a parcheggio. Prima del rilascio del "permesso di costruire", è necessario che il proprietario presenti l'atto di vincolo inerente la specifica destinazione d'uso a parcheggio, regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

registri Immobiliari, dal quale risulti, tra l'altro, che gli atti di trasferimento del parcheggio possono essere disposti esclusivamente a favore dei soggetti residenti e dimoranti nel territorio del Comune. La distanza minima dalle strade per la costruzione di detti parcheggi è di ml. 5,00 oppure in linea con i fabbricati esistenti. E' altresì possibile realizzare detti parcheggi a confine, in deroga alle distanze fissate dalla normativa tecnica e dal Regolamento Edilizio, purché nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile, a salvaguardi dei diritti dei confinanti. Ai fini della corretta attuazione dei Piano Operativi di Lottizzazione e per tutte le sottozone appartenenti alla classificazione C si prescrivono le seguenti condizioni relative al verde pubblico e al numero dei lottizzanti (nel caso di lottizzazioni di iniziativa privata): - Al fine della realizzazione di un progetto di città organico ed equilibrato il verde pubblico deve essere pianificato e progettato in maniera accorpata per una superficie equivalente pari al 60% della totale calcolata in base al fabbisogno in termini di standard urbanistici relativi agli abitanti insediabili;- ai fini di un disegno organico della città in evoluzione ogni comparto edificatorio (e relativi ed eventuali sub comparti individuati comunque nella fase operativa del Piano da parte dell'A.C.) deve garantire, per la sua attuazione completa e inscindibile, l'adesione da parte dei lottizzanti per una percentuale almeno pari al 75%.

Le zone C individuate dal P.U.C.G. si dividono (a seconda della tipologia e del livello di densità territoriale) in 5 sottozone: Ci; C2; Ct(zona residenzial-turistica che per ovvie ragioni di destinazione d 'uso non rientra nel conteggio del dimensionamento legato all'espansione residenziale effettiva); C3_P.E.E.P.; C4 e vanno attuate come di seguito specificate. 11 presente PUCG, ai sensi dell'art. 30 della LR 38/99, prende posizione riguardo alla definizione dei comparti edificatori fissando una dimensione minima per l'individuazione degli stessi; tale estensione

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

viene fissata per una quota almeno pari a 10.000 mq demandando poi all'ufficio tecnico comunale il compito di definire puntualmente (perimetrazione) i comparti di cui sopra tramite piano quadro organizzativo.

Sottozone CI

All'interno delle sottozone Ci potranno sorgere nuovi insediamenti residenziali.

Nell'ambito degli insediamenti residenziali potranno, altresì, trovare ubicazione gli studi professionali e le piccole attività commerciali, rispettivamente nella misura dell'80% e del 20% del volume residenziale massimo consentito.

Le Costruzione che caratterizzano i nuovi insediamenti debbono rispettare gli indici urbanistici ed edilizi di seguito indicati:

-It = 0,50 mc/mq

- 11 mai = 7,50 m

- N mai =2

- De mm =5 m

- Df mm =10 m

- Ds mm = 7,50 m

- Sono consentiti piani interrati

- Superficie da destinare a parcheggio ai sensi dell'art. 18 della Legge 765167 e s.mi. = I_{mq}/I_{Omc} di costruzione.

Si dovrà considerare per il calcolo dei volumi tutto ciò che fuoriesce dal terreno con la sola eccezione dei volumi tecnici. Tra i volumi tecnici vengono inclusi i sottotetti, intendendo per tali i volumi entro le falde di copertura, aventi altezza massima utile interna non superiore a m. 2,30 e purché i locali in essi contenuti siano destinati a servizi tecnici e/o accessori per la residenza.)

f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano"

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.la 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68; come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Tecnico Comunale, **il terreno secondo lo strumento urbanistico vigente che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provvedimento OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741:** <<risulta inserito in zona " H " Verde pubblico attrezzato per il gioco e lo sport (è destinato alla costruzione di impianti sportivi pubblici e di spazi attrezzati per il gioco dei bambini)>>

Mentre nel P.U.G.C. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 il terreno in oggetto risulta ricadere: << inserito in " Zona G4—Centro di Accoglienza Turistica" norme:

Nella zona G4 è consentita la realizzazione di centri di accoglienza rivolti al turismo locale attraverso la creazione di alberghi e pensioni con relative attrezzature, comprendenti ristoranti, bar, impianti sportivi e ricreativi, insediamenti commerciali integrati con il centro di accoglienza. E' esclusa la costruzione di alloggi e di manufatti da destinare alla residenza alle attività artigianali e industriali. E' possibile procedere alla costruzione, demolizione e ricostruzione - nel caso di edifici esistenti - per intervento diretto con permesso di costruire solo ed esclusivamente su singoli lotti costituiti da una o più particelle applicando le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito definiti. In ogni caso con il progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento delle ac-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

que reflue nere e bianche.

I-Indice di fabbricabilità. 2,00 inc./mq.

-Altezza massima: mt. 7,50;

- Parcheggio: mq. 1,00 ogni mc. 6,00 di costruzione.

- Distanza dalla strada:

- mt. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;

- mt 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;

- int. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00;

- Obbligo di realizzare le recinzioni secondo disegni facenti parte integrante del progetto, oggetto della domanda di permesso di costruire le quali dovrà armonizzarsi con le forme della tradizione e del territorio

In dette zone vanno previste aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste all'art. 5 del D.M. 02104/1968, n. 1444 nella misura non inferiore al 10% dell'intera superficie del singolo lotto. Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e ma volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

In ogni caso va garantito il rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di richiesta di permesso di costruire e da assoggettare a verifica al momento della massima attività. Sulla base di quanto riportato nelle tavole del P.U.C.G. la Zona (34 è così individuabile:

- Aree edificabili sulla base di permesso di costruire diretto nel caso di localizzazioni precise (così come precedentemente disciplinate);

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

- Aree da edificare previa redazione di PUOC specifici sia di iniziativa pubblica che privata.

Nelle aree individuate dal PUCG come zona (34 e libere da edificazione va prevista la redazione di PUOC di iniziativa privata do pubblica ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente Piano in modo da rispettare l'organicità delle funzioni sopra definite. In detti PUOC verranno applicati gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui si seguito riportati:

- Indice di fabbricabilità. 2,00 mc/ mq.;

- Altezza massima: m.7,50;

- Distanza minima dalle strade: m. 10,00;

- Distanza minima dai confini del lotto: in. 6,00;

- Distanza tra fabbricati: non inferiore all'altezza del corpo di fabbrica più alto, con un minimo assoluto di mi 10,00;

- Superficie destinata a parcheggio, anche non coperto, non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione complessiva

La volumetria destinata alle attrezzature commerciali integrati deve essere compresa tra il 25% e il 30% della volumetria totale. Le superfici per i parcheggi e gli spazi a verde devono corrispondere ai rapporti minimi previsti dal DM n. 1444/1968, art 5, punto 2. In ogni PUOC va garantito il rispetto degli indici di inquinamento acustico da documentare in sede di presentazione del Piano Operativo che vanno assoggettati a verifica al momento della massima attività del progetto realizzato.

I manufatti esistenti nell'ambito dell'area perimetrata interessati da attività produttive di qualunque settore operative regolarmente alla data di adozione del P.U.C.G. e qualora non vi siano vincoli che impediscano forme di intervento e di

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

trasformazione, sono ammessi, a mezzo di permesso di costruire diretto, interventi di completamento do adeguamento funzionale per una volumetria non superiore al 10% dell'immobile come esistente. Il volume del manufatto interessato, come esistente alla data di adozione del PUCG, è da ritenersi come volume assentibile, sulla base delle presenti N.T.k Gli interventi di ampliamento, da assentire con permesso di costruire diretto, devono osservare le prescrizioni e gli indici urbanistici ed edilizi definiti qui di seguito:

- Altezza massima: da contenere nei limiti del fabbricato esistente nel punto più basso rispetto all'area esterna sistemata; - Numero massimo dei piani fuori terra: N. 2;

- Arca destinata a parcheggio: deve essere quantificata e garantita, per qualsiasi intervento successivo alla dichiarazione di agibilità, nella misura non inferiore 25% del lotto;

- Distanza minima dalle strade: mi 10,00 e comunque nel rispetto del D.P.R 16.12.1992, n.495 e s.m.i.;

- Aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse eventuali sedi viarie) nelle forme e secondo le modalità previste dal DIM n. 1444/1968, art. 5, punto 2.

Il richiedente il permesso di costruire, in alternativa alla cessione gratuita delle aree predette, può monetizzare le stesse sia come superficie del terreno che come costo per la loro realizzazione. Dette somme saranno accantonate dal Comune e una volta raggiunta l'importo idoneo investite per le finalità per le quali sono state riscosse.

Volumi tecnici: sono considerati volumi tecnici non computabili ai fini dell'indice di edificabilità fondiaria ammesso nella zona, per tutti gli interventi ammessi dalle

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

presenti N.T.A. nella zona, quelli previsti dal regolamento edilizio.)>>

- g) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53, il lotto di terreno, come da nota 122 – p.vo 139 del 20/04/2016 rilasciata dal Settore Urbanistica del Comune di Viterbo, ricade nel vigente strumento urbanistico:
- a) parte nella viabilità di P.R.G.;
- b) parte nel rispetto stradale;
- h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;
- i) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
- l) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05; **i terreni di cui alle lettere h)-i)-l) risultano secondo lo strumento urbanistico vigente che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provvedimento OO.PP. in data 28/10/1971 n. 7741: << inserite in zona" D - Industria e artigianato - inserito interamente nella zona perimetrata del Piano Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica a norma dell'art. 27 della legge 865/1971 approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 53 del**

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

28/11/1997, e successive varianti per diversa distribuzione interna del Piano Insediamenti Produttivi , ricadente in lotto denominato "Cla- lotti già edificati " come da ultima delibera di G.M. n. 165 del 19/11/2013, e successiva delibera di G.M. n. 101 del 02/09/2016 con la quale è stata approvata la modifica dell'art. 9 delle norme tecniche del vigente P.LP.; pertanto la cubatura da sfruttare su lotto Cia è quella derivante dal conteggio della capacità edificatoria del lotto al netto della cubature realizzate sul lotto originario che comprendeva l'intero lotto C, in passato non frazionato (oggi suddiviso in Cia e C2a) , ripartita in quota parte.

(Le norme tecniche principali relative alla zona "D - Industria e artigianato" sono le seguenti: altezza massima degli edifici ml. 10,00, distacco minimo dai confini, secondo norme di P.D.F. ml.10,00, distacco minimo dalle strade di collegamento interno ml. 10,00, distacco dalla S.S. Umbrocasentinese ml. 40,00, Rapporto di copertura 30%, lotto minimo mq. 5.000, Indice Fondiario 1,5 mc/mq, è consentita la fusione di uno o più lotti adiacenti , è consentito altresì il frazionamento dei lotti purché si rispetti la superficie minima di mq. 5.000 e sia garantito l'accesso con le strade di progetto. E' consentito in uno stesso lotto l'edificazione di uno o più corpi di fabbrica purché la loro distanza sia superiore o uguale all'altezza della costruzione più alta. Non è consentita la - destinazione residenziale dei lotti ad eccezione per l'abitazione del personale di custodia e dei dirigenti, per la realizzazione di abitazioni del personale di custodia e dirigenti non può superare il 0,08 mc/mq e comunque senza superare me. 1000 di edilizia residenziale , le attività realizzabili con quelle di cui alla G.M. n. 101 del 02/09/2016 con la quale è stata approvata la modifica dell'art. 9 delle norme tecniche del vigente P.I.P)>>

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Mentre nel P.U.G.C. adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 il terreno in oggetto risulta

ricadere: in zona "D sottozona D/I" -La normativa di P.U.G.C. adottata è la stessa già descritta per il Piano di Fabbricazione in quanto il P.U.G.C.. non ha modificato le norme del piano attuativo (P.I.P.), salvo il solo aggiornamento introdotto con delibera di G.M. n.101 del 02109/2016.

(Vedi allegato n. 5 certificati di destinazione urbanistica).

QUESITO n. 6

L'esecutato Risulta essere la Soc. ***** c.f. ***** con sede in ***** , ***** , per la quale è stata eseguita visura camerale in data 29/11/2016;

Alcuni immobili successivamente all'atto di pignoramento sono stati venduti alla ***** c.f. ***** con sede in ***** , ***** , per la quale è stata eseguita visura camerale in data 29/11/2016;

(Vedi allegato n. 6 Visure Camerali)

QUESITO n. 7

Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile si presenta esteriormente finito, intonacato e tinteggiato, sono presenti gli infissi comprendenti le persiane, le finestre, il portone di ingresso all'abitazione e la porta basculante del garage, le soglie sono in peperino come gli imbotti delle forature, all'ingresso è pre-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

sente una piccola area pertinenziale di mq 13 circa, recintata con un muretto in tufo, non sono presenti le ringhiere ne il cancello.

L'abitazione si sviluppa su due piani; al piano terra troviamo l'ingresso di mq 7,30; un disimpegno di mq 2,40; un w.c. di mq 3,70; una cucina di mq 12; un sottoscala di mq 2,5; un pranzo-soggiorno di mq 31 dal quale si accede all'area esterna di pertinenza della superficie di mq 47,70 circa, perimetrata da un muretto in cemento armato alto circa mt 1, inoltre collegato all'abitazione troviamo il garage della superficie di mq 21.

Mediante una scala interna si accede al piano primo, comprendente un disimpegno di mq 6,40; un bagno di mq 5,50; una camera di mq 14,7; una camera di mq 13,20 dalla quale si accede ad un terrazzo di mq 5,40; una camera di mq 9,50 dalla quale si accede ad un terrazzo di mq 5,40; una camera di mq 15,90 con bagno interno di mq 3,40;

L'immobile all'interno risulta allo stato rustico sono presenti gli intonaci, la parte impiantistica è parzialmente realizzata, nei bagni sono predisposti gli allacci ai vari apparecchi, devono essere realizzati ancora i pavimenti, il rivestimento della scala, la tinteggiatura ed il completamento degli impianti elettrico, idraulico, di riscaldamento, di climatizzazione, solare e fotovoltaico.

L'abitazione è regolarmente allacciata alla fognatura Comunale, collegata alla condotta idrica e predisposto l'allaccio per il gas.

L'appartamento confina a nord con il sub.1 corrispondente all'area in comune di accesso ai vari immobili, a est con l'appartamento

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

distinto con il sub 5, a ovest con l'appartamento distinto con il sub 3 e a sud con l'area di corte del fabbricato insistente sulla p.lla 665 del foglio 7;

- b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile si presenta esteriormente finito, intonacato e tinteggiato, sono presenti gli infissi comprendenti le persiane, le finestre, il portone di ingresso all'abitazione e la porta basculante del garage, le soglie sono in peperino come gli imbotti delle forature, all'ingresso è presente una piccola area pertinenziale di mq 13 circa, recintata con un muretto in tufo, non sono presenti le ringhiere ne il cancello. L'abitazione si sviluppa su due piani; al piano terra troviamo l'ingresso di mq 7,30, un disimpegno di mq 2,40, un w.c. di mq 3,70, una cucina di mq 12, un sottoscala di mq 2,5, un pranzo-soggiorno di mq 31 dal quale si accede all'area esterna di pertinenza della superficie di mq 47,70 circa perimetrata da un muretto in cemento armato alto circa mt 1, inoltre collegato all'abitazione troviamo il garage della superficie di mq 21. Mediante una scala interna si accede al piano primo, comprendente un disimpegno di mq 6,40, un bagno di mq 5,50, una camera di mq 14,7, una camera di mq 13,20 dalla quale si accede ad un terrazzo di mq 5,40, una camera di mq 9,50 dalla quale si accede ad un terrazzo di mq 5,40, una camera di mq 15,90 con bagno interno di mq 3,40;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

Internamente l'immobile risulta allo stato rustico sono presenti gli intonaci, la parte impiantistica è parzialmente realizzata, mancano i corrugati del pavimento e il passaggio dei cavi, nei bagni sono predisposti gli allacci ai vari apparecchi, devono essere realizzati ancora i massetti e i pavimenti, il rivestimento della scala, il completamento degli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.

L'abitazione è regolarmente allacciata alla fognatura Comunale, collegata alla condotta idrica e predisposto l'allaccio per il gas.

L'appartamento confina a nord con il sub.1 corrispondente all'area in comune di accesso ai vari immobili, a est con l'appartamento distinto con il sub 6, a ovest con l'appartamento distinto con il sub 4 e a sud con l'area di corte del fabbricato insistente sulla p.lla 665 del foglio 7;

c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

Il lotto di terreno ha una superficie pianeggiante ove sono ubicate circa n. 50 piante di olivi, non è recintato e si può accedere da Via Divino Amore o dalla strada Comunale di Bolsena, strade che confinano con i lati nord e ovest dell'immobile. Il lato sud confina con terreni agricoli distinti al catasto con le p.lle 67-68-593-596 e 662, mentre il lato est confina con l'area di corte del fabbri-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

cato individuato con la p.lla 70 del foglio n.7.

Su una piccola porzione del terreno lato sud-est sono stoccati dei materiali e attrezzature da cantiere, racchiusi all'interno di una recinzione in pali e rete metallica della superficie di circa 25 mt x 10 mt.

d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Il lotto di terreno è per la maggior parte pianeggiante sino al lato est dove inizia una scarpata che raggiunge i fondi limitrofi che si trovano ad una quota inferiore, non risulta lavorato ma utilizzato come area di parcheggio in locazione al Comune di Bagnoregio a sud confina con la Strada Provinciale, a ovest e nord con la strada di lottizzazione e a est con i terreni individuati con la p.lla 21 e 97 del foglio 8.

I lati ovest e nord sono recintati con pali di cemento e rete metallica, il lato est con pali di ferro e rete di plastica mentre il lato sud non risulta recintato; si fa notare che su di una piccola porzione della p.lla 146 sul lato ovest, insiste l'accesso della strada di lottizzazione.

e) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile"

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53; Il lotto di terreno non è utilizzato né lavorato, la superficie è pianeggiante e risulta ben materializzato, a ovest è delimitato dalla strada statale cassia nord, lungo i lati est e sud confinanti con la p.lla 156 del foglio 91 sono presenti dei pali in ferro cementati che rappresentano la linea di confine, il lato nord è confinante con le p.lle 48 e 49 del foglio 91 che rappresentano la strada di accesso ai vari lotti edificati e fondi limitrofi. Sull'immobile alla data del sopralluogo non risultano costruzioni né allacci ai servizi, al margine del lato sud-est è presente un palo enel e la relativa linea aerea.

f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" della superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;
- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

L'accesso al lotto avviene mediante la Strada Provinciale dove è ubicato il cancello di ingresso e più precisamente sul lato sud.

I lati nord, sud e ovest risultano recintati con pali in cemento e/o ferro e rete metallica, il lato est non risulta recintato

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

ma è delimitato dall'area boscata, inoltre sono presenti tre pali enel con le relative linee aeree.

Sul lotto è accumulato consistente materiale proveniente dalle demolizioni edili stoccato su di una piattaforma in cemento delle dimensioni di mt. 25 x 25, contigui ad essa sono ubicati un w.c. chimico ed un container ad uso cantiere. Inoltre sulla maggior parte del lotto risulta accantonata una ingente quantità di pietra di natura basaltica da lavorare.

QUESITO n. 8

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella contenuta nel pignoramento.

QUESITO n. 9

Verifica della corrispondenza del bene

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale denunciata all'Agenzia del Territorio di Viterbo al prot. VT0132629 DEL 19/09/2012;

b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile corrisponde alla rappresentazione grafica della scheda catastale denunciata all'Agenzia del Territorio di Viterbo al prot. VT0132629 DEL 19/09/2012;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;

- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

Il lotto corrisponde alla planimetria catastale.

d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;

- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Il lotto corrisponde alla planimetria catastale ma, si fa notare che su di una piccola porzione delle p.lle sul lato ovest, è sito l'accesso della strada di lottizzazione, per una corretta identificazione del bene pignorato dovrebbe essere redatto tipo di frazionamento per dividere la proprietà privata dalla porzione di strada e parcheggi per una superficie di circa mq 180 che, successivamente dovrà essere alienata dal Comune di Bagnoregio in quanto facente parte della strada di Lottizzazione ad uso pubblico. Il costo per l'operazione catastale di frazionamento è di €1200,00 circa compresi i diritti, IVA e contributi previdenziali.

h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" della

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni

come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;
- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

Il lotto corrisponde alla planimetria catastale.

(Vedi allegato n. 7 – schede catastali abitazioni ed estratti di mappa)

QUESITO n. 10

Nulla da rilevare sui beni pignorati, tranne il lotto di terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Su di una piccola porzione delle p.lle sul lato ovest, è sito l'accesso della strada di lottizzazione, per una corretta identificazione del bene pignorato dovrebbe essere redatto tipo di frazionamento per dividere la proprietà privata dalla porzione di strada e parcheggi per una superficie di circa mq 180 che, successivamente dovrà essere alienata dal Comune di Bagnoregio in quanto facente parte della strada di Lottizzazione ad uso pubblico. Il costo per l'operazione catastale di frazionamento è di

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

€1200,00 circa compresi i diritti, IVA e contributi previdenziali.

(Vedi allegato n. 8 - schema di frazionamento)

QUESITO n. 11

CESSIONE A TERZI

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Antecedente all'atto di pignoramento in data 22/04/2010 risulta essere redatto contratto preliminare di compravendita tra l'Impresa *****con sede in *****, Via ***** n. *****, cap. *****, iscritta al Tribunale di ***** con. N. *****, alla camera di Commercio di ***** con n***** , P.IVA ***** "parte promittente venditrice", e il Signor ***** nato a ***** (****), il ***** , c.f. ***** "parte promittente acquirente", e scrittura privata Verbale di Consegna immobile del 18/07/2012.

Il contratto preliminare di compravendita ed il verbale di consegna sopracitati, dopo le opportune verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano essere registrati.

b) Lotto di terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, e distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;

- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR,

classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Successivamente all'atto di pignoramento l'esecutato ha trasferito

l'intero lotto sopraccitato alla ***** con sede in ***** ,

c.f. ***** , l'intera proprietà di 1/1;

Atto di compravendita del 02/12/2015 repertorio n. 23340, rogan-

te ***** , con sede in *****;

c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano"

della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così

come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR,

classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;

- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR,

classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Successivamente all'atto di pignoramento, su autorizzazione del

G.E. l'immobile è stato locato al Comune di Bagnoregio giusto,

contratto di Locazione per anni 1 a decorrenza dal 01/06/2016,

registrato All'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28/07/2016 al n.

6277, canone annuo pari ad € 1000,00;

d) Lotto di terre sito Terreno sito in Comune di Bagnoregio località

"Cunicchio" della superficie totale di mq 19350, e distinto al cata-

sto Terreni così come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, clas-

se 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG,
classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, clas-
se 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

Antecedente all'atto di pignoramento in data 02/02/2015
l'esecutato ha locato gli immobili alla ***** con sede in
*****, c.f. *****; con durata fino al 06/04/2021
e registrato in data 09/11/2016 mediante sistema telematico n. –
serie 3T e codice identificativo TJZ16T009361000UC, canone an-
nuo € 200,00;

e) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della su-
perficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe
2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;

- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, clas-
se 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

Antecedente all'atto di pignoramento l'esecutato ha locato gli im-
mobili alla Signora *****, nata a ***** (****), il
*****; mediante contratto di affitto fondo rustico con dura-
ta dal 01/04/2014 al 31/03/2020, registrato presso l'Agenzia delle
Entrate di Viterbo il 30/03/2015 al n. 2590, canone annuo €
350,00;

(Vedi allegato n. 9 - preliminare di vendita, atto di vendita e contratti di
affitto)

QUESITO n. 12

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Le variazioni catastali che dovranno essere apportate sono le seguenti: al terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucina-no", su di una piccola porzione delle p.lle 146 e 178 del foglio 8 e più precisamente sul lato ovest, è sito l'accesso della strada di lottizzazione, per una corretta identificazione del bene pignorato dovrebbe essere redatto tipo di frazionamento per dividere la proprietà privata dalla porzione di strada e parcheggi per una superficie di circa mq 180 che, successivamente dovrà essere alienata dal Comune di Bagnoregio in quanto facente parte della strada di Lottizzazione ad uso pubblico. Il costo per l'operazione catastale di frazionamento è di €1200,00 circa compresi i diritti, IVA e contributi previdenziali.

QUESITO n. 13

Gli immobili hanno la seguente utilizzazione:

- a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, **utilizzazione abitativa;**
- b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, **utilizzazione abitativa;**
- c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01 (**vedi quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vi-**

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

gente);

d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48 **(vedi**

quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

e) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34 **(ve-**

di quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68 **(ve-**

di quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

g) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53,

(vedi quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56 **(vedi**

quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vi-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

gente);

i) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03 **(vedi quesito**

n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

l) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni al foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05 **(vedi**

quesito n. 5 con specifica dello strumento urbanistico Vigente);

QUESITO n. 14

Verifica urbanistica sugli immobili:

a) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 2/2010 del 22 Giugno 2010 per la "Costruzione di cinque fabbricati a schiera tipo monofamiliare";

- S.C.I.A. prot. 5950 del 18 giugno 2013 per "Variante in Corso d'opera al Permesso di Costruire n. 2/2010 riguardanti opere di parziale sopraelevazione relativamente agli alloggi n. 3 e n. 4, variazioni prospettiche delle coperture, variazioni interne"

Visionati gli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra richiamate

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

si conferma la conformità urbanistica con lo stato dei luoghi.

Non risulta presentata la domanda di agibilità ma, risulta depositato il collaudo delle strutture come da Attestato di Deposito prot. 145671 GR/03/45 del 31/03/2015, posizione 1053 rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Genio Civile Lazio Nord, Ufficio di Viterbo.

b) Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03, l'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 2/2010 del 22 Giugno 2010 per la "Costruzione di cinque fabbricati a schiera tipo monofamiliare";
- S.C.I.A. prot. 5950 del 18 giugno 2013 per "Variante in Corso d'opera al Permesso di Costruire n. 2/2010 riguardanti opere di parziale sopraelevazione relativamente agli alloggi n. 3 e n. 4, variazioni prospettiche delle coperture, variazioni interne"

Visionati gli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra richiamate si conferma la conformità urbanistica con lo stato dei luoghi.

Non risulta presentata la domanda di agibilità ma, risulta depositato il collaudo delle strutture come da Attestato di Deposito prot. 145671 GR/03/45 del 31/03/2015, posizione 1053 rilasciato dalla Regione Lazio, Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, Area Genio Civile Lazio Nord, Ufficio di Viterbo.

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

c) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01,

sull'immobile non insistono fabbricati;

d) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" distinto al catasto Terreni al foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48,

sull'immobile non insistono fabbricati;

e) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34

sull'immobile non insistono fabbricati;

f) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" distinto al catasto Terreni al foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68

sull'immobile non insistono fabbricati;

g) Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53,

sull'immobile non insistono fabbricati;

h) Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" distinto al catasto Terreni:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56

- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03

- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05

Originariamente la p.lla 41 era fusa con la p.lla 42, rappresentante la p.lla 28 con una superficie complessiva di mq 28040. Nell'anno 1991 il lotto costituito dalla p.lla 28 e 34 per complessivi mq 29570 veniva sfruttato per l'ampliamento del fabbricato ad uso artigianale costruito alla fine degli anni 70. A termine dei lavori la p.lla 28 è stata frazionata generando la p.lla 42 rappresentata dalla corte e dal fabbricato eretto e la p.lla 41 comprendente il lotto di terreno libero. Da una attenta analisi dei progetti ed in particolare modo dall'ultima concessione edilizia la n. 9/91 antecedente al frazionamento del lotto, si è dedotto che la cubatura che scaturisce dalla superficie dell'immobile oggetto di pignoramento costituito dalle p.lle 34-35 e 41 è totalmente ancora da sfruttare e libera.

*Dall'accesso eseguito in data 05/04/2016 il lotto risulta utilizzato, dalla ***** con sede in *****, Via *****
*****, come recupero del materiale proveniente dalle demolizioni edili, che vengono stoccate su di una piattaforma in cemento delle dimensioni di mt. 25 x 25, contigui ad essa sono ubicati un w.c. chimico ed un container ad uso cantiere. Inoltre sulla maggior parte del lotto risulta accantonata una ingente quantità di pietra di natura basaltica da lavorare (la ***** ad oggi non ha reperito alcun formulario sui materiali detenuti, come richiesto nel sopralluogo di 1° accesso).*

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

Allo Sportello Unico per Le Attività Produttive del Comune di Bagnoregio risulta esse chiusa e archiviata la pratica per l'autorizzazione dell'impianto sopra citato, come da determinazione n. 997 del 29/06/2016 a firma del Dirigenze della Provincia di Viterbo settore Ambiente.

In data 11/07/2016 tramite mail pec. veniva inoltrato al Comune di Bagnoregio nuova istanza di Autorizzazione Unica Ambientale inerente il "Recupero di Inerti non pericolosi destinati al riutilizzo come stabilito dagli art.li 31-32-33 del D.lgs 22/97".

Successivamente il Responsabile del SUAP inoltrava l'istanza all'ARPA Lazio, alla ASL di Viterbo ed alla Provincia di Viterbo – Settore Ambiente.

Per quanto sopra ad oggi l'attività svolta non è regolare da un punto di vista di autorizzazioni amministrative ne, tantomeno urbanistiche in quanto non risulta presso l'ufficio tecnico alcun progetto in merito alle strutture esistenti.

(Vedi allegato n. 10 concessioni edilizie)

QUESITO n. 15

Non sono presenti pratiche di condono per gli immobili oggetto di pignoramento.

QUESITO n. 16

I beni pignorati non risultano gravati da livelli o usi civici, il diritto del bene è di proprietà.

QUESITO n. 17

Non vi sono spese condominiali di gestione e manutenzione degli

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

immobili.

QUESITO n. 18

Gli immobili pignorati possono essere divisi in più lotti e più precisamente come segue:

Lotto 1°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Lotto 2°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Lotto 3°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

Lotto 4°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Lotto 5°

Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53;

Lotto 6°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" della superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;
- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

QUESITO n. 19

Gli immobili oggetto di pignoramento sono pignorati per intero, per facilitare la vendita sono stati divisi in lotti così come meglio indicato nel quesito n. 18.

QUESITO n. 20

Gli immobili in oggetto risultano:

Lotto 1°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03; **non risulta occupata.**

Antecedente all'atto di pignoramento in data 22/04/2010 risulta essere redatto contratto preliminare di compravendita tra *****con sede in ***** , Via ***** , cap. ***** , iscritta al Tribunale di *****con. N. ***** , alla camera di Commercio di ***** con n. ***** , P.IVA ***** "parte promittente venditrice", e il Signor ***** nato a ***** (****), il ***** , c.f. ***** "parte promittente acquirente", e scrittura privata Verbale di Consegna immobile del 18/07/2012.

Il contratto preliminare di compravendita ed il verbale di consegna sopracitati, dopo le opportune verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano essere registrati.

Lotto 2°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03; **non risulta occupata.**

Lotto 3°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

L'immobile risulta essere locato alla Signora *** , nata a ***** (*****), il *****;**

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

**mediante contratto di affitto fondo rustico con durata dal
01/04/2014 al 31/03/2020, registrato presso l’Agenzia delle En-
trate di Viterbo il 30/03/2015 al n. 2590, canone annuo €
350,00;**

Lotto 4°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località “Pienzi Trucinano”
della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come
segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR,
classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR,
classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

**L’immobile risulta essere locato al Comune di Bagnoregio
giusto, contratto di Locazione per anni 1 a decorrenza dal
01/06/2016, registrato All’Agenzia delle Entrate di Viterbo il
28/07/2016 al n. 6277, canone annuo pari ad € 1000,00;**

Lotto 5°

Terreno sito in Comune di Viterbo località “Casale del Fontanile”
distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità
SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53; **non risulta
occupato.**

Lotto 6°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località “Cunicchio” della
superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come se-
gue:

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

L'immobile risulta essere condotto dalla ***
con sede in *****, c.f. *****; con contratto di locazione stipulato in data 07/04/2015 con durata fino al 06/04/2021 e registrato in data 09/11/2016 mediante sistema telematico n. – serie 3T e codice identificativo TJZ16T009361000UC, canone annuo € 200,00;**

QUESITO n. 21

Lotto 1°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03; **non risulta occupata, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

Lotto 2°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata", snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5, cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03; **non risulta occupata, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

Lotto 3°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della su-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

perficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

L'immobile risulta occupato pertanto si procede al calcolo del valore locativo:

La determinazione del canone di affitto avverrà mediante una stima sintetica comparativa con immobili simili locati nel territorio del Comune di Bagnoregio.

Da indagini effettuate in loco si può attribuire con certezza che il canone locativo è di €/ha 300,00 :

ha 0,9678 x €/ha 300 = € 290,34 (Euro duecentonovanta/00)

Lotto 4°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

L'immobile risulta occupato pertanto si procede al calcolo del valore locativo:

La determinazione del canone di affitto verrà effettuata mediante una stima analitica sul valore dell'immobile:

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

DATI OGGETTO DI STIMA

Valore immobiliare € 7.450, 00

Rendita annuale € 9750,00

(Attualmente il conduttore Comune di Bagnoregio ha disposto l'area a parcheggio pubblico a pagamento, la capienza è di circa 130 posti, l'utilizzo avviene solamente nei giorni di maggiori festività che si possono ricondurre a circa 15 giorni all'anno, con una ipotesi di fermata giornaliera a 5€/giorno, si ipotizza il seguente incasso: 130 auto x 5 €/giorno x 15 = € 9750,00)

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE

Pressione fiscale, quote ecc.. 45%

Tasso di capitalizzazione 3%

Si procede applicando la formula inversa di $V = BF : r$

Ovvero $Bf = V \times r$

Quindi $Bf = (\text{€ } 7.450 + \text{€ } 9.750) \times 0,03 = \text{€ } 516,00$

Ma ricordiamo che $Bf = \text{Reddito Lordo} - (\text{quote}, \text{tasse ecc.})$

Ovvero

$RL - G = Bf$

Poiché $Q = 45\%$ di RL sostituendolo avremo $RL - 45\%RL = Bf$

In altri termini $(100/100RL) - (45\%RL) = Bf$

Mettendo in evidenza $RL : RL (100/100 - 45/100) = Bf$

$RL = Bf : (100/100 - 45/100)$ in lettere $RL = Bf : (1 - Q)$

Nel nostro caso $RL = Bf : (1 - 0,45)$ ovvero $RL = Bf : 0,55$

Per quanto sopra il canone annuo per il terreno sopraccitato ri-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

sulta RL = 516:0,55 = € 938,18 (novecentotrentotto/18)

NB. Il valore locativo è riferito all'attualità, con gestione come area a parcheggio, nell'ipotesi che il terreno venga locato ad altro uso dovrà essere rideterminato.

Lotto 5°

Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53; **non risulta occupata, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

Lotto 6°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" della superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;
- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG, classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;
- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, classe 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

L'immobile risulta occupato pertanto si procede al calcolo del valore locativo:

La determinazione del canone di affitto verrà effettuata mediante una stima analitica sul valore dell'immobile:

DATI OGGETTO DI STIMA

Valore immobiliare € 169.500,00

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

DATI DETERMINATI DALLO STIMATORE

Pressione fiscale, quote ecc.. 45%

Tasso di capitalizzazione 0,5% (il saggio di capitalizzazione imposto è stato stimato sulla base delle reali potenzialità che il lotto in oggetto può scaturire nelle condizioni attuali, poiché ad oggi non può essere edificato a meno di un piano di lottizzazione)

Si procede applicando la formula inversa di $V = BF : r$

Ovvero $Bf = V \times r$

Quindi $Bf = € 169.500 \times 0,005 = € 847,50$

Ma ricordiamo che $Bf = \text{Reddito Lordo} - (\text{quote}, \text{tasse ecc.})$

Ovvero

$RL - G = Bf$

Poiché $Q = 45\%$ di RL sostituendolo avremo $RL - 45\%RL = Bf$

In altri termini $(100/100RL) - (45\%RL) = Bf$

Mettendo in evidenza $RL : RL (100/100 - 45/100) = Bf$

$RL = Bf : (100/100 - 45/100)$ in lettere $RL = Bf : (1 - Q)$

Nel nostro caso $RL = Bf : (1 - 0,45)$ ovvero $RL = Bf : 0,55$

Per quanto sopra il canone annuo per il terreno sopraccitato risulta $RL = € 847,50 : 0,55 = € 1540,90$ arrotondato ad $€ 1.550,00$ (millecinquecentocinquanta/00)

QUESITO n. 22

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

QUESITO n. 23

Sugli immobili pignorati non risultano l'esistenza di usi civici, si

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

mette in evidenza che tutti i terreni risultano sottoposti alle normative del Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con D.G.R. n. 556/2007 e successiva modifica ed integrazione D.G.R. 1025/2007, le cui normative prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme degli strumenti Urbanistici Comunali.

Inoltre i terreni sono sottoposti alle normative: D.G.R. n. 211/2002, D.G.R.861/2002, Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999, L.R. n. 8/2003, L. n. 365/2000, e loro successive modifiche ed integrazioni, le quali prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme tecniche degli strumenti Urbanistici Comunali.

Sul lotto n. 5 - Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile" distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53; è stata costituita a favore una servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della p.lla 125 del foglio 91, su di una striscia di terreno della larghezza di metri 4 che inizia dall'attuale passo carrabile sulla Cassia e si svolge in adiacenza della Cassia stessa fino a raggiungere il fondo dominante. Tale servitù verrà a cessare quando il terreno compravenduto avrà un accesso diretto o dalle confinanti strade, giusto atto per costituzione di diritti reali a titolo oneroso, rep. 76943/28377 del 12/04/2005, a rogito notaio *****, con sede a *****

QUESITO n. 24

Determinazione del valore dei vari lotti

Lotto 1

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località "Piantata",

snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 4,
cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Visto lo stato di conservazione dell'immobile dal quale risulta che
le rifiniture interne devono essere completate così come meglio descritto
al questo n. 7;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto
sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a
€/mq 900,00 (Euro milleduecento/00) per la porzione residenziale ed
€/mq 400,00 (Euro cinquecento/00) per la porzione non residenziale;

1) Determinazione superficie commerciale residenziale

- abitazione mq 156,00 x 100% = mq 156,00

- balconi mq 11,00 x 35% = mq 3,85

- giardino mq 59,00 x 15% = mq 8,85

Totale superficie Commerciale residenziale mq 168,70

2) Determinazione superficie commerciale non residenziale

- garage mq 24,00 x 100% = **mq 24,00**

Determinazione valore immobile:

mq 168,70 x €/mq 900 = € 151.830,00

mq 24,00 x €/mq 400 = € 9.600,00

Totale valore fabbricato € 161.430,00

per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramen-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

to è pari ad € 161.400,00 (€uro centosessantunomilaquattrocento/00).

Lotto 2°

Abitazione sita nel Comune di Bagnoregio (VT) località “Piantata”,
snc, piani T-1, censito al catasto fabbricati al foglio 7, p.lla 689, sub 5,
cat. A/2, cl. 2°, vani 8,5, rendita € 856,03;

Visto lo stato di conservazione dell’immobile dal quale risulta che
le rifiniture interne devono essere completate così come meglio descritto
al questo n. 7;

Effettuata un’attenta analisi del mercato immobiliare della zona,
Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a
€/mq 850,00 (€uro milleduecento/00) per la porzione residenziale ed
€/mq 400,00 (€uro cinquecento/00) per la porzione non residenziale;

1) Determinazione superficie commerciale residenziale

- | | | |
|--------------|--------------------|----------------|
| - abitazione | mq 156,00 x 100% = | mq 156,00 |
| - balconi | mq 11,00 x 35% = | mq 3,85 |
| - giardino | mq 59,00 x 15% = | <u>mq 8,85</u> |

Totale superficie Commerciale residenziale mq 168,70

2) Determinazione superficie commerciale non residenziale

- | | | |
|----------|-------------------|-----------------|
| - garage | mq 24,00 x 100% = | mq 24,00 |
|----------|-------------------|-----------------|

Determinazione valore immobile:

$$\text{mq } 168,70 \times \text{€/mq } 850 = \text{€ } 143.395,00$$

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

mq 24,00 x €/mq 400 = € 9.600,00

Totale valore fabbricato € 152.995,00

per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 153.000,00 (Euro centocinquantatremila/00).

Lotto 3°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

Visto lo strumento urbanistico Vigente ed il P.U.G.C. adottato ;

Visto che la p.lla 66 ricade nello strumento urbanistico vigente come parte agricola zona "E sottozona E/2" parte come zona H "verde pubblico attrezzata per il gioco e lo sport", attualmente è un'area agricola composta da un uliveto;

Visto che la p.lla 130 ricade completamente in zona "C sottozona C1", con una potenzialità edificatoria di 624 mc;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Quale parametro di riferimento per la p.lla 66 si considera €/ha; il valore viene determinato considerando il bene come area agricola in quanto non edificabile e qualora il Comune dovesse effettuare un esproprio andrebbe ad indennizzare tale immobile come agricolo; per quanto sopra si può at-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

tribuire con certezza un valore unitario di stima pari a 20.000/ha. Tale valore comprende una maggiorazione di circa il 20% rispetto a terreni consimili, poiché confinante con il centro urbano e nella previsione nel P.U.G.C. adottato diventerà area urbana a servizi.

Valore p.lla 66 = ha 0,9470 X €/ha 20.000 = € 18.940,00

Quale parametro di riferimento per la p.lla 130 si considera €/mc;

Il valore unitario è scaturito prendendo in considerazione che l'immobile è un residuo dell'intero comparto della zona "C" di cui ne fa parte, che per la sua conformazione, avendo una forma triangolare della superficie di mq 208 non è edificabile ma, potenzialmente scaturisce una volumetria edificatoria pari ad mc 624 che con un "piano attuativo" può essere sfruttata da altri lotti limitrofi. Per tutto questo considerando che il costo al mc per lotti che si possono edificare è quantificato tra i €/mc50 e €/mc60, si può con certezza imporre al lotto oggetto di pignoramento un valore di € 30/mc .

Valore p.lla 130 = mc 624 X €/mc 30 = € 18.720,00

per quanto sopra il valore dell'intero lotto 3 è pari ad €37.700,00 (€uro trentasettemilasettecento/00).

Lotto 4°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Pienzi Trucinano" della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR,

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

Vista l'attuale conservazione dei terreni così come meglio indicato
al quesito n. 7;

Visto lo strumento urbanistico Vigente ed il P.U.G.C. adottato ;

Visto che il terreno rappresenta un'area destinata a "verde pubblico attrezzata per il gioco e lo sport";

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona;

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera €/ha; il valore viene determinato considerando il bene come area agricola;

Per tutto quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a 15.000/ha.

Tale valore comprende una maggiorazione di circa il 20% rispetto a terreni consimili, poiché confinante con il centro urbano e nella previsione nel P.U.G.C. qualora venisse approvato definitivamente, il lotto verrebbe trasformato in zona "G4 – Centro di accoglienza Turistica".

Determinazione del valore immobiliare:

(ha 0,5945 – ha 0,0180 strada e park) X €/ha 15000 = € 8647,50

a detrarre spese per rettifica catastale frazionamento € 1200,00

per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 7.450,00 (Euro settemilaquattrocentocinquanta/00).

Lotto 5°

Terreno sito in Comune di Viterbo località "Casale del Fontanile"

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

distinto al catasto Terreni al foglio 91, p.lla 126, ha 00.99.40, qualità

SEMINATIVO, classe 4°, R.D. Euro 28,23, R.A. Euro 20,53;

Vista l'attuale conservazione del terreno così come meglio indicato
al quesito n. 7;

Visto lo strumento urbanistico Vigente, dal quale risulta che il terreno non è edificabile, ricadente in parte nella viabilità di P.R.G. e parte nel rispetto stradale, si ipotizza per il futuro che l'Ente faccia un esproprio per pubblica utilità indennizzando la proprietà con un valore su di un'area agricola, quindi i valori adottati per la determinazione del valore immobiliare sono quelli riferiti ad un terreno agricolo con qualità di SEMINATIVO;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,
Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera €/ha; per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a 12000/ha.

ha 0,9940 X €/ha 12.000 = € 11.928,00

per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 12.000 (Euro dodicimila/00).

Lotto 6°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Cunicchio" della superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, clas-

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

se 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG,
classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, clas-
se 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

Vista l'attuale conservazione dei terreni così come meglio indicato
al quesito n. 7;

Visto lo strumento urbanistico Vigente ed il P.U.G.C. adottato ;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobi-
liari;

Preso come riferimento per la determinazione dei valori la delibera
di G.C. n. 153 del 13/12/20016 del Comune di Bagnoregio ove prevede
come prezzo di cessione dei lotti urbanizzati nell'area PIP limitrofa, €/mq
12,50 per l'area libera ed €/mq 4,50 l'area boscata.

Considerato che il terreno oggetto di pignoramento prima di esse-
re edificato necessita della redazione di un piano di urbanizzazione, al
prezzo di cessione sopra indicato è stato scorporato un 30% del valore,
che andrà a copertura delle spese tecniche e le opere necessarie a rende-
re edificabile l'intera area.

Per tutto quanto sopra quale parametro di riferimento si considera
€/mq; e si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a
8,75/mq.

mq 19350 X €/mq 8,75 = € 169312,50

per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

**pignoramento è pari ad € 169.500,00 (Euro centosessantano-
vemilacinquecento/00).**

QUESITO n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento ai lotti 1-2-3-4-5, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato, mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it e indagine di mercato presso l'Agenzia immobiliare ***** di ***** , adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, tra i valori e le caratteristiche di beni noti recentemente compravenduti dei quali si conosce l'effettivo prezzo di mercato e l'immobile oggetto di valutazione. Per il lotto 6 ricadendo il bene in aree di non facile commercializzazione i criteri di stima si sono basati su ricerche di mercato effettuate presso gli Uffici Comunali di Bagnoregio, prendendo come riferimento il parametro di vendita per i lotti limitrofi urbanizzati.

QUESITO n. 26

Lotto 3°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località "Piantata" della superficie totale di mq 9678 distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 7, p.lla 66, ha 00.94.70, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 61,14, R.A. Euro 22,01;
- foglio 7, p.lla 130, ha 00.02.08, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 1,34, R.A. Euro 0,48;

L'immobile risulta essere condotta dalla Signora *** , nata a *****(***) , il *****; mediante contratto di affitto fondo rustico con durata dal**

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

01/04/2014 al 31/03/2020, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 30/03/2015 al n. 2590, canone annuo € 350,00;

Visto il valore locativo determinato nel quesito n. 21 il canone risulta ESSERE ADEGUATO.

Lotto 4°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località “Pienzi Trucinano” della superficie totale di mq 5945, distinto al catasto Terreni così come segue:

- foglio 8, p.lla 146, ha 00.25.85, qualità SEMIN ARBOR, classe 3°, R.D. Euro 13,08, R.A. Euro 5,34;
- foglio 8, p.lla 178, ha 00.33.60, qualità SEMIN ARBOR, classe 2°, R.D. Euro 24,81, R.A. Euro 8,68;

L’immobile risulta essere Condotta dal Comune di Bagnoregio, giusto contratto di Locazione per anni 1 a decorrenza dal 01/06/2016, registrato All’Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28/07/2016 al n. 6277 ad un canone annuo di € 1000,00.

Visto il valore locativo determinato nel quesito n. 21 il canone risulta ESSERE ADEGUATO.

Lotto 6°

Terreno sito in Comune di Bagnoregio località “Cunicchio” della superficie complessiva di mq 19350, distinto al catasto Terreni come segue:

- foglio 32, p.lla 34, ha 00.15.30, qualità SEMINATIVO, classe 2°, R.D. Euro 9,88, R.A. Euro 3,56;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

**Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176**

- foglio 32, p.lla 35, ha 00.00.90, qualità PASC CESPUG,
classe 1°, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03;

- foglio 32, p.lla 41, ha 01.77.30, qualità SEMINATIVO, clas-
se 3°, R.D. Euro 64,10, R.A. Euro 32,05;

L'immobile risulta essere condotto dalla *** con
sede in *****, c.f. *****; con contratto di lo-
cazione stipulato in data 07/04/2015 con durata fino al
06/04/2021 e registrato in data 09/11/2016 mediante sistema
telematico n. – serie 3T e codice identificativo
TJZ16T009361000UC, canone annuo € 200,00;**

**PER QUANTO SOPRA IL CANONE NON RISULTA ESSERE
ADEGUATO in quanto nella determinazione del valore locativo di
cui al punto 21 l'importo annuo congruo è pari ad € 1.550,00
(millecinquecentocinquanta/00)**

**Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il
giorno 02/03/2017 a spedire tramite posta raccomandata e/o posta
elettronica certificata copia della relazione tecnica peritale, assegnando
alle parti un termine di quindici (15) giorni prima della predetta udienza,
per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.**

La presente relazione si compone di 117 (centodiciassette) pagine
dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 12
(dodici) allegati.

Elenco elaborati allegati:

Allegato n.1 - comunicazioni e verbali di accesso;

Studio Tecnico Geom. Michele Sganappa

Via di Paterno n.27 – 01024 CASTIGLIONE IN TEVERINA (VT)
C.F. SGNMHL82M13G148Y, Tel.-Fax 0761-948176

- | | | |
|----------------------|---|---|
| <i>Allegato n.2</i> | - | <i>visure storiche catasto terreni e fabbricati;</i> |
| <i>Allegato n.3</i> | - | <i>note di trascrizione e iscrizioni pregiudizievoli;</i> |
| <i>Allegato n.4</i> | - | <i>atti di provenienza;</i> |
| <i>Allegato n.5</i> | - | <i>certificati di destinazione urbanistica;</i> |
| <i>Allegato n.6</i> | - | <i>visure camerali;</i> |
| <i>Allegato n.7</i> | - | <i>schede catastali abitazioni ed estratti di mappa;</i> |
| <i>Allegato n.8</i> | - | <i>schema di frazionamento;</i> |
| <i>Allegato n.9</i> | - | preliminare di vendita, atto di vendita e contratti di affitto; |
| <i>Allegato n.10</i> | - | <i>concessioni edilizie ed elaborati grafici;</i> |
| <i>Allegato n.11</i> | - | <i>documentazione fotografica;</i> |
| <i>Allegato n.12</i> | - | <i>quadro sinottico;</i> |

Castiglione in Teverina li, 18/01/2017



Il C.T.U.
Geom. Michele Sganappa