

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUCUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 387/2012
DEBITORE: SIG. [REDACTED]
SIG..RA [REDACTED]
CREDITORE PROCEDENTE: ARTIGIANCOOP A.R.L.
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DEBORAH SANTI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SA CHIARA SERAFINI

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 387/2012 il G.E. dott.ssa Clelia Testa Piccolomini vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, con studio in Cura di Vetralla, Via Virgilio n° 23, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 446 sez. "A", per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 30/05/2013 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:

- 1) **verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), **segnalando immediatamente** al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);
- 2) **descrivere**, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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.);
- 3) **accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 4) **procedere**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

- 5) **indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 6) **indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto dagli artt. 46, comma 5° del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6°, della L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- 7) **dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 8) **dire**, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché 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; l'Esperto dovrà procedere, 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;
- 9) **accertare** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti

privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'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 l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 10) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;
- 11) **indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri e inalienabilità o di indivisibilità; **accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 12) **determinare** il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di iscrizione del pignoramento (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 se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 13) **referire** i risultati delle indagini svolte in apposita relazione redatta fornendo compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti;

- 14) **inviare**, a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** 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 di osservazione al proprio elaborato;
- 15) **intervenire** 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;
- 16) **depositare**, almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, sia in forma elettronica su apposito cd rom redatto con programmi compatibili con Microsoft Word (oltre una copia uso ufficio);
- 17) **allegare** alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi);
- 18) **allegare** alla relazione la planimetria del bene, la visura catastale, copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria, 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, nonché tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- 19) **segnalare** tempestivamente al custode (o se non nominato al giudice dell'esecuzione) ogni ostacolo all'accesso;
- 20) **provvedere** a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di

cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione di vendita ed al decreto di trasferimento;

- c) che in data 28/06/2013 il sottoscritto CTU veniva contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Deborah Santi per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati e che successivamente in data 01/07/2013 tramite mail le veniva ufficialmente comunicata la data del 05/08/2013 per effettuare l'accesso all'immobile oggetto della perizia;
- d) che il giorno 05/08/2013 alle ore 10:00 la sottoscritta unitamente al Custode nominato Avv. Deborah Santi e all'Ufficiale Giudiziario si recava presso l'immobile di proprietà degli esecutati in Strada Due Casali n.° 9D senza tuttavia trovarli in casa a causa della mancata notifica del sopralluogo e che contestualmente, fissata con il Custode una nuova data per effettuare l'accesso, l'Ufficiale Giudiziario provvedeva a notificare seduta stante la nuova data del sopralluogo stabilito per il giorno 10/09/2013;
- e) che il giorno 10/09/2013 alle ore 10:00 la sottoscritta, unitamente al Custode Avv. Deborah Santi e agli esecutati Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED], ha compiuto il sopralluogo presso l'immobile pignorato situato in Strada Due Casali n.° 9D, ha preso visione del bene e delle sue caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato e, dopo la firma del verbale di primo accesso redatto dal

Custode (All. 28), alle ore 10:45 dello stesso giorno si sono concluse le operazioni peritali;

- f) che durante il sopralluogo il Sig. [REDACTED] affermava come riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal Custode Avv. Deborah Santi (All. 28), che i beni situati in Viterbo in Via Santa Barbara costituiti dai terreni identificati catastalmente al foglio 135 con le particelle 33 e 556 non risultavano essere di sua proprietà, perché venduti negli anni '80 e che pertanto non era possibile proseguire il sopralluogo presso i beni sopracitati;
- g) che in merito alla dichiarazione del Sig. [REDACTED] il sottoscritto CTU, in accordo con il Custode, si recava presso l'Archivio notarile di Viterbo e provvedeva a reperire l'atto di provenienza dei beni (All. 10). Successivamente il CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari effettuava una ispezione ipotecaria per analizzare gli atti di trascrizione dalla data di acquisto dei citati terreni da parte dei coniugi [REDACTED] fino a quella odierna (All. 9) e li esaminava uno ad uno per verificare eventuali trasferimenti di proprietà. Da questa indagine il CTU riscontrava che l'unico atto di vendita avente ad oggetto un bene immobile appartenente al foglio 135 del N.C.E.U. risale al 1988, ma si riferisce alla particella 296 e riguarda, come indica la nota di trascrizione (All. 12), un fabbricato a destinazione civile abitazione con annessa un'area di pertinenza esclusiva ad uso giardino identificata con la stessa particella (All. 2). La sottoscritta ha provveduto a reperire l'atto di compravendita al bene (notaio Giuseppe Benigni - Rep. 37993 - data 19/07/1988) che si riporta in allegato al presente elaborato (All. 11) nel

quale a pagina 2-3 si legge che i coniugi [redacted] rispettivamente proprietari della quota di un mezzo e insieme dell'intero "vendono a [redacted] e a [redacted] una unità immobiliare urbana ad uso civile abitazione in Viterbo, località Santa Barbara Strada Santa Barbara s.n.c. edificata su un'area distinta al N.C.T. al Foglio 135 con particella 33 e 296 (già 25/b) della superficie complessiva di are 48.00 in base a concessione edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Viterbo [...] e successiva variante [...] e costituita da un appartamento al piano rialzato e da un locale adibito a rimessa-magazzino al piano seminterrato con annessa area adibita a giardino di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare stessa, il tutto attualmente censito nel N.C.E.U. alla partita 50536 e distinto al Foglio 135 con particella 296".

In conclusione, poiché l'esito delle indagini effettuate ha dimostrato che non risulta alcun trasferimento del diritto acquisito dagli esecutati con contratto di compravendita (All. 10) sui terreni individuati al Foglio 135 particelle 33 e 296 si ritiene che sulla base degli atti i beni citati siano da ritenersi di proprietà [redacted] e pertanto appare corretta la loro inclusione nell'atto di pignoramento (All. 30).

- h) che in conseguenza di quanto scritto al punto precedente, il sottoscritto CTU e il custode Avv. Deborah Santi, fissavano una nuova data per effettuare il sopralluogo e, informati gli esecutati, il giorno 15/10/2013 alle ore 11:45 si recavano presso i beni in Strada Santa Barbara, senza tuttavia riuscire ad effettuare l'accesso in quanto detti beni risultavano essere recintati ed in parte inclusi all'interno del giardino dei Sig.ri

██████████ Contattato il Sig. ██████████ il quale dichiara, concordamente con quanto precedentemente espresso dal Sig. ██████████ di aver acquistato dallo stesso nel 1988 i terreni oggetto del pignoramento e verificata nuovamente tutta la documentazione ufficiale disponibile, compreso l'atto di compravendita e la trascrizione del medesimo in Conservatoria, il CTU ed il Custode si propongono di concordare successivamente con il Sig. ██████████ una nuova data per effettuare l'accesso ai terreni oggetto dell'esecuzione;

- i) che, accertata definitivamente la situazione, in data 25/10/2013 alle ore 11:30 il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode si recava presso l'immobile del Sig. ██████████: procedeva con il sopralluogo visionando i beni e le loro caratteristiche, documentandone lo stato attraverso alcune fotografie e redigendo il verbale che si riporta in allegato (All. 28);
- l) che la sottoscritta CTU, analizzando accuratamente le planimetrie catastali e gli elaborati grafici dei progetti di costruzione, variante e condono del fabbricato situato in Strada Due Casali, constatava che l'unità immobiliare individuata al Foglio 227 Particella 540 Subalterno 7 del N.C.E.U. di proprietà dei Sig.ri ██████████ non ha accessi diretti né dall'esterno né dal Subalterno 6 che identifica la restante proprietà degli esecutati e che di conseguenza può essere raggiunta unicamente dalla terza unità immobiliare esistente nel fabbricato che è confinante con questi ambienti, ma di proprietà dei Sig.ri ██████████ ██████████, comparenti degli esecutati. Vista la situazione il CTU si trovava costretto a fissare un ulteriore appuntamento per visionare la proprietà pignorata degli esecutati nella sua interezza. Il

secondo sopralluogo in Strada Due Casali 9D è avvenuto in data 09/11/2013 alle ore 15:30.

- m) che durante il sopralluogo del 09/11/2013 si è constatato che i locali individuati catastalmente con il subalterno 7 di proprietà di [REDACTED] risultavano completamente annessi alla proprietà dei componenti confinanti [REDACTED]
- n) che durante il medesimo sopralluogo del 09/11/2013 è emerso che anche la terza unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] facente parte dello stesso fabbricato sito in Strada Due Casali 9D, risultava oggetto di una procedura espropriativa forzata presso il Tribunale di Viterbo;
- o) che, verificata la veridicità dell'informazione acquisita riguardante il procedimento in atto sull'unità immobiliare citata (Es. Imm.re n. 349/2012), analizzata la fase di attuazione e sviluppo di entrambi i procedimenti e soprattutto viste le congiunte problematiche riscontrate nei beni, durante il colloquio del 13/11/2013 la sottoscritta CTU esponeva al G.E. Dott.ssa Testa Piccolomini il quadro della situazione, che in seguito riassumeva in una apposita relazione depositata agli atti in data 27/11/2013;
- p) che il G.E. disponeva di far avanzare i due procedimenti congiuntamente fissando le medesime date per le udienze e anche di concedere ai due CTU nominati nei rispettivi procedimenti, Arch. Simona Manzoni e Geom. Gabriele Carbonari, una proroga per il deposito degli elaborati peritali in modo da consentire ulteriori approfondimenti e uno sviluppo

organico del lavoro finalizzato all'ottimizzazione della fattibilità della vendita dei beni;

q) che in data 27/02/2014 si è tenuto un incontro congiunto tra i CTU dei due procedimenti (Geom. Gabriele Carbonari, Arch. Simona Manzotti) e i rispettivi Custodi (Dott. Giancarlo Puri, Avv. Deborah Santi) per discutere le problematiche riscontrate e contestualmente si è deciso di fissare un colloquio tra i due tecnici ed il Notaio Fabrizio Fortini, rogante dell'atto di compravendita tra i coniugi [REDACTED] e i coniugi [REDACTED] al fine di avere dei chiarimenti su alcune criticità emerse durante l'incontro e che detto colloquio ha avuto luogo in data 17/03/2014;

r) che ai fini di quanto espresso nelle precedenti lettere p) e q) l'elenco dei beni colpiti con l'Atto di pignoramento (All.30) promosso dalla società Artigiancoop a.r.l., è stato integrato introducendo la particella 522, che in seguito a un Tipo mappale presentato in data 31/05/1989 e tardivamente inserito nella banca dati nel 2013, inglobava la particella 525, presente nell'elenco dei beni pignorati ma soppressa con lo stesso Tipo mappale, e che, come meglio esplicitato nel quesito n. 3 del presente elaborato, costituisce l'area di pertinenza della villa e risulta di proprietà indivisa sia dei coniugi [REDACTED] sia dei coniugi [REDACTED] ciascuno per la quota di 1/4, e sulla quale gravano numerose servitù, tra cui in particolare si evidenzia l'accesso ai beni e la presenza della fossa settica.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU accertata la completezza della documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. in rapporto ai **dati catastali** e alla **certificazione ipocatastale** relativa agli immobili nei venti anni precedenti la data del pignoramento, ha predisposto sulla base dei citati documenti l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- a) **Iscrizione contro** del 05/09/1995 Registro Particolare 1315 - Registro Generale 10475 - Pubblico ufficiale Benigni Giuseppe Rep. 47426 del 04/09/1995 – **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo** - Immobili siti in Viterbo (VT)
- b) **Iscrizione contro** del 29/06/2006 Registro Particolare 2082 - Registro Generale 12567 - Pubblico ufficiale Giudice Tribunale Rep. 75 del 15/02/2006 – **Ipoteca giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo** - Immobili siti in Viterbo (VT)
- c) **Iscrizione contro** del 15/12/2008 Registro Particolare 3976 - Registro Generale 21266 - Pubblico ufficiale Equitalia Serit Spa - Agente Risc Provincia Viterbo Repertorio 101454/125 del 27/11/2008 – **Ipoteca legale** derivante da **Ipoteca legale ai sensi art. 77 D.P.R. 602/73 modificato dal D. Lgs 46/99** - Immobili siti in Viterbo (VT)
- d) **Trascrizione contro** del 18/10/2012 Registro Particolare 11056 - Registro Generale 14136 Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Ufficiale Giudiziario Rep. 914 del 09/10/2012 **Atto esecutivo e cautelare** - **Verbale di pignoramento immobili** - Immobili siti in Viterbo (VT)

Successivamente la sottoscritta ha provveduto ad acquisire **gli Atti originari di provenienza dei beni**, entrambi trascritti in data anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare (18/10/2012):

STRADA SANTA BARBARA:

Atto risalente al 22/09/1982, Repertorio n°. 27000, Raccolta n.° 2695, rogato dal notaio Giuseppe Benigni;

STRADA DUE CASALI:

Atto risalente al 05/07/1988, Repertorio n°. 21881, Raccolta n.° 10823, rogato dal notaio Luigi Annibaldi;

I suddetti Atti notarili sono allegati in copia all'elaborato peritale (All.ti 10-13).

Al momento della stipula di tutti i citati Atti gli esecutati Sig. [REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni.

Vista la natura dei beni pignorati si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica unicamente per i terreni di proprietà degli esecutati situati in Strada Santa Barbara, che viene allegato al presente elaborato (All. 25).

A scopo di completezza per la corretta definizione del bene sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici gli estratti di mappa (All.

2), le visure catastali attuali (All. 3) e le planimetrie delle unità immobiliari su Strada Due Casali depositate in Catasto (All. 6).

QUESITO N.° 2

Le unità immobiliari oggetto della stima sono situate nel Comune di Viterbo: una parte della proprietà è costituita da due terreni agricoli confinanti (foglio 135 particella 33 e 556) che si trovano nell'immediata periferia in direzione nord della città di Viterbo al termine di Strada Santa Barbara e a ridosso dell'omonimo quartiere di Santa Barbara, che, nato nel 1990 a soli 2 chilometri circa dal centro storico, è il quartiere più popoloso e più giovane di Viterbo, che accoglie più di 5000 abitanti ed è in continuo sviluppo.

La restante parte della proprietà  che rappresenta la quota di maggiore consistenza, si trova presso la piccola frazione rurale di Ponte di Cetti, che sorge a sud del centro urbano di Viterbo a circa 5 km dalla città, lungo la Strada Regionale 2 bis Via Cassia Veientana, che collega Viterbo con Roma. I beni degli esecutati si trovano lungo la Strada locale Due Casali che collega la Provinciale 10 con la Cassia, in una zona rurale a bassa densità edilizia, il cui sviluppo è riconducibile al fenomeno delle *campagne urbanizzate*, che negli ultimi decenni ha profondamente modificato il paesaggio agrario del nostro territorio attraverso la proliferazione di funzioni urbane disperse nello spazio rurale (villette, capannoni, talvolta anche centri commerciali), e il conseguente progressivo annullamento del limite tra città e campagna e la formazione della città diffusa.

I BENI IN STRADA SANTA BARBARA S.N.C.

Entrambe le particelle individuate con il numero 33 e 556 del foglio 135 del N.C.E.U. si trovano lungo il lato ovest di Strada Santa Barbara e sono raggiungibili percorrendo questa strada rurale consorziale, carrabile e asfaltata, fino al punto in cui non si interrompe al confine con le proprietà agricole della campagna limitrofa (All. 1 foto 1-2)

Dal sopralluogo si è potuto evincere che l'accesso ai terreni si presenta particolarmente complicato in quanto come esplicitato alle lettere f), g) ed h) delle premesse al presente elaborato, questi sono completamente recintati e incorporati nella proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] i quali, concordemente con quanto dichiarato dal Sig. [redacted] hanno ritenuto fino alla data del nostro primo sopralluogo di aver acquistato nel 1988, congiuntamente alla particella 296, anche quelle oggetto dell'attuale procedura di pignoramento e dichiarato di occuparsene personalmente dal giorno in cui è stata stipulata la compravendita. Per accedere al fondo individuato con la particella 556 bisogna infatti oltrepassare un cancello metallico le cui chiavi appartengono ai Sig.ri [redacted] e [redacted] (All. 1 foto 3) ed anche l'accesso diretto al fondo individuato con la particella 33 da Strada Santa Barbara è ostacolato dalla presenza di una rete metallica elettrosaldata utilizzata come cancello (All. 1 foto 16) e chiusa con un lucchetto le cui chiavi non sono mai appartenute agli esecutari, bensì ai già citati Sig.ri [redacted] e [redacted] e alla società di energia elettrica Enel, che in virtù di una servitù inamovibile di elettrodotto per cabina e relative linee elettriche istituita nel 1984 dai coniugi [redacted] e [redacted] nella fascia nord della particella 33 (All. 24), periodicamente accede in questa area per le

manutenzioni e le riparazioni (All. 1 foto 12-13-14-15). Lungo gli altri lati del perimetro che segna i confini degli appezzamenti con le particelle limitrofe di altra proprietà (fatta eccezione per la particella 296) non esistono ulteriori possibilità di accesso ai beni e l'intero podere è delimitato da una recinzione continua ed uniforme realizzata con pali in cemento e rete metallica (All. 1 foto 8-9). All'interno del fondo esistono altre recinzioni di vario tipo, altezza e materiali, che suddividono internamente il terreno, ma unicamente in funzione della diversa utilizzazione del suolo effettuata in ciascuna zona (giardino, orto, canile, pollaio, campagna, etc.) e della possibilità di movimento offerta alle differenti specie di animali da cortile presenti (All. 1 foto 4-5-6-7-8-10-11).

Malgrado l'ipotesi avanzata da tutti gli interessati di un possibile errore commesso alla stipula del contratto di compravendita e/o nella successiva trascrizione, da una accurata indagine del CTU effettuata attraverso il reperimento e l'analisi di tutta la documentazione ufficiale in merito ai beni e ai soggetti interessati (All. ti 11-9-12-3), emerge che le particelle 33 e 556 non risultano essere state mai vendute dagli esecutori e pertanto la proprietà delle stesse deve attualmente essere loro attribuita. Si ritiene di dover precisare che, stando le cose nel modo descritto, la proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] si trova ad essere completamente interclusa all'interno di quella dei Sig.ri [redacted] ed inaccessibile senza doverla attraversare (All. 2).

Dal punto di vista urbanistico, come emerge dal certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato (All. 25), le due particelle rientrano nella zona omogenea a destinazione agricola E (sottozona E3) e sono inserite nel

P.T.P. denominato "Ambito n. 1" ed inoltre nel 1982 sulle medesime due particelle è stato istituito un vincolo di inedificabilità per consentire la costruzione del fabbricato (All. 10) attualmente di proprietà [REDACTED] in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 18948/380 rilasciata in data 9/09/1982.

Si deve poi constatare che sui due terreni gravano delle servitù, oltre a quella inamovibile già citata costituita con l'Enel, non ufficialmente istituite, ma realmente esistenti, generate dall'interferenza con la proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e legate al funzionamento della loro abitazione: accesso al fabbricato, presenza del serbatoio interrato di gas per il riscaldamento, la cottura di cibi e la produzione di acqua calda e della cisterna di raccolta delle acque meteoriche con sistema di pompaggio comandato dalla casa nella particella 556, presenza del contatore Enel, del pozzo per l'adduzione di acqua, della fossa settica e del sistema di allontanamento delle acque reflue ad essa collegato nella particella 33.

Dal punto di vista morfologico i terreni, la cui superficie corrisponde esattamente a quella indicata nell'estratto di mappa, sono tra loro omogenei, stabili, pianeggianti, ben esposti alla luce solare e possiedono buone caratteristiche chimico-fisiche che li rendono adatti allo sfruttamento agricolo del suolo, e per la vicinanza con il quartiere densamente abitato di Santa Barbara particolarmente ambiti per la realizzazione di piccoli orti. Gli appezzamenti sono provvisti di adduzione idrica ed il loro livello di manutenzione è buono.

I BENI IN STRADA DUE CASALI

Le unità immobiliari in esame sono costituite da una porzione di villa bifamiliare con circostanti terreni dei quali alcuni (attuali particelle 539-540) di proprietà esclusiva degli esecutati ed altri (attuale particella 522), in comproprietà con i componenti degli esecutati che possiedono l'altra porzione della villa (All. 3). Le unità abitative oggetto della perizia costituiscono 2 (part. 539-540 sub. 6 e part. 540 sub. 7) delle 3 totali unità immobiliari che si trovano all'interno del fabbricato bifamiliare il quale è destinato ad uso esclusivamente abitativo e disposto su 2 piani fuori terra (PT e P1) e un piano interrato. L'unico accesso ai beni avviene dal civico 9D di Strada Due Casali tramite due cancelli in ferro, uno per l'ingresso carrabile e l'altro pedonale, (All. 1, foto 18), che immettono davanti al prospetto principale dell'edificio in un'ampia area cementata del giardino adibita a piazzale per il parcheggio (All. 1 foto 19-20). Quest'area occupa una fascia di terreno che circonda le immediate vicinanze della casa lungo tutto il suo perimetro e permette di raggiungere il fronte opposto della villa, dove sono posizionati gli ingressi dei locali del seminterrato (garage, magazzino, rimessa attrezzi agricoli, cantina, etc.) con mezzi meccanici carrabili (All. 1 foto 23-24), raccordando lungo i prospetti laterali il dislivello altimetrico tra piano terra e interrato (All. 1 foto 19-21-22). Una recinzione costituita da un muro in pietra con soprastante inferriata metallica cui segue a tratti un'alta siepe di lauroceraso delimita l'intero lotto su cui insiste il fabbricato (attualmente comprendente le particelle 522-539-540 del foglio catastale 227), il cui terreno è perlopiù lasciato incolto anche se caratterizzato da un andamento regolare e pianeggiante e da una discreta presenza di alberi da frutto ed altre specie (All. 1 foto 28-29-30). Nel giardino

sono presenti una serie di recinzioni e attrezzature, ormai dismesse, che testimoniano l'esistenza in passato di una maggiore cura nei confronti del bene e di una certa vitalità legata alla sua conduzione deterioratosi con il trascorrere del tempo e soprattutto con gli scarsi e insufficienti interventi di manutenzione. Le condizioni attuali mostrano infatti uno stato generale di abbandono e trascuratezza (All. 1 foto 31-32-33-34-35-36).

La sagoma dell'edificio, riconducibile tendenzialmente a una forma rettangolare, si sviluppa principalmente lungo l'asse nord-sud parallelo alla strada dove ai lievi sfalsamenti della superficie in pianta corrisponde un leggero movimento dei volumi in prospettiva, la cui generale uniformità è interrotta, sia sul fronte che sul retro, dal ritmo dettato dalla presenza dei portici in prossimità degli accessi agli ambienti interni (All. 1 foto 20-21-23-24). Le quattro facciate dell'edificio sono omogenee per colori e materiali impiegati, ben mantenute e decorose anche se semplici e piuttosto spoglie, prive di basamento, imbotti, fasce marcapiano o di legamento, modanature ed elementi di pregio di alcun tipo. Sulle pareti dei prospetti, tutte intonacate e tinteggiate di bianco, spiccano per contrasto gli infissi e le persiane realizzate in legno di colore scuro. La copertura del fabbricato, su cui emergono 6 canne fumarie, è realizzata da falde di tetto a capanna poste a differenti altezze che insieme ai portici vivacizzano con il colore rosso delle tegole (coppi) il cromatismo prospettico. Le sue condizioni sono buone e i canali di gronda e i tubi pluviali per la raccolta delle acque meteoriche sono presenti ed integri. La struttura portante dell'immobile è realizzata con fondazioni di tipo continuo in cemento armato, muri di elevazione verticale in blocchetti di tufo e laterizio e solai in laterocemento (All. 18).

Le abitazioni civili oggetto della stima comprendono due distinte unità: un appartamento (F. 227 P. 539-540 Sub 6 graffate) i cui ambienti sono dislocati al piano interrato, terra e primo ed un'altra unità (F. 227 P. 540 Sub 7) che comprende dei locali situati al piano terra e interrato.

Il Subalterno 6.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile si è constatato che il subalterno 6 allo stato attuale risulta essere stato suddiviso in due unità separate e distinte, dotate ciascuna di ingresso indipendente sebbene questa situazione non sia stata regolarizzata in catasto e non risulti alcuna richiesta di autorizzazione presentata in Comune per lo svolgimento dei lavori edili che si sono resi necessari per determinarla. Nello stato originario del bene che risulta dagli atti il sub.6 comprendeva una serie di ambienti situati al piano terra, primo ed interrato collegati internamente da un vano scale posto in prossimità dell'ingresso principale della porzione di villa, mentre nello stato di fatto accertato con il sopralluogo dall'ingresso principale si accede unicamente all'appartamento del piano primo in quanto i due vani porta che consentivano di accedere sia ai restanti ambienti del piano terra sia alla rampa di scale che conduce a tutti i locali del piano interrato sono stati tamponati.

L'abitazione al piano primo. L'accesso all'appartamento del primo piano avviene sul prospetto nord del fabbricato sotto un'area pavimentata porticata rialzata di circa 15 cm rispetto alla quota del giardino tramite un portone in legno che immette in una piccola zona di ingresso (All. 1 foto 20-37) dalla quale salendo una rampa di scale è possibile raggiungere il corridoio del

primo piano (All. 1 foto 41-54) su cui si distribuiscono gli ambienti principali della casa: la cucina (All. 1 foto 42), la prima camera da letto (All. 1 foto 43), il bagno (All. 1 foto 44-45), le altre due camere da letto (All. 1 foto 46-47-48-49) di cui una con accesso alla terrazza (All. 1 foto 50-51), il soggiorno-pranzo (All. 1 foto 52-53) e la seconda terrazza accessibile direttamente dal corridoio (All. 1 foto 54-55-56). Entrambe le terrazze sono di forma rettangolare, delimitate da parapetti in muro tinteggiato di bianco con soprastanti soglie in peperino, pavimentate e illuminate artificialmente, ma una delle due si affaccia sul prospetto nord dell'edificio ed è raggiungibile esclusivamente da una delle tre camere da letto tramite due portefinestre (All. 1 foto 48-49-50-51), mentre l'altra, posizionata sul lato est, è accessibile direttamente dal corridoio (All. 1 foto 54). La prima ha una superficie di circa 16 mq mentre la seconda di circa 11 mq. Da quest'ultima si accede ad un piccolo ambiente coperto con tetto a doppia falda con funzione di ripostigliorimessa che in parte è chiuso con uno sportello in legno ed in parte è lasciato aperto e utilizzato per le operazioni di lavaggio (All. 1 foto 55-56).

Il pavimento prevalente degli ambienti interni è realizzato con elementi in ceramica bianca lucida con effetto marmorizzato in formato 45x45 cm posato dritto o a 45 gradi fatta eccezione per la cucina, dove è presente una ceramica sempre chiara ma di diverso tipo, per il bagno e per il corridoio dove è utilizzato un formato minore per realizzare un disegno geometrico che crea effetto guida costituito da rombi di colore grigio, che riprendono le venature dell'effetto marmoreo dello sfondo, incorniciati da esagoni irregolari. Le porte e gli infissi sono di legno. Il bagno è finestrato e munito di tutti i sanitari (lavabo, vasca, water, bidet). Le pareti, rivestite fino ad una altezza di

circa 215 cm, presentano un basamento di maiolica rosata lucida 20x20 posata dritta e un soprastante rivestimento in maiolica celeste lucida con listello-matita smaltata inferiore (All. 1 foto 44-45). Le tre camere da letto sono ampie, luminose, perfettamente arredate ed attrezzate (All. 1 foto 43-46-47-48-49).

Le tramezzature interne sono realizzate in muratura tradizionale, i soffitti sono intonacati e tinteggiati di bianco e quasi tutte le pareti dei vari ambienti sono colorate (giallo, rosa, verde) e dipinte con la tecnica dello spatolato.

Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia e consistono in impianto elettrico, televisivo, citofonico, impianto idrico-sanitario (idraulico e fognante) e di allarme. Nell'alloggio è presente l'impianto per la fornitura del gas e la cucina è infatti munita degli allacci necessari per la preparazione, lavorazione e cottura dei cibi; nell'ambiente del soggiorno-pranzo è anche presente un camino perfettamente funzionante. Tutti gli ambienti sono climatizzati con un impianto di riscaldamento autonomo con elementi scaldanti in ghisa; il serbatoio del gas GPL che garantisce anche la fornitura di acqua calda si trova nel giardino (particella 539) ed è interrato.

La superficie utile dell'appartamento è di circa 125 mq, l'altezza libera interna di 280 cm, tutti gli ambienti sono ampi, ben illuminati ed aerati e le condizioni di manutenzione e mantenimento dell'abitazione sono decisamente buone. Solo lungo la parete della seconda rampe di scale che conduce al piano primo si è riscontrata la presenza di macchie e fenomeni di esfoliazione della tinteggiatura e in alcuni punti circoscritti dell'intonaco (All. 1 foto 38-39-40) probabilmente imputabili a un fenomeno di infiltrazione di acqua dalla terrazza soprastante. Dall'analisi dell'aspetto, del colore e della

consistenza al tatto delle macchie, che risultano completamente asciutte, si ritiene che il fenomeno di infiltrazione al momento non sia in atto e risulti completamente estinto e che, come confermato dal Sig. [REDACTED] durante il sopralluogo (All. 28) la causa del degrado sia stata eliminata sebbene non si sia provveduto successivamente al ripristino dell'assetto originario della parete tramite pulitura della superficie e tinteggiatura dell'intera area del vano scale per ristabilirne l'effetto cromatico unitario.

L'abitazione al piano terra e interrato. L'accesso agli ambienti che costituiscono questa seconda parte del subalterno 6 è posizionato sul retro della villa (prospetto sud del fabbricato) e può avvenire sia dal piano terra sia dal piano interrato. Gli ambienti del piano terra sono raggiungibili varcando un cancelletto metallico che conduce sull'originaria loggia coperta (All. 1 foto 25-26-27) dove due portefinestre consentono l'accesso agli ambienti principali del soggiorno-pranzo (All. 1 foto 58) e della camera da letto (All. 1 foto 59-60). Gli altri ambienti sono costituiti da un bagno (All. 1 foto 61) e un disimpegno, dotato di armadi a muro ed in parte controsoffittato, sul quale è localizzato l'arrivo della rampa del vano scale che collega dall'interno il piano terra all'interrato (All. 1 foto 57). Il vano scale presenta le stesse caratteristiche costruttive di quello che collega il piano terra al primo del quale costituisce il prolungamento volumetrico, ma l'impiego di diverse finiture e materiali crea un effetto estetico completamente diverso: mentre le rampe di collegamento tra piano terra e primo piano presentano gradini rivestiti in granito nero, balaustra lignea e pareti tinteggiate di bianco (All. 1 foto 38-39-40), quelle che collegano il piano terra al seminterrato ripropongono lo stile rustico presente in quest'ultimo piano che si manifesta

nel rivestimento in cotto dei gradini e in quello ligneo delle pareti realizzato con doghe di rovere posate in direzione verticale in stile pseudo tirolese fino ad un'altezza di circa 150 cm dal calpestio (All. 1 foto 67).

Le condizioni interne dei locali del piano terra sono ottime, l'appartamento è stato infatti ristrutturato di recente e non è stato mai abitato: i pavimenti sono nuovi così come i rivestimenti della parete dell'angolo cottura e del bagno, le pareti ed i soffitti appaiono perfettamente tinteggiati, il bagno è completo di mobilio e di tutti i sanitari, gli arredi presenti in tutti gli ambienti sono nuovi e mai utilizzati, gli infissi sono in legno, le portefinestre sono dotate di inferriate di sicurezza. Gli impianti sono realizzati sotto traccia e funzionanti, sebbene manchino alcune rifiniture dell'impianto elettrico e l'arredamento della cucina; gli elementi scaldanti sono in ghisa e nella camera da letto è presente un camino con finiture e cornici in pregiata pietra marmorea (All. 1 foto 60). La superficie utile di questi ambienti è circa 42 mq, l'altezza libera interna 280 cm.

Il piano interrato è caratterizzato dalla presenza di ambienti ampi, in parte con destinazione magazzino-garage ed in parte adibiti a taverna. I locali adibiti a magazzino-garage sono quelli direttamente accessibili dall'esterno tramite un grande portone (All. 1 foto 62-63-64), che consente anche la rimessa di macchinari agricoli e consistono in un unico ambiente su cui si aprono tre piccole stanze: un locale predisposto a lavanderia (All. 1 foto 65), il sottoscala utilizzato come ripostiglio (All. 1 foto 66), e un disimpegno, posizionato sul lato più stretto del magazzino-garage, che consente di raggiungere gli ambienti della taverna e la rampa di scale che conduce al piano terra.

Le condizioni di mantenimento dei locali magazzino-garage sono caratterizzate da un generale stato di abbandono e trascuratezza dovuto all'assenza di interventi di manutenzione anche di piccola entità (presenza di sporcizia diffusa, rattoppi e piccoli fenomeni di esfoliazione per umidità di risalita sulla pareti, mancanza di rifiniture negli infissi) ed amplificato dallo stato di disordine in cui versa l'intero ambiente (oggetti di diversa natura sono posizionati in maniera caotica e casuale per lo più direttamente sul pavimento), sebbene sia riconoscibile una certa accuratezza costruttiva iniziale: l'ambiente principale è pavimentato con maioliche 40x40 cm in gres ad effetto cotto, tutte le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, la parete di fondo del garage è arredata con mensole su misura in legno, il pavimento e il rivestimento della lavanderia sono in ottime condizioni, i locali sono muniti di impianto elettrico e di allaccio alla rete idrica (nella lavanderia è anche presente un grande lavatoio in pietra).

I locali adibiti a taverna, separati da quelli del magazzino-garage da una porta a due ante in legno e vetro stile inglese (All. 1 foto 67), comprendono un piccolo ingresso con antistante bagno (All. 1 foto 68-69), il soggiorno-pranzo munito di camino e forno a legna (All. 1 foto 69-72-73) ed il vano cucina con adiacente un secondo bagno (all. 1 foto 70-71). L'arredamento di questi ambienti è caratterizzato da uno stile rustico con prevalenza di legno e laterizio: le pareti del soggiorno-pranzo sono rivestite fino ad un'altezza di circa 150 cm con doghe in rovere montate verticalmente, il mobilio, compresa la cucina, è in legno, il pavimento è in cotto, il camino e il forno sono realizzati in laterizio, i due archi che separano il soggiorno-pranzo dall'ingresso e dalla cucina sono incorniciati con pannelle a faccia vista. Tutti

i vani tranne l'ingresso sono finestrati, nelle pareti dei due bagni e della cucina il rivestimento ceramico arriva fino a circa 210 cm di altezza da terra, il bagno che ha accesso dall'ingresso è completo di tutti i sanitari e perfettamente funzionante mentre quello adiacente alla cucina, attualmente adibito a ripostiglio, è privo di sanitari sebbene munito di tutti gli attacchi necessari per il loro alloggiamento. Gli impianti (elettrico, idrico, televisivo, citofonico, riscaldamento, allarme) sono tutti presenti. Nella parete che si trova sotto la finestra della cucina (All. 1 foto 70) si è riscontrata la presenza di macchie di umidità la cui probabile causa è da imputare al cattivo funzionamento dell'infisso soprastante o a una infiltrazione dalla parete esterna: le macchie sono localizzate dall'infisso verso il basso, ma si interrompono in basso nella fascia di parete che è a contatto con il pavimento facendo escludere l'ipotesi che il fenomeno sia dovuto all'umidità di risalita. Anche nell'ambiente soggiorno-pranzo la presenza di umidità è evidenziata da macchie sul soffitto (All. 1 foto 73-74) che si concentrano in corrispondenza dei travetti metallici del solaio in maniera più decisa in prossimità della parete esterna e meno intensa al centro del soffitto. Questa particolare forma di degrado è da imputare da un lato al fenomeno della condensa in relazione alle caratteristiche dei materiali impiegati per la struttura dell'edificio (il metallo dei travetti tende ad essere più freddo del laterizio delle pignatte e a favorire la formazione di goccioline d'acqua per condensazione dell'aria calda), e dall'altro al fatto che per rendere l'ambiente del soggiorno-pranzo più grande è stata eliminata nel tratto di parete sottostante questa parte del soffitto l'intercapedine comunicante con l'esterno che circonda l'intero perimetro del fabbricato garantendo la ventilazione delle

murature (All. 6), causando un contatto diretto tra il solaio interno isolato e quello esterno non isolato e tra la parete e il terreno. Inoltre la presenza di umidità è indubbiamente accentuata dal fatto che gli ambienti della taverna sono da tempo chiusi, disabitati e trascurati con conseguente scarsa circolazione dell'aria.

La superficie del piano interrato risulta essere in totale pari a circa 166 mq, a questa si deve aggiungere la superficie del locale caldaia (8 mq) che si trova a fianco del garage-magazzino ed è accessibile esclusivamente dall'esterno (All. 1 foto 23-24). L'altezza interna libera degli ambienti dell'interrato è di 270 cm.

Il Subalterno 7

Il sub 7 è catastalmente costituito da un locale di superficie 19 mq posto al piano terra con antistante loggia coperta di 8 mq e due locali comunicanti di superficie totale pari a 25 mq situati al piano interrato.

La situazione accertata con il sopralluogo presenta delle ulteriori e sostanziali difformità sia rispetto a quella contenuta nella planimetria catastale sia rispetto a quella dichiarata negli elaborati progettuali presenti in Comune, compresi quelli allegati alla istanza di sanatoria per il condono edilizio L. 724/94: i locali contrassegnati con questo subalterno non solo non hanno accesso diretto né dall'esterno né dal Subalterno 6 che identifica la restante proprietà degli esecutati, ma sono stati completamente annessi alla porzione di bifamiliare dei confinanti comparenti [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] che rappresenta l'unica possibilità di accesso ai beni e della quale costituiscono un ampliamento di fatto.

La situazione attuale è stata riportata dalla sottoscritta in una apposita planimetria (All. 23) dalla cui analisi si possono ricavare le seguenti osservazioni: il locale del piano terra costituisce l'ampliamento della camera da letto minore (All. 16) dell'unità immobiliare dei comparenti degli esecutati (individuata al F. 227, Part. 522-540, Sub. 3), che si trova ad essa adiacente ed è stato ottenuto demolendo il tramezzo di divisione posto a confine delle due unità immobiliari di proprietà distinta, i locali del piano interrato sono stati accorpati con quelli del seminterrato della medesima unità immobiliare (individuati al F. 227, Part. 522-540, sub. 3), che tramite l'eliminazione di alcune pareti divisorie, comprese quelle del garage, è stato trasformato in un unico ambiente adibito a taverna (All. 23) e collegato al piano superiore del subalterno 3 tramite una scala esterna posizionata accanto all'entrata.

Gli ambienti, sia al piano terra che all'interrato, si presentano in buone condizioni di manutenzione e sono dotati di tutti gli impianti tecnologici necessari al buon funzionamento dell'edificio e alle attività che vi si possono svolgere. La loro gestione avviene dal subalterno 3 ed è a questo correlata.

Al piano interrato nell'ambiente del subalterno 7 che nella planimetria catastale risulta essere di dimensione maggiore è stata realizzata una cucina a muratura con rivestimento 10x10 cm in gres, è presente un camino e la finestra dichiarata nella domanda di condono. Il pavimento è uniformemente realizzato in elementi rettangolari 15x30 cm in gres porcellanato effetto cotto e le pareti sono tinteggiate patinate in giallo ad effetto velatura, mentre al piano terra il pavimento è in legno e le pareti patinate con un colore rosato. L'altezza interna libera dei locali è di 280 cm al piano terra e di 270 cm al piano interrato.

Individuazione catastale. Le unità immobiliari in esame sono censite al N.C.E.U. del Comune di Viterbo. In particolare:

BENI IN STRADA SANTA BARBARA S.N.C.

- a) Foglio 135 Particella 33: terreno oliveto, classe 3, superficie 23.50 are, reddito dominicale 5,46 €, reddito agrario 2,43 € (All. 3). Questo immobile confina (All.ti 2-5) ad est con strada Santa Barbara e proprietà [REDACTED] (part. 17), a nord con proprietà stessi esegutati (part. 556), proprietà [REDACTED] (part. 245) e proprietà [REDACTED] (part. 17), a ovest con proprietà stessi esegutati (part. 556), e a sud con proprietà degli esegutati (part. 556) e proprietà [REDACTED] (part. 296).
- b) Foglio 135 Particella 556: terreno seminativo arboreo, classe 1, superficie 17.90 are, reddito dominicale 16,64 €, reddito agrario 7,40 € (All. 3). L'immobile confina (All.ti 2-5) ad est con strada Santa Barbara, a nord con proprietà [REDACTED] (part. 245), proprietà degli esegutati (part. 33) e proprietà [REDACTED] (part. 296), a sud e a ovest con proprietà [REDACTED] (part. 25).

BENI IN STRADA DUE CASALI N.° 9D

Catasto terreni:

- a) Foglio 227 Particella 525: questa particella, che aveva una superficie di 3.00 are, è stata soppressa ed inglobata dalla 522, che è infatti passata da 24.00 are a 27.00 are (All.ti 2-3) in seguito alla Denuncia di

Cambiamento presentata il 31/05/1989 con allegato tipo mappale a firma del tecnico Geom. [REDACTED] (All. 8)

- b) Foglio 227 Particella 541: questa particella, che aveva una superficie di 1.00 ara (ex seminativo di classe 3), è stata soppressa ed inglobata dalla 539, che è infatti passata da 19.90 are a 20.90 are (All. 2-3) in seguito alla Denuncia di Cambiamento presentata il 31/05/1989 con allegato tipo mappale a firma del tecnico Geom. [REDACTED] (All. 8)
- c) Foglio 227 Particella 522: ente urbano di 27.00 are (ex uliveto di classe 3) (All.ti 3-4)
- d) Foglio 227 Particella 539 (Catasto terreni): ente urbano di 20.90 are (ex uliveto di classe 3) (All.ti 3-4).
- e) Foglio 227 Particella 540 (Catasto terreni): ente urbano di 01.60 are (ex uliveto di classe 3) (All.ti 3-4)

Nell'atto di provenienza a firma del notaio Luigi Annibaldi (All. 13) le particelle oggetto di compravendita erano la 522 e la 525 generate rispettivamente dal frazionamento della 220 e della 79 e corrispondenti alla 220/c (45.50 are) e alla 79/c (4.00 are) per un totale di 49.50 are. Le attuali particelle 522 (27.00 are), 540 (01.60 are) e 539 (20.90 are) corrispondono esattamente, come confermato dal confronto dell'estratto di mappa del frazionamento con quello attuale (All.ti 13-2), a quelle sopra menzionate ed infatti la loro somma è pari a 49.50 are.

Catasto Fabbricati:

- f) Foglio 227 Particella ~~539 e 540~~. Subalterno 6 (graffate): locali ad uso abitazione, piano seminterrato, terra e primo, Cat. A/2, classe 4, vani 12, rendita catastale 1828,26 € (All. 3). Questo immobile confina con stessa proprietà e proprietà [REDACTED] A. (All. 5).
- g) Foglio 227 Particella 540 Subalterno 7: locali ad uso civile abitazione, piano seminterrato e terra, Cat. A/2, classe 2, vani 3, rendita catastale 333,11 € (All. 3). Questo immobile confina con stessa proprietà e proprietà [REDACTED] A. (All. 5).

Questi beni immobili sono presenti nell'estratto di mappa (All. 2) e risultano regolarmente accatastrati alla sezione degli edifici urbani, univocamente individuati e completi di planimetrie (All. 6).

QUESITO N.° 3

La sottoscritta ha accertato la regolarità dell'Atto di Pignoramento Immobiliare (All. 30), redatto su istanza della società Artigiancoop a.r.l., notificato agli esecutati in data 09/10/2012 e depositato in Cancelleria il 10/10/2012, in relazione alla conformità dell'immobile pignorato ed ha rilevato una parziale difformità: i dati riportati nel pignoramento relativi ai terreni situati in Strada Santa Barbara s.n.c. corrispondono alla descrizione attuale del bene, mentre quelli relativi ai beni in Strada Due Casali inerenti i terreni non corrispondono esattamente a quelli attuali. Le difformità riscontrate riguardano gli aspetti e le conseguenze di seguito riportati:

- la particella 525 alla data dell'atto di pignoramento e fino a maggio 2013, come confermato dalle visure storiche (All. 4), risultava catastalmente intestata agli esecutati, ciascuno proprietario della quota di 1/2 e insieme di tutto, ma in realtà già dal 31/05/1989 gli stessi avevano presentato presso gli Uffici del Catasto un Tipo Mappale (All. 8) con il quale la particella 525 di 3.00 are veniva annessa alla particella 522 che passava dalle iniziali 24.00 are a 27.00 are;
- con lo stesso Tipo Mappale anche la particella 541, sempre di proprietà degli esecutati per una quota di 1/2 ciascuno, di superficie 1.00 are veniva annessa alla 539 che passava dalle iniziali 19.90 are a 20.90 are.
- L'Atto di aggiornamento catastale avvenuto con il Tipo Mappale citato risalente al 1989 che ha soppresso le particelle 525 e 541, è stato inserito nella banca dati del N.C.U. soltanto nel 2013 (All. 3). Se nel caso della particella 541 questo tardivo aggiornamento dell'Ufficio del Catasto non comporta sostanziali differenze rispetto alla situazione precedente, nel caso della particelle 525 e 522 la difformità riscontrata comporta una differenza rispetto alle quote di proprietà degli esecutati, che nel 2003 vendono la quota di 1/2 della particella 522 ai Sig.ri XXXXXXXXXX A. come area di pertinenza della porzione di villa che questi acquistano con lo stesso atto di compravendita (All. 14). In conseguenza di questa vendita la particella 522, come confermato da due notai interpellati in merito a questo aspetto dalla sottoscritta, risulta legittimamente trasferita, e la quota di proprietà degli esecutati passa da 1/2 ciascuno a 1/4 ciascuno (All. 3) e, riguarda le totali 27.00 are della particella 522.

Le conseguenze derivanti dalla nuova situazione accertata e dall'esclusione della particella 522 dall'Atto di pignoramento sono state segnalate al creditore procedente nella persona dell'Avv. Daniele Di Marco in data 17/03/2014 tramite fax (All. 31) ad opera del Custode Avv. Deborah Santi e successivamente in data 16/07/2014 affinché si procedesse per una maggiore correttezza formale con l'integrazione nell'Atto di pignoramento della particella 522 secondo le relative quote di proprietà pari a 1/4 rispettivamente spettanti ad entrambi gli esecutati Sig. [REDACTED] Sig.ra [REDACTED] (All. 31).

QUESITO N.° 4

BENI IN STRADA SANTA BARBARA S.N.C.

Gli immobili oggetto del pignoramento non hanno subito variazioni rispetto ai documenti catastali, sono conformi e la loro destinazione d'uso è rimasta inalterata.

BENI IN STRADA DUE CASALI N.° 9D

Nella porzione di bifamiliare di proprietà degli esecutati individuata catastalmente con i Subalterni 6 e 7 (f. 227 P. 539-540), sono state apportate nel corso degli anni numerose modifiche basate sulla pratica del frazionamento illegittimo effettuato cioè senza la previa richiesta di autorizzazione presso il Comune prevista dalla normativa nazionale vigente. Per chiarezza di esposizione si ritiene utile procedere ad una descrizione cronologica riassuntiva delle trasformazioni operate sul bene nel corso degli

anni attraverso l'analisi della documentazione grafica raccolta ed allegata all'elaborato peritale che è stata sintetizzata dalla sottoscritta con negli schemi grafici dell'allegato 22:

a) anno 1988-1990: il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 2027/90 in Variante (All. 16) prevedeva la realizzazione di due unità immobiliari con entrata indipendente di cui una di minore superficie occupante unicamente il piano terra e l'altra comprendente la rimanente parte del piano terra, l'intero primo piano e l'intero secondo piano. I due accessi al lotto non sono stati mai realizzati e quello attualmente esistente è localizzato in una posizione differente rispetto a quella del progetto;

b) anno 1989: con il primo accatastamento del bene (All.7) vengono create due unità immobiliari distinte (sub. 1 e sub 2), che però non corrispondono a quelle previste dal progetto in variante approvato: nel sub. 2 è presente al piano interrato un ambiente (attuale taverna) che non esiste nel progetto, il vano scale è di dimensioni ridotte (pilastro libero), l'accesso alla cantina si trova spostato su uno dei muri del vano scale e nella rimessa attrezzi agricoli il muro della C.T. è stato prolungato verso il vano scale. Nel sub. 1 lungo il lato ovest ci sono delle finestre non autorizzate. Il piano interrato risulta inoltre diviso in due parti di cui una è annessa al sub. 1 e l'altra al sub. 2, con conseguente modifica delle metrature delle due unità immobiliari rispetto a quelle concesse (il sub. 2 è più grande, il sub. 1 più piccolo. La divisione del piano interrato in due unità non è mai stata autorizzata dal Comune;

c) anno 1995: con una istanza di Condonio Edilizio Legge 724/94 (All. 20) si chiede la sanatoria della taverna e il cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti del piano interrato da agricoli ad abitativi. Nel progetto allegato

all'istanza il piano interrato appare ulteriormente modificato rispetto alle planimetrie descritte alla lettera b): al piano interrato il sub. 1 si presenta più piccolo e suddiviso in due locali mentre la restante parte del piano, oggetto del cambio d'uso, è totalmente annessa al sub. 2 e suddivisa in vari locali (letto, bagno, cottura, soggiorno, pranzo). Altre modifiche riguardano la presenza delle finestre nella cantina, nella taverna e nel locale cottura, lo spostamento per traslazione di quelle del letto e del bagno, la divisione della cantina in due ambienti, l'ampliamento del vano scala, la divisione della rimessa attrezzi agricoli in tre vani e la realizzazione sul prospetto del sub. 1 della C.T. con conseguente diminuzione della dimensione dell'accesso adiacente e aumento di cubatura. La concessione in sanatoria ad oggi non è stata rilasciata per mancato saldo delle quote di pagamento da elargire al Comune di Viterbo;

d) anno 1996: con un secondo accatastamento (All.ti 4-6), urbanisticamente illegittimo, per *fusione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni magazzino abitazione*, il sub. 1 viene trasformato in sub. 3 e presenta al piano interrato i due locali e la C.T. che sono anche nell'elaborato di condono; il sub. 2 viene trasformato in sub. 5 e comprende la superficie degli attuali sub. 6 e sub. 7. Il sub. 3 viene venduto dagli esecutari nel 2003 con questa conformazione;

e) anno 2008: con un terzo accatastamento (All.ti 4-6) il sub. 5 viene illegittimamente frazionato in sub. 6 e sub. 7. La modifica catastale che ha generato al N.C.E.U. il sub. 6 (12 vani) ed il sub. 7 (3 vani) attraverso il frazionamento del sub. 5 (15 vani) per *trasferimento di diritti* il 15/05/2008

(All. 4) non risulta legittimata urbanisticamente da alcuna pratica edilizia e non è stata seguita da alcun trasferimento di diritti¹.

f) Lo stato attuale del bene appare ulteriormente modificato rispetto all'ultima situazione denunciata in catasto nel 2008:

- il sub. 7 è stato illecitamente annesso al sub. 3 e non presenta ulteriori accessi dalla proprietà degli esecutati (tutti gli ambienti che lo costituiscono sono stati irregolarmente accorpati all'appartamento dei confinanti Sig.ri XXXXXXXXXX tramite l'eliminazione dei muri di divisione delle unità immobiliari delle due diverse proprietà e dei tramezzi tra i vari locali che le costituiscono);

- il sub. 6 si presenta diviso in due unità immobiliari autonome con accesso indipendente. Ulteriori difformità riguardano la diversa distribuzione degli ambienti interni, l'apertura di nuove finestre, la modifica della loggia e l'aumento di cubatura dovuto alla presenza di una rimessa non autorizzata su uno dei due terrazzi del primo piano. Queste categorie di intervento sono tutte irregolari privi di titolo.

In entrambi i casi descritti non si ritiene di poter provvedere ad una variazione catastale di aggiornamento senza prima sanare urbanisticamente le irregolarità, essere in possesso dei titoli abilitativi edilizi in sanatoria

¹ Da un ulteriore approfondimento emerge inoltre che anche la costituzione del sub. 5, generato in base a una variazione del 18/12/1996 per *fusione ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni magazzino abitazione* si basa su modifiche apportate all'edificio che fanno riferimento alla pratica n. 1113 di condono edilizio L. 724/94 presentata il 01/03/1985 che tuttavia non è stata mai rilasciata dal Comune di Viterbo.

rilasciati dal Comune di Viterbo e procedere all'attuazione delle opere edili necessarie ad una regolarizzazione definitiva del bene.

QUESITO N.° 5

I beni in Strada Santa Barbara ricadono nella zona omogenea del territorio comunale con destinazione urbanistica E3 - *Zona Agricola Vincolata*, (All. 25) della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo vigente (Deliberazione C.C. n. 99/1974 con integrazioni Del. C.C. n. 76/75 e n. 3068/79 di approvazione della Regione Lazio), mentre i beni in Strada Due Casali ricadono nella zona omogenea del territorio comunale con destinazione urbanistica E4 - *Zona Agricola Normale*.

Le prescrizioni da adottarsi in queste zone (E3-E4), entrambe sottozone della "E: *Zona Agricola*", vengono specificate nell'art. 11 delle stesse Norme Tecniche di Attuazione che è allegato integralmente alla Relazione (All. 26):

QUESITO N.° 6

La verifica di conformità, vista la natura dei beni, ha riguardato esclusivamente l'immobile situato in Strada Due Casali per il quale il sottoscritto CTU ha effettuato una indagine presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico comunale di Viterbo per reperire la documentazione relativa al fabbricato (concessione o licenza edilizia, eventuali varianti, certificato di abitabilità, ecc.), e nei cataloghi disponibili è stato possibile rintracciare i seguenti documenti per il bene immobile di proprietà degli esecutati:

- a) Concessione edilizia n.° 440/84, pratica edilizia prot. n.° 123/84, rilasciata dal Comune di Viterbo al Sig. XXXXXXXXXX il 03/02/1987,

- relativa alla costruzione del fabbricato con relativo elaborato grafico di progetto a firma del progettista Geom. [REDACTED] ed atto di provenienza del bene (Rep. 55580, data 17/02/1984, notaio Dott. G. Bartoli) (All. 15);
- b) Atto di vincolo del terreno agricolo a favore della costruzione da edificarsi in Strada Due Casali relativa alla pratica edilizia 123/84 a firma dei coniugi allora proprietari dei terreni [REDACTED] [REDACTED] (Rep. 14873, data 17/07/1985, Notaio L. Annibaldi) (All. 17)
- c) Concessione edilizia n. 2027/90 in Variante alla Concessione edilizia n. 440/84, pratica edilizia prot. n.° 8/88, rilasciata dal Comune di Viterbo in data 07/02/1990 ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] subentrati nella domanda con richiesta di cambio di intestazione in forza dell'Atto di compravendita a firma del Notaio L. Annibaldi (Rep. 21881, data 05/07/1988) e relativo elaborato grafico di progetto in variante a firma del progettista Geom. [REDACTED] (All. 16);
- d) Planimetrie catastali risalenti all'accatastamento originario del fabbricato avvenuto in data 30/05/1989 (All. 7)
- e) Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. a firma del tecnico Arch. [REDACTED] del 24/03/1990 (All. 18);
- f) Licenze di agibilità relative ai locali delle due unita immobiliari originarie situate all'interno del fabbricato, rilasciate dal Comune di Viterbo in data 12/10/1993 su istanza presentata dai Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (All. 19).
- g) Domanda di Concessione in sanatoria (non rilasciata) per "Ampliamento e cambio di destinazione d'uso da agricolo a abitativo", presentata il

01/03/95 in occasione del Condono Edilizio Legge 724/94, pratica n. 1113/95 e relativo progetto a firma del tecnico-Geom. [REDACTED] (All. 20).

- h) Denuncia di Inizio Attività n. 809/08 con relativo progetto e relazione tecnica asseverata (All. 21) a firma del Geom. [REDACTED] prot. n. 0038132 del 28/10/2008, per gli interventi di "*Frazionamento di n. 2 vani dal subalterno n. 3 ed annessione degli stessi al subalterno n. 7 a mezzo chiusura di un solo vano porta. Il tutto posto al piano seminterrato dell'edificio*". Si precisa che, presa visione dell'istanza, il Comune di Viterbo ha proceduto con la DIFFIDA ad intraprendere i lavori denunciati tramite comunicazione scritta (All. 21) del 19/11/2008 firmata dal Dirigente e dal Responsabile del procedimento per impossibilità a procedere all'istruttoria a causa della carente documentazione con conseguente impossibilità di verifica della regolarità tecnica degli interventi previsti. Tale comunicazione presenta una nota firmata dal tecnico [REDACTED] datata 05/12/2008 in cui lo stesso si propone di provvedere ad integrare la pratica, ma la stessa non è mai stata integrata e quindi autorizzata.

Dal sopralluogo effettuato presso gli immobili si è potuto accertare che il fabbricato a destinazione civile abitazione non è conforme con quanto contenuto nell'elaborato grafico di progetto presentato in variante alla licenza di costruzione n.º 440/84 sopracitato alla lettera c) ed allegato alla presente relazione (All. 16).

Le planimetrie che rappresentano lo stato attuale delle unità immobiliari sono state redatte dalla sottoscritta ed allegate all'elaborato peritale (All. 23).

La tipologia di abusi realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia riscontrati nell'edificio degli esecutati non è soggetta ad autorizzazione paesaggistica in quanto da una verifica su base cartografica effettuata dal CTU la particella su cui insiste il fabbricato è libera da vincoli e riguarda difformità relative all'ampliamento di unità immobiliare e cambio di destinazione d'uso, costituzione di nuove unità immobiliari (sub. 6-7), variazione superfici, cubatura e di prospetti, diversa distribuzione degli ambienti interni, realizzazione di recinzioni, cancellate e pertinenze.

1) AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO:

Alcune difformità riscontrate al piano interrato, come l'ampliamento dell'ambiente taverna, il cambio di destinazione d'uso da agricola ad abitativa di alcuni ambienti sono state oggetto dell'istanza di condono edilizio presentata nel 1985 al Comune di ~~Vicenza~~ ~~nome~~ (All. 20).

Dall'indagine effettuata presso gli uffici comunali competenti risulta che la Concessione in Sanatoria inerente queste opere irregolarmente realizzate non è mai stata rilasciata a causa del mancato pagamento a saldo della quota di oblazione necessaria al rilascio del titolo edilizio. La corrispondenza tra la Sig.ra ~~nome~~ e i tecnici del Comune che hanno effettuato i conteggi dei pagamenti si è interrotta nel 2008 a seguito di una comunicazione inviata dal Comune in cui vengono riepilogati i conteggi complessivi relativi ai versamenti effettuati e da effettuarsi (All. 20). In base a questi conteggi la quota che la Sig.ra ~~nome~~ avrebbe dovuto corrispondere nel 2008 al

Comune di Viterbo a saldo dell'oblazione per il rilascio della Concessione è stata calcolata pari ad Euro 3.688,14 ridotti di Euro 522,24 (pagati in eccedenza per oneri concessori). Considerando le maggiorazioni dovute agli interessi legali annui da applicarsi all'oblazione non pagata, il calcolo attualizzato ammonterebbe ad una cifra pari a Euro 4.100,00 circa, che, ridotti di Euro 522,24 (pagati in eccedenza oneri concessori) risulterebbe pari ad Euro 3577,76.

Ipotizzando di sanare le difformità denunciate con l'istanza di condono tramite il pagamento degli oneri necessari per il suo ritiro, maggiorati degli interessi legali maturati calcolati in percentuale, nell'immobile si sono riscontrati ulteriori abusi edilizi realizzati senza titolo abilitativo che riguardano le seguenti categorie di interventi:

2) COSTITUZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI ILLEGITTIME:

Secondo quanto disposto dalla legislazione nazionale (T.U. 380/01 e s.m.i.) la divisione di una unità immobiliare in una o più parti prevede la richiesta di una autorizzazione al Comune (Dia, scia, permesso di costruire), il pagamento di oneri concessori dovuti all'aumento del carico urbanistico (calcolati in base all'importo dei lavori che si devono realizzare per eseguire la trasformazione), l'eventuale monetizzazione dei parcheggi pertinenziali (Legge Tognoli) e la successiva variazione di aggiornamento catastale, che ha un unico valore reddituale e non è un intervento classificabile come manutenzione straordinaria (la manutenzione straordinaria presuppone interventi che non alterano i volumi e le superfici delle singole unità

immobiliari e di conseguenza non consente di aumentarne o diminuirne il numero).

In questo caso specifico, come sottolineato nel quesito 4, la errata pratica consolidata degli esecutati di procedere al frazionamento delle unità immobiliari tramite il semplice accatastamento ha comportato nel corso degli anni numerose trasformazioni e modifiche nelle 2 iniziali unità immobiliari concesse legittimamente con la Concessione Edilizia in variante n. 2027/90. Allo stato attuale, come più volte sottolineato, non solo le unità immobiliari interne al fabbricato sono 3 (sub. 3-6-7) e tutte illegittime, ma quelle di proprietà degli esecutati risultano l'una (sub. 6) a sua volta divisa di fatto in due unità autonome con accesso indipendente dall'esterno e l'altra (sub 7) inaccessibile dall'esterno ed annessa completamente con l'unità immobiliare confinante (sub. 3), che non appartiene agli esecutati. Inoltre si ritiene che per la costituzione del sub. 7, il Comune, che qualora fosse stata presentata una regolare pratica di frazionamento avrebbe dovuto rilasciare un nuovo certificato di agibilità, non avrebbe potuto esprimersi con parere favorevole non solo per la totale assenza di un accesso ai beni, ma anche perché i medesimi vani sono interessati da una istanza di concessione in sanatoria mai rilasciata.

Da una analisi sulla previsione di sanabilità, ampiamente discussa anche con i tecnici del servizio tecnico S.U.E. del Comune di Viterbo, è emerso che la soluzione più idonea per ripristinare uno stato di legittimità dei beni prevede di mantenere il numero delle unità immobiliari concesse legittimamente e sanare la diversa conformazione e consistenza superficiale delle stesse rispetto a quella prevista dal progetto (Conc. Ed. n. 2027/90) in modo da farla

coincidere con quella dei titoli di proprietà corrispondenti, presentando al Comune di Viterbo un Permesso di Costruire o D.I.A. in sanatoria. Lo stato da ripristinare in questo modo sarebbe quello registrato nell'accatamento del 1996 (All. 22) sulla base del quale è stato stipulato l'atto di compravendita del sub. 3 del 04/08/2003 (All. 14), dove all'unità immobiliare costituita in origine, situata sul lato ovest al piano terra, venivano aggiunti due locali posti al piano interrato. Di conseguenza il sub. 6 e il sub. 7 devono necessariamente riassumere la conformazione unificata (sub. 5) che avevano prima del frazionamento illegittimo (All. 22). Questa disposizione appare perfettamente congruente e conforme anche con quella del condono edilizio (All. 20) rilasciabile previo pagamento delle somme previste a saldo degli oneri.

Il ripristino della regolarità urbanistico-edilizia dei beni prevede una serie di interventi che da una parte eliminano la divisione in due unità presente attualmente nel sub. 6 (al piano terra demolizione del tamponamento adiacente alla scala che collega il piano terra con il piano interrato, riapertura del vano porta tra ingresso e soggiorno), dall'altra riannettono gli ambienti attualmente identificati con il sub. 7 alla proprietà degli esecutati svincolandoli dall'interferenza con la proprietà [REDACTED] (al piano interrato ricostruzione dei muri di confine tra le due proprietà, apertura vano porta nel locale pranzo, eventuale ricostruzione dei tramezzi che delimitano i due vani annessi al sub. 3; al piano terra ricostituzione delle dimensioni dell'ambiente soggiorno attraverso la ricostruzione del muro di confine tra le due proprietà e la demolizione della parete che si trova tra le due attuali camere da letto, rifacimento della pavimentazione del soggiorno e

ritinteggiatura delle pareti, demolizione del muro di divisione dei due tratti della loggia esterna, eventuale modifica dell'infisso che mette in comunicazione il vano con la loggia). Risulta inoltre indispensabile provvedere alla corretta riorganizzazione della gestione degli impianti che attualmente sono collegati con il subalterno 3 di proprietà dei confinanti degli esecutati tramite interventi di modifica che li adeguino alla nuova distribuzione degli spazi interni.

I costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia comprensivi delle somme da corrispondere al Comune e del pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente e quelli per i lavori di ripristino sono stati calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sulle tariffe dell'elenco prezzi per le opere edili approvato dalla regione Lazio aggiornate all'ultima pubblicazione (BURL agosto 2012 n. 41), e quantificati dal sottoscritto CTU in 20.000,00 € e detratti dal valore stimato per l'immobile.

3) AUMENTO DI SUPERFICIE E CUBATURA:

- 3.1. la rimessa situata sul terrazzo del piano primo del sub. 6 non risulta essere presente in nessuno degli elaborati grafici e nei conteggi della cubatura di progetto;
- 3.2. nel giardino all'estremità sud della particella 522 sono stati realizzati senza titolo edilizio due ricoveri in lamiera metallica (All. 1 foto 28-29-30-31) a pianta rettangolare.

Analizzati i conteggi allegati al progetto e la volumetria già concessa nel 1990, vista l'emanazione delle successive disposizioni legislative più restrittive attualmente in vigore e valutato anche il volume condonabile con il rilascio della concessione in sanatoria, si ritiene che la rimessa di cui al punto 3.1. rientri tra le tipologie di abuso non sanabili per le quali va disposta la demolizione. Similmente i due ricoveri di cui al punto 3.2., valutando anche lo stato di precarietà, abbandono e fatiscenza in cui versano, sono da considerare difformità non sanabili da rimuovere tramite demolizione.

I costi relativi alle spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivi delle somme da corrispondere al Comune e del pagamento delle sanzioni previste dalla normativa vigente rientrano in quelli già quantificati dal CTU per le difformità di cui al punto 2 (medesima pratica), mentre quelli per la demolizione delle opere abusive non sanabili, che sono stati calcolati tramite redazione di computo metrico estimativo basato sul prezziario regionale aggiornato o, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato, sono stati quantificati dal sottoscritto CTU in 1.500,00 € e detratti dal valore dell'immobile.

4) VARIAZIONE DEI PROSPETTI ESTERNI:

4.1. le principali difformità prospettiche riguardano l'apertura o la modifica delle finestre o delle portefinestre: sul prospetto sud al piano terra la porta finestra che collega la camera da letto (ex soggiorno) alla loggia esterna è stata modificata in seguito all'annessione del sub. 7 al sub. 3 ed in sua corrispondenza all'esterno la loggia è stata tamponata per separare

il sub. 6 dal sub. 7; al piano interrato sono state realizzate delle finestre che non erano previste nell'elaborato progettuale, ma che tuttavia sono presenti in quello dell'istanza di condono (sul prospetto est la finestra del magazzino-garage e quella a nastro nella soggiorno-pranzo della taverna, sul prospetto ovest le finestre dei due bagni, quella della cucina e della camera da letto); al piano primo sul prospetto est è presente una porta finestra da cui ci si immette nella terrazza che non era presente nell'elaborato di progetto e al piano terra la finestra del bagno è traslata verso sud; nel prospetto nord la finestra a nastro della scala non è stata mai realizzata, mentre quella del soggiorno (ex ripostiglio) è stata ampliata; tra il sub. 3 e il sub. 6 è presente all'interrato una finestra sotto la loggia del sub. 3

- 4.2. sul prospetto sud le logge del sub. 6 e del sub. 3 non sono sfalsate come previsto dal bensì allineate e sono delimitate, invece che da una ringhiera metallica, da un muro che funge da parapetto
- 4.3. sui quattro prospetti si registra la presenza di una maggiore quantità di comignoli dovuta alla realizzazione di più canne fumarie rispetto a quelle preventivate in progetto;
- 4.4. in tutti i prospetti si registra la mancanza delle finiture di rivestimento lapideo.

Le difformità relative alla variazione dei prospetti dell'edificio soddisfano il principio di doppia conformità (art. 36 D.P.R. 380/01 "Accertamento di conformità") e sono sanabili con la presentazione al Comune di Viterbo di un Permesso di costruire a sanatoria o DIA a sanatoria. Gli oneri previsti per

l'ottenimento della sanatoria ed i costi necessari per la predisposizione delle pratiche edilizie sono stati già quantificati dal CTU al punto 2; a questi vanno aggiunti gli oneri sul costo di costruzione per interventi sull'esistente determinati su computo metrico che ammontano a 1.000,00 € e che sono stati detratti dal valore stimato per l'immobile.

5) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI AMBIENTI INTERNI:

- 5.1 Piano terra (Sub. 6): i vani porta che mettevano in comunicazione l'ingresso con gli altri ambienti del piano terra e con la scala di collegamento con il piano interrato sono stati tamponati, nel tramezzo tra cucina e camera da letto è stata aperta una porta;
- 5.2. Piano primo (Sub. 6): è stata ampliata la camera da letto che immette sul terrazzo attraverso l'eliminazione di una parte dell'originale corridoio (il tramezzo tra corridoio e camera è stato demolito e la porta di accesso alla camera è stata realizzata sul prolungamento del tramezzo esistente tra soggiorno-pranzo e corridoio), il ripostiglio è stato annesso all'ambiente soggiorno-pranzo (ex cucina) e ampliato verso il vano scala;
- 5.3. Piano interrato (Sub. 6): il locale lavanderia è stato ampliato attraverso la demolizione del tramezzo di divisione con il locale adiacente e la sua conseguente annessione, il tramezzo tra il muro della rampa delle scale e il pilastro centrale del magazzino-garage è stato demolito e ricostruito in posizione arretrata in allineamento con il muro di separazione delle due rampe di scale per rendere il sottoscala accessibile direttamente dal

locale magazzino-garage ed il vano porta di accesso al vano scale è stato parzialmente tamponato e rimpicciolito;

- 5.4. Piano interrato (Sub. 7): tenuto conto degli abusi già descritti al punto 1) la variazione degli ambienti interni riguarda esclusivamente la demolizione del tramezzo di divisione tra i due locali al piano interrato (letto e soggiorno);
- 5.5. Nei locali a destinazione abitativa sono stati effettuati alcuni cambi d'uso: al piano primo il locale tinello è diventato cucina e il locale cucina è diventato il soggiorno-pranzo, mentre al piano interrato il vano per il pranzo è diventato cucina e quello del soggiorno e della camera da letto sono diventati un unico vano soggiorno; al piano terra il soggiorno è stato diviso in due ambienti adibiti a camere da letto.

Le difformità distributive riassunte ai precedenti punti sono sanabili integrando il medesimo Permesso di costruire a sanatoria o DIA a sanatoria descritto al punto 2. Gli oneri previsti per l'ottenimento della sanatoria rientrano in quelli già quantificati dal CTU per le difformità di cui al punto 2.

6) REALIZZAZIONE DI RECINZIONI, DI CANCELLATE E DI PERTINENZE:

- 6.1 il progetto dell'edificio prevedeva la realizzazione di due ingressi distinti da Strada Due Casali, di cui uno anche con ingresso laterale pedonale, ma soltanto quest'ultimo è stato realizzato anche se traslato ad ovest rispetto a quello previsto dall'elaborato progettuale;

6.2. nella parte del giardino a sud posta sul retro del fabbricato vi sono una serie di spazi recintati con pali in legno e reti in parte anche coperti da tettoie metalliche un tempo adibiti a canile ed attualmente in stato di forte degrado ed abbandono.

Per la difformità descritta al punto 6.1. si prevede contestualmente con la presentazione del Permesso di costruire a sanatoria o DIA a sanatoria la realizzazione del secondo ingresso in modo da consentire l'accesso indipendente alle due unità immobiliari che verranno ricostituite nel fabbricato, mentre per le tettoie di pertinenza di cui al punto 6.2. la completa rimozione. Realizzato un secondo ingresso e venduta la quota di proprietà degli esecutati della particella 522 si potrà procedere anche con la divisione del terreno che circonda la villa che renderebbe, fatta salva la servitù della fossa settica, completamente autonome e separate le porzioni del fabbricato che appartengono a proprietari diversi. Per completezza si ritiene di dover quantificare anche i lavori di recinzione dei confini interni del giardino, al momento indiviso, ipotizzando che la linea di confine coincida con la dividente tra la particella 539 e la particella 522.

I costi previsti per gli interventi sopra descritti sono stati calcolati tramite computo metrico e, qualora non possibile, quantificati a corpo in base a valutazioni correnti di mercato in 6.000,00 € e detratti dal valore dell'immobile.

Al rilascio del titolo abilitativo richiesto con l'istanza a sanatoria per le difformità sanabili e al termine della procedura prevista per il ripristino dello

stato autorizzativo concesso per le difformità riscontrate non sanabili, sussiste comunque l'obbligo per il proprietario di procedere, rivolgendosi ad un tecnico abilitato, alla comunicazione presso il NCEU delle variazioni che derivano dal ripristino della conformità urbanistico-edilizia del bene, secondo le modalità specifiche di presentazione della documentazione previste dalla procedura.

Gli oneri per l'aggiornamento catastale sono stati quantificati dal CTU in misura pari a 1000,00 € e detratti dal valore di stima.

QUESITO N.° 7

Nel caso oggetto della presente stima visto che i beni si trovano in differenti località del Comune di Viterbo, vista la loro differente natura, conformazione, e le specifiche caratteristiche di ciascuno, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati, senza la necessità di identificare nuovi confini e provvedere alla redazione del frazionamento:

- LOTTO 1: beni immobili in località Santa Barbara (F. 135 P.lle 33 e 556)
- LOTTO 2: beni immobili in località Ponte di Cetti (F. 227 P.lle. 522, 539, 540, P.lle 539-540 Sub. 6 e P.la 540 Sub. 7).

QUESITO N.° 8

BENI IN STRADA SANTA BARBARA SNC

I diritti di proprietà degli immobili appartenenti agli esecutati situati in Strada Santa Barbara sono stati pignorati per l'intera quota. Gli immobili, come esplicitato nell'atto di acquisto (All. 10), appartengono ai due esecutati in

quote equivalenti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in virtù del regime di comunione legale dei beni in cui si trovavano al momento dell'acquisto.

BENI IN STRADA DUE CASALI N. 9D

Il diritto di proprietà degli immobili appartenenti agli esecutati situati in Strada Due Casali sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono ai due esecutati in quote equivalenti pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno in virtù del regime di comunione legale dei beni ad eccezione della particella di terreno numero 522, della quale i due esecutati detengono ciascuno una quota pari ad $\frac{1}{4}$. Questa particella appartiene infatti per la quota di $\frac{1}{2}$ anche ai Sig.ri [redacted] e [redacted] ciascuno per la quota di $\frac{1}{4}$, che sono proprietari della terza unità immobiliare che si trova all'interno del fabbricato. Anche questa unità immobiliare, individuata con il subalterno n. 3, così come le quote di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted] della particella di terreno 522, sono oggetto di un procedimento esecutivo immobiliare (Es. Imm.re n. 349/2012) finalizzato alla vendita, che procede congiuntamente con quello degli esecutati [redacted].

Sebbene il Sub. 6 si presenti di fatto diviso in due unità autonome e indipendenti non si ritiene praticabile la soluzione di procedere alla divisione in lotti separati, a causa delle problematiche legate al mancato rilascio del condono edilizio che influisce anche sulla destinazione d'uso di parte del fabbricato e alle numerose difformità riscontrate in entrambi i beni che rendono impossibile l'ipotesi di un frazionamento prima di una sanatoria che le regolarizzi urbanisticamente.

QUESITO N.° 9

BENI IN STRADA SANTA BARBARA

Per i motivi esplicitati alle lettere g) ed h) delle premesse e nel quesito 2 i terreni in Strada Santa Barbara individuati con le particelle 33 e 556 del foglio 135 sono attualmente occupati dai Sig.ri [REDACTED]. Non si è riscontrata l'esistenza presso l'ufficio del registro di alcun atto privato di locazione dei beni e/o alcuna comunicazione di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.° 59 convertito nella legge 191/1978.

BENI IN STRADA DUE CASALI

Durante il sopralluogo è emerso che l'unità immobiliare urbana individuata al foglio 227, particelle 539-540, subalterno 6 è abitata dai debitori esecutati Sig. [REDACTED] e [REDACTED] mentre l'unità urbana individuata al foglio 227, particella 540, subalterno 7 è abitata dalla figlia degli esecutati, Sig.ra [REDACTED] e dalla sua famiglia. In merito a questa occupazione non esiste alcun contratto di locazione registrato presso gli uffici competenti né alcuna comunicazione di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.° 59 convertito nella legge 191/1978.

QUESITO N.° 10

BENI IN STRADA SANTA BARBARA

L'immobile identificato con il Subalterno 6, Particelle 539-540, Foglio 227, è occupato dagli esecutati. Gli stessi durante il sopralluogo hanno dichiarato di essere separati dal 2005, ma dall'estratto di matrimonio richiesto dalla sottoscritta all'ufficio di Stato Civile di Viterbo ed allegato al presente

elaborato (All. 27) non è emersa alcuna annotazione ed anche da ulteriori controlli effettuati presso il medesimo ufficio da personale competente non risulta che ci sia stato o che sia in atto alcun procedimento avente effetto legale sul matrimonio.

QUESITO N.° 11

BENI IN STRADA SANTA BARBARA

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie e, vista la natura dei beni, oneri di natura condominiale. Sussiste invece, come riportato anche nel quesito 2, una servitù inamovibile di elettrodotto per cabina su pali e relative linee elettriche (All. 24) costituita con l'Enel sulla particella 33, e una serie di opere realizzate nei terreni (si legga il quesito 2 del presente elaborato) che sono direttamente collegate al godimento del bene individuato con particella catastale 296 di proprietà dei confinanti e che comportano delle servitù di fatto.

BENI IN STRADA DUE CASALI

Dagli accertamenti effettuati i beni non ricadono in aree gravate da vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civico e sugli stessi non sussistono oneri di natura condominiale. Tuttavia attualmente esistono parti del bene in comune con l'unità immobiliare individuata con il Subalterno n. 3 facente parte del medesimo fabbricato come l'accesso e la fossa settica, che

generano delle servitù (per la fossa settica si precisa che è stata riscontrata la mancanza del rinnovo allo scarico previsto dalla normativa vigente).

QUESITO N.° 12

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle pubblicazioni ufficiali relative ai beni immobili che si trovano nel Comune di Viterbo con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili.

Valutazione economica

BENI IN STRADA SANTA BARBARA SNC

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei terreni oggetto della stima e tenuto conto di ogni altro fattore che incide sulla valutazione e dello stato di fatto in cui si trovano, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo sia:

€ 5,00 PER METRO QUADRATO

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato degli immobili è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

Sommando le grandezze dei terreni desunti dalle visure catastali (All.3) si :

2350 mq (P.lla 33) + 1790 mq (P.lla 556) = 4140 mq

Da cui si avrà:

$$4140 \text{ mq} \times 5,00 \text{ €/mq} = 20.700,00 \text{ €}$$

Nell'effettuare la stima dei beni si deve però considerare il deprezzamento derivato dall'imposizione delle servitù che gravano sul bene:

- servitù inamovibile di elettrodotto costituita con l'Enel (All. 24) sulla particella di terreno n. 33 per cabina su pali e relative linee elettriche che occupa complessivamente un'area di 429 mq compresa la zona di rispetto (cabina 5m x 5m, posto di sezionamento 2m x 2m e linea elettrica 40m x 10m), per i quali si dovrà calcolare una diminuzione del prezzo unitario del 40%;

$$- 40\% \text{ di Euro } 5,00/\text{mq} = 3,00 \text{ €/mq}$$

$$429 \text{ mq} \times 3,00 \text{ €/mq} = 1.287,50 \text{ €}$$

- servitù di passaggio per complessivi 60 mq generata dal lotto intercluso di proprietà [redacted] per cui si considera un valore pari al 50% in meno del prezzo unitario stimato;

$$- 50\% \text{ di Euro } 5,00/\text{mq} = 2,50 \text{ €/mq}$$

$$60 \text{ mq} \times 2,50 \text{ €/mq} = 150,00 \text{ €}$$

- esistenza di altre servitù, come ad esempio quella dello scarico delle acque e del pozzo, quantificabili complessivamente in 40 mq, per i quali si deve quantificare una diminuzione del prezzo unitario pari al 20%;

$$- 20\% \text{ di Euro } 5,00/\text{mq} = 4,00 \text{ €/mq}$$

$$40 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 160,00 \text{ €}$$

In conclusione calcolati i dovuti deprezzamenti (in totale 1.597,50 €) il più probabile valore di mercato per i beni oggetto dell'elaborato peritale risulta pari a:

$$20.700,00 \text{ €} - (643,50 \text{ €} + 1.287,50 \text{ €} + 160,00 \text{ €}) \text{ €} = 18.402,50 \text{ €}$$

BENI IN STRADA DUE CASALI N. 9D

Il metodo di stima precisato nel primo capoverso del presente quesito, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo, in questo particolare momento sia:

€ 1400,00 PER METRO QUADRATO

La superficie commerciale per l'immobile ad uso residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "*Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà degli esegutati [REDACTED] comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza (balcone, cantina, box auto coperto, locale termico), è data dal valore calcolato come segue:

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Residenziale	280,50	100%	280,50
Patii, porticati, logge	50	35%	17,50
Terrazze	27	30%	8,10
Magazzini-garage	92)	25%	23
Giardino (villa)	160	10%	16
<u>Superficie totale commerciale</u>			<u>345,10</u>

Premesso quanto sopra il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$345 \text{ mq} \times 1400,00\text{€/mq} = 483.000,00\text{€}$$

A questo valore va aggiunto quello stimato per i terreni di pertinenza corrispondenti alle particelle 539 e 522, rispettivamente di 20.90 e 27.00 are. La superficie della particella 522 (27.00 are) verrà computata al 50% poiché, come specificato nel quesito n. 8, questo terreno è in comproprietà e gli esecutati detengono ciascuno una quota di proprietà pari ad 1/4. La particella 540 (1.60 are) è stata invece esclusa dal conteggio dei terreni in quanto costituisce il giardino della villa ed è stata già calcolata nella precedente tabella.

Sommando le grandezze dei terreni desunti dalle visure catastali si ha:

$$2090 \text{ mq (P.Ila 539)} + 2700/2 \text{ mq (P.Ila 522)} = 3440 \text{ mq}$$

Il valore di questi terreni, tenuto conto di tutte le peculiarità e delle caratteristiche specifiche dello stato di fatto in cui si trovano è stato stimato a corpo pari ad un valore di **50.000,00 €**.

Nell'effettuare la stima dei beni si deve tenere in conto il deprezzamento derivato dalla detrazione dei costi dovuti al pagamento delle somme necessarie per il ripristino della conformità dello stato dei luoghi in relazione agli interventi edilizi autorizzati o autorizzabili con la sanatoria che sono state quantificate dal sottoscritto CTU e riassunte di seguito:

1. costi per il rilascio della Concessione in sanatoria Legge 724/94, pratica n. 1113, compresi valori bollati (quesito 6 punto 1), **3.577,76 Euro**;
2. costi per la sanatoria delle difformità urbanistico-edilizie riscontrate sanabili (quesito 6 punti 2,4,5,6):
(20.000,00 + 1.000,00 + 6.000,00) Euro = 27.000,00 Euro
3. costi per il ripristino delle difformità urbanistico-edilizie non sanabili riscontrate (quesito 6 punto 3), **1500,00 Euro**
4. costi per la comunicazione presso il NCEU delle variazioni catastali avvenute sul bene, **1000 Euro**

In conclusione calcolati i dovuti deprezzamenti il più probabile valore di mercato per i beni oggetto dell'elaborato peritale risulta pari a:

Totale valore immobili: 483.000,00 € + 50.000,00 € = 533.000,00 €

Totale deprezzamenti: 33.000,00 che vengono arrotondati a 35.000,00

Da cui:

533.000,00 € - 35.000,00 € = 498.000,00 €

QUESITO N.° 13

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale.

QUESITO N.° 14

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 18 Settembre 2014 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 15

Il sottoscritto CTU interverrà, se necessario, all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

QUESITO N.° 16

La sottoscritta depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea che in quella elettronica (quest'ultima su apposito cd rom compatibile con Microsoft Word) oltre una copia conforme uso ufficio almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

- All. 11:** Atto di compravendita particella 296, Rep. n. 37993, notaio G. Benigni, data 19/07/1988 (Strada Santa Barbara)
- All. 12:** Nota di trascrizione Rep. n. 7343 Atto di compravendita particella 296 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (Strada Santa Barbara)
- All. 13:** Atto originario di provenienza dei beni, Rep. n. 21881, notaio L. Annibaldi, data 05/07/1988, con allegato frazionamento approvato il 03/02/1988 e certificato destinazione urbanistica (Strada Due Casali)
- All. 14:** Atto di compravendita particella 522, foglio 227, Rep. n. 27932, notaio F. Fortini, data 04/08/2003 (Strada Due Casali)
- All. 15:** Concessione edilizia n.° 440/84 pratica 123/84 rilasciata il 03/02/1987 per la costruzione del fabbricato, relativo progetto di costruzione, atto di provenienza del bene (Rep. n. 55580, notaio G. Bartoli, data 24/01/1980) (Strada Due Casali)
- All. 16:** Concessione edilizia n.° 2027/90 pratica 8/88 rilasciata il 07/02/1990 in Variante alla Concessione 440/84 e relativo progetto (Strada Due Casali)
- All. 17:** Atto di vincolo relativo alla costruzione da edificarsi in Strada Due Casali (Rep. n. 14873, notaio L. Annibaldi, data 17/07/1985)
- All. 18:** Certificato di collaudo statico delle opere in c.a. del 24/03/1990 (Strada Due Casali)
- All. 19:** Licenze di agibilità del fabbricato (entrambe le u.i.) del 12/10/1993 (Strada Due Casali)
- All. 20:** Progetto istanza di Condono edilizio Legge 724/94, pratica n. 1113, presentata da [REDACTED] e ultima corrispondenza [REDACTED] - Comune di Viterbo relativa ai conteggi e al pagamento dell'oblazione (Strada Due Casali)

- All. 21:** Denuncia Inizio Attività n. 809/08 con progetto, relazione tecnica e comunicazione diffida da parte del Comune di Viterbo ad intraprendere i lavori denunciati
- All. 22:** Schemi grafici descrittivi delle trasformazioni operate sul bene nel corso degli anni risultanti dall'analisi della documentazione grafica reperita (Strada Due Casali)
- All. 23:** Planimetrie dello stato attuale redatte dal CTU (Strada Due Casali)
- All. 24:** Costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto per cabina su pali e relative linee elettriche, Rep. n. 25625-25377, notaio G. Togandi, data 18/10/1984 (Strada Santa Barbara)
- All. 25:** Certificato di destinazione urbanistica (Strada Santa Barbara)
- All. 26:** Stralcio Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- All. 27:** Estratto per riassunto degli atti di matrimonio dell'anno 1968
- All. 28:** Verbale di primo accesso redatto dal Custode giudiziario durante il sopralluogo del 10/09/2013 (Strada Due Casali) e durante il sopralluogo del 25/10/2013 (Strada Santa Barbara)
- All. 29:** Lettere di convocazione al sopralluogo di primo accesso e successive comunicazioni data o ora primo accesso
- All. 30:** Atto di pignoramento
- All. 31:** fax del Custode Avv. Deborah Santi al creditore procedente con richiesta di l'integrazione nell'Atto di pignoramento della particella 522.

QUESITO N.° 19

Il sottoscritto CTU dichiara che non ha avuto alcun ostacolo per l'accesso ai luoghi oggetto della perizia.

QUESITO N.° 20

La sottoscritta ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia una adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 63 pagine scritte e n. 31 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 04/08/2014

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti