

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.G.E. n° 21/2015+266/2017+176/2019

Udienza fissata per il giorno 21.04.2022

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Antonino Geraci**

**C.T.U.
Arch. Giancarlo Pesci**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Sig.*****

contro

Immobili ubicati in Strada Monterazzano (VT)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allo scrivente, Dott. Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia al n. 616 sez. A, nominato C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato in Strada Monterazzano n.2/A censito all' U.T.E. di Viterbo al:

N.C.E.U.:

Catasto Fabbricati

- **Foglio n°129, part. 847, sub. 2, zona cens. 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), cl. 2, cons. 4 vani, sup. catastale 86 mq, rendita 444,15, piano S1 - T - 2.**
- **Foglio n°129, part. 847, sub. 3, zona cens. 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), cl. 2, cons. 3 vani, sup. catastale 55 mq, rendita 333,11, piano T.**
- **Foglio n°129, part. 847, sub. 4, zona cens. 1, cat. A/2 (abitazione di tipo civile), cl. 2, cons. 6 vani, sup. catastale 117 mq, rendita 666,23, piano T.**

Catasto Terreni

- **Foglio n°129, part. 279, porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie Ha 0.23.65 (ettari zero, are ventitré, centiare sessantacinque), reddito dominicale € 15,88, reddito agrario € 5,50.**
Porz. AB, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0.06.06 (ettari zero, are zero sei, centiare zero sei), reddito dominicale € 2,50, reddito agrario € 1,72.
Porz. AC, qualità vigneto, classe 2, superficie Ha 0.20.29 (ettari zero, are venti, centiare ventinove), reddito dominicale € 16,77, reddito agrario € 9,43.
- **Foglio n°129, part. 846, porz. AA, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.48.38 (ettari zero, are quarantotto, centiare trentotto), reddito dominicale € 32,48, reddito agrario € 13,74.**
Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie Ha 0.25.73 (ettari zero, are venticinque, centiare settantatré), reddito dominicale € 7,97, reddito agrario € 3,99.
- **Foglio n°129, part. 884, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 2.00.00 (ettari due, are zero, centiare zero), reddito dominicale € 154,94, reddito agrario € 67,14.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- **Foglio n°129, part. 885, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 1.00.00** (ettari uno, are zero, centiare zero), reddito dominicale €. 77,47, reddito agrario €. 33,57.
- **Foglio n°129, part. 886, porz. AA, qualità seminativo classe 2, superficie Ha 0.41.36** (ettari zero, are quarantuno, centiare trentasei), reddito dominicale €. 32,04, reddito agrario €. 13,88.
Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie Ha 0.18.64 (ettari zero, are diciotto, centiare sessantaquattro), reddito dominicale €. 5,78, reddito agrario €. 2,89.

previo giuramento di rito in data 22.07.2021, il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato:

- I) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- II) **effettui visure aggiornate** presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- III) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
- IV) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- V) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- VI) **consulti i registri dello stato civile** del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un

imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell' esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

- VII) descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita.
- VIII) accerti la conformità** tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l' immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- IX) verifichi se vi sia corrispondenza** tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate. L'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni esproprio, in segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- X) segnali se l' identificativo catastale** eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- XI) precisi anche,** nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- XII) proceda, ove necessaria,** 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 dell'unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- XIII) indichi l'utilizzazione** (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;

- XIV) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative** e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità.
In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l' illecito sia stato sanato;
- XV) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono.**
indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi:
- **ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare**
 - **che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- XVI) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- XVII) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- XVIII) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti;** provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell' esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- XIX) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*,** se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all' identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell' intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c ..dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- XX) accerti se l' immobile è libero o occupato;** acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191 ; qualora risultino contratti di

locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

XXI) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative

primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

XXII) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile

(l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

XXIII) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

XXIV) determi il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

XXV) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sui sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 2 1.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sui prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- XXVI)** **indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento** del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- XXVII)** **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- XXVIII)** **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);**
- XXIX)** **Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec**, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- XXX)** **depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata** per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- XXXI)** **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.** per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- XXXII)** **predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima** sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il

bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- XXXIII) allegli alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna** dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sui sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- XXXIV) provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- XXXV) allegli alla relazione:**
- a. La planimetria del bene,
 - b. La visura catastale attuale,
 - c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali anni di sanatoria,
 - d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - f. Copia atto di provenienza
 - g. Quadro sinottico triplice copia
 - h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

PREMESSA

Dopo la nomina di C.T.U. avvenuta in data 08.07.2021 e il giuramento in data 22.07.2021 a seguito della revoca dall'incarico del precedente C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, in accordo la Responsabile delegata del Custode Notaio *****e il sottoscritto, provvedevano ad inviare al debitore la comunicazione di accesso al bene con la data e l'ora di inizio alle operazioni peritali, previste per il 04.08.2021. Successivamente venivo contattato telefonicamente dal figlio dei sig.ri ***** e *****, il sig. *****, avvisandomi in anticipo al sopralluogo, che sull'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare era stato redatto il 09.09.2020 un rapporto d'intervento di soccorso con relazione da parte del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco, Comando di Viterbo. A causa di una tromba d'aria avvenuta il 30.08.2020 l'immobile ne era rimasto fortemente danneggiato in copertura e il dissesto aveva causato infiltrazioni di acqua piovana al solaio dell'appartamento al primo piano in ristrutturazione, peggiorando la situazione tanto da richiedere una verifica di stabilità da parte di un tecnico abilitato. Il vento aveva danneggiato

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

anche le finestre dell'appartamento in ristrutturazione, tutto il canale di gronda e una rimessa in legno e lamiera di circa 50 mq. L'intera struttura veniva dichiarata inagibile fino al ripristino delle condizioni di sicurezza. Per cui si comunicava il divieto fino alla suddetta verifica, di effettuare eventuali sopralluoghi all'estradosso del solaio. Il sottoscritto rilasciava il proprio indirizzo email al sig. ***** il quale per motivi di salute tramite il Geom. ***** provvedeva a farmi reperire telematicamente il verbale dei Vigili del Fuoco che tramite pec lo inviavo alla AS.NO.VI.RI, la Responsabile delegata riferiva di organizzarsi per presenziare al sopralluogo fissato e di comunicare il documento al Giudice. Il 04.08.2021 mi recavo sul luogo con la Responsabile delegata dal Custode nominato e venivamo accolti dal sig. ***** figlio della debitrice, venivano scattate delle foto del fabbricato soltanto dall'esterno e avendo eseguito infruttuosamente il sopralluogo per il motivo sopra citato e quindi l'impossibilità di accedere al bene per espletare le operazioni peritali, si concordava di inviare la documentazione raccolta al Giudice e di rinviare le operazioni peritali in data successiva una volta espletati i necessari adempimenti per ottenere disposizioni dall'Autorità Giudiziaria. Lo stesso giorno contattavo telefonicamente il Comando dei Vigili del Fuoco di Viterbo per capire a chi rivolgersi per la verifica di stabilità del sottotetto e dell'appartamento. La competenza veniva attribuita al Comune di Viterbo per cui lo si consultava per sapere se era stata emessa un'ordinanza per la nomina del tecnico incaricato nella verifica di stabilità, inviando un'istanza di accesso agli atti il 17.08.2021. Il Responsabile tecnico dell'Ufficio Pubblica Incolumità faceva sapere parlando con me che sulla base della relazione pervenuta dei Vigili del Fuoco la risposta era stata una diffida comunicata il 25.09.2020 invitando la proprietaria a nominare lei stessa un tecnico abilitato per verificare l'inagibilità dell'immobile. La nomina di un tecnico che deve svolgere questo incarico non rientra nella responsabilità del Comune di Viterbo e quindi provvedevo ad inviare la documentazione raccolta e consegnata dal Comune alla Responsabile delegata dal Custode in attesa del proseguimento delle operazioni peritali e al Giudice. Lo stesso mi concedeva il termine per la redazione dell'elaborato sino al 30.10.2021 e successivo termine di 30 gg. per l'invio alle parti ex art. 173 bis disp att cpc. Preso atto della decisione del Giudice e di altre proroghe concesse contattavo telefonicamente il giorno 29.03.2022 il figlio ***** per effettuare in accordo il secondo sopralluogo insieme al Custode ed i Vigili del Fuoco per le ore 15:40 ed accedere all'interno dell'immobile per le operazioni di rilievo e documentazione fotografica dello stato di fatto.

(c.f.r. Rapporto del C.N.VV.F. scheda intervento n. 3499/2020 - allegato n°1).

(c.f.r. Copia diffida dirigenziale prot.n.78001/2020- Avvenuta notifica del comando di Polizia Locale di Viterbo- allegato n°2).

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

La proprietà staggita è costituita da un fabbricato che si compone da tre unità immobiliari ad uso di civile abitazione comprensiva di corte pertinenziale a servizio della stessa abitazione e da un fondo rustico della superficie complessiva 4.84.11 (ettari quattro, are ottantaquattro, centiare undici) di cui due terreni catastalmente individuati di qualità seminativo e classe 2 (part.lla 884-885) e gli altri tre terreni di qualità seminativo, seminativo arborato-vigneto-uliveto, potevano ben individuarsi nella sua consistenza e conformità, grazie anche al confronto diretto con le planimetrie catastali reperite.

Alla data del sopralluogo, il sottoscritto CTU provvedeva ad individuare i beni, documentando con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno degli stessi; si constatavano le condizioni generali del fabbricato e tutto il terreno di piena proprietà, verificandone le eventuali problematiche o esigenze manutentive e di tali operazioni si dava atto nei verbali di accesso, redatti dal sottoscritto.

(c.f.r. Verbale di accesso 04.08.2021 e Verbale di accesso del 29.03.2022 - allegato n°3) (c.f.r. Rilievo fotografico del 29.03.2022, allegato n°4)

Dal sopralluogo con gli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, si può riferire quanto di seguito:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

**VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI
ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.**

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. , il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione ipocatastale resa dal Notaio ***** a Viterbo il 24 aprile 2015 e rilevato che il documento copre i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 26.07.2021 presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo ho effettuato quindi delle ispezioni ipotecarie grazie alle quali è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulle particelle oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 23.07.2021.

(c.f.r. ispezione ipotecaria n° VT 36035/3 del 2021, prot. VT 36034 del 2021 - ispezione ipotecaria n° VT 36039/3 del 2021, prot. VT 36034 del 2021 – allegato n° 5).

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, in data 26.07.2021, ho effettuato aggiornate visure storiche, con acquisizione della relativa scheda catastale e

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

mappe di inquadramento generale, indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia.

(c.f.r. Visure catastali e schede - allegato n°6).

RISPOSTA AL QUESITO N°3

DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La proprietà pignorata ubicata nel comune di Viterbo (VT), Strada Monterazzano n. **** (al N.C.E.U. s.n.c.) della sig.ra***** nata a Viterbo (VT) il 18.03.1952, c.f. : ***** e il sig. ***** nato a Viterbo (VT) il *****, c.f. ***** si compone dei seguenti beni immobili:

un'abitazione di tipo civile costituita da tre appartamenti distinti al Catasto Fabbricati, e precisamente:

- a) appartamento posto ai piani seminterrato, terreno e secondo, costituito da quattro vani catastali censito al foglio 129, part. 847, sub. 2, zona cens. 1, categ. A/2, classe 2, cons. 4 vani, sup. catastale totale 86 mq. totale escluse aree scoperte 86 mq. Rendita €. 444,15;
- b) appartamento posto al piano terreno, costituito da tre vani catastali censito al foglio 129, part. 847, sub. 3, zona cens. 1, categ. A/2, classe 2, cons. 3 vani, sup. catastale totale 55 mq. totale escluse aree scoperte 55 mq. Rendita €. 333,11;
- c) appartamento posto al piano terreno, costituito da sei vani catastali censito al foglio 129, part. 847, sub. 4, zona cens. 1, categ. A/2, classe 2, cons. 6 vani, sup. catastale totale 117 mq. totale escluse aree scoperte 114 mq. Rendita €. 666,23;

Terreni distinti al Catasto Terreni, e precisamente:

- d) terreno censito al foglio 129, part. 279 (ex 93), porz. AA, seminativo, classe 3, superficie Ha 0.23.65 (ettari zero, are ventitré, centiare sessantacinque), reddito dominicale €. 15,88, reddito agrario €. 5,50; porz. AB, uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0.06.06 (ettari zero, are zero sei, centiare zero sei), reddito dominicale €. 2,50, reddito agrario €. 1,72; porz. AC, vigneto, classe 2, superficie Ha 0.20.29 (ettari zero, are venti, centiare ventinove), reddito dominicale €. 16,77, reddito agrario €. 9,43;

- e) terreno censito al foglio 129, part. 846 (ex 280 ex 93), porz. AA, seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.48.38 (ettari zero, are quarantotto, centiare trentotto), reddito dominicale €. 32,48, reddito agrario €. 13,74; porz. AB, uliveto, classe 2, superficie Ha 0.25.73 (ettari zero, are venticinque, centiare settantatré), reddito dominicale €. 7,97, reddito agrario €. 3,99;
- f) terreno censito al foglio 129, part. 884 (ex 93), seminativo, classe 2, superficie Ha 2.00.00 (ettari due, are zero, centiare zero), reddito dominicale €. 154,94, reddito agrario €. 67,14;
- g) terreno censito al foglio 129, part. 885 (ex 93), seminativo, classe 2, superficie Ha 1.00.00 (ettari uno, are zero, centiare zero), reddito dominicale €. 77,47, reddito agrario €. 33,57;
- h) terreno censito al foglio 129, part. 886 (ex 93), porz. AA, seminativo classe 2, superficie Ha 0.41.36 (ettari zero, are quarantuno, centiare trentasei), reddito dominicale €. 32,04, reddito agrario €. 13,88; porz. AB uliveto, classe 2, superficie Ha 0.18.64 (ettari zero, are diciotto, centiare sessantaquattro), reddito dominicale €. 5,78, reddito agrario €. 2,89.

Titolo di Provenienza del bene al ventennio

Con Atto di Compravendita del 07.09.1976 del Notaio ***** di Viterbo, Repertorio n. ***** , Registrazione a Viterbo in data 14.09.1976 al n. 6441, Trascritto il 16.09.1976 al n. 5970 di formalità, il signor ***** nato a ***** frazione di Viterbo il ***** vendeva a ***** coniugata con ***** , terreno agricolo in Comune di Viterbo, località Monterazzano, censito in catasto al foglio 129 particelle 93,94,95,162,195,202 di Ha 9.13.70 (ettari nove, are tredici e centiare settanta), redditi: dominicale £. 3.147,29 ed agrario £. 1.049,90, a confine con strada, fosso, ***** , ***** , ***** salvo altri. La vendita era fatta a corpo e non a misura, i componenti dichiaravano di non essere parenti in linea retta.

(c.f.r. Atto di Compravendita del *** del Notaio ***** , allegato n°7)**

Situazione dell' immobile

Catasto Fabbricati

categoria A/2, foglio 129, part. 847 sub. 2

Dal 29.05.2006 al 09.11.2015

L'unità immobiliare risultava intestata a ***** nata a Viterbo il ***** , codice fiscale ***** , con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. I dati risultavano derivanti da: Variazione del 29.05.2006, protocollo n. VT0062677 in atti dal ***** , Registrazione: Ret. Errore (Da Foglio 124 a 129) (n. 9131.1/2006).

Veniva identificata al foglio 129, part. 847, sub. 2, zona cens. 1, categoria A/2-Abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 4 vani, rendita €. 444,15. Indirizzo: località Monterazzano snc sviluppata al piano interrato, piano terra, piano secondo.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Dal 09.11.2015 al 28.06.2016

L'unità immobiliare veniva identificata al foglio 129, part. 847, sub. 2, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 86 mq. totale escluse aree scoperte: 86 mq., rendita €. 444,15. I dati derivavano da: Variazione del 09.11.2015 -

Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo: località Monterazzano snc, piano interrato, piano terra, piano secondo.

Dal 28.06.2016

L'unità immobiliare risulta intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale *****, con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. Identificata al foglio 129, part. 847, sub. 2, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, sup. catastale totale 86 mq. totale escluse aree scoperte: 86 mq., rendita €. 444,15. I dati derivano da: Variazione Toponomastica del 28.06.2016 protocollo n. ***** in atti dal 28.06.2016, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento***** (n. 21070.1/2016).

Indirizzo: Strada Monterazzano snc, piano interrato, piano terra, piano secondo.

Situazione dell' immobile

Catasto Fabbricati

categoria A/2, foglio 129, part. 847 sub. 3

Dal 29.05.2006 al 09.11.2015

L'unità immobiliare risultava intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale *****, con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. I dati risultavano derivanti da: Variazione del 29.05.2006, protocollo n. ***** in atti dal 29.05.2006, Registrazione: Ret. Errore (Da Foglio 124 a 129) (n. 9131.1/2006). Identificata al foglio 129, part. 847, sub. 3, zona cens. 1, categoria A/2-Abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 3 vani, rendita €. 333,11. Indirizzo: Località Monterazzano snc, piano terra. I dati derivavano da: Variazione del 29.05.2006 protocollo n. ***** in atti dal 29/05/2006 Ret. Errore (da Foglio 124 a foglio 129) (n.9131.1/2006).

Dal 09.11.2015 al 28.06.2016

L'unità immobiliare veniva identificata al foglio 129, part. 847, sub. 3, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 55 mq. totale escluse aree scoperte: 55 mq., rendita €. 333,11. Località Monterazzano snc, piano terra. I dati derivavano da: Variazione del ***** - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 28.06.2016

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'unità immobiliare risulta intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale *****, con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. Identificata al foglio 129, part. 847, sub. 3, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 3 vani, sup. catastale totale 55 mq. totale escluse aree scoperte: 55 mq., rendita €. 333,11. I dati derivano da: Variazione Toponomastica del 28.06.2016 protocollo n. ***** in atti dal 28.06.2016, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ***** (n. 21071.1/2016).
Indirizzo: Strada Monterazzano snc, piano terra.

Situazione dell' immobile
Catasto Fabbricati
categoria A/2, foglio 129, part. 847 sub. 4

Dal 29.05.2006 al 09.11.2015

L'unità immobiliare risultava intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale *****, con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. I dati risultavano derivanti da: Variazione del 29.05.2006, protocollo n. ***** in atti dal 29.05.2006, Registrazione: Ret. Errore (Da Foglio 124 a 129) (n. 9131.1/2006). Identificata al foglio 129, part. 847, sub. 4, zona cens. 1, categoria A/2-Abitazione di tipo civile, classe 2, consistenza 6 vani, rendita €. 666,23. Indirizzo: Località Monterazzano snc, piano terra. I dati derivavano da: Variazione del 29.05.2006 protocollo n. ***** in atti dal 29/05/2006 Ret. Errore (da Foglio 124 a foglio 129) (n.9131.1/2006).

Dal 09.11.2015 al 28.06.2016

L'unità immobiliare veniva identificata al foglio 129, part. 847, sub. 4, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 117 mq. totale escluse aree scoperte: 114 mq., rendita €. 666,23. Località Monterazzano snc, piano terra. I dati derivavano da: Variazione del 09.11.2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Dal 28.06.2016

L'unità immobiliare risulta intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale *****, con diritti e oneri di proprietà per 1000/1000. Identificata al foglio 129, part. 847, sub. 4, zona cens. 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale totale 117 mq. totale escluse aree scoperte: 114 mq., rendita €. 666,23. I dati derivano da: Variazione Toponomastica del 28.06.2016 protocollo n. ***** in atti dal 28.06.2016, Variazione Toponomastica derivante da aggiornamento ***** (n. 21072.1/2016). Indirizzo: Strada Monterazzano snc, piano terra.

Situazione dell' immobile
Catasto Terreni
foglio 129, part.279

Dal 10.06.1974 al 07.09.1976

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01.10.1971 la proprietà apparteneva al sig. ***** nato a Viterbo il *****, codice fiscale ***** con diritti e oneri reali (10) oneri possessore fino al 10.06.1974. La situazione degli intestati dal 10.06.1974 mostrava che ***** aveva diritti e oneri reali fino al 07.09.1976, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 10.06.1974, Voltura n. ***** in atti dal 18.11.1975, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 5332 del 27.06.1974.

Dal 07.09.1976 al 22.02.1977

La situazione degli intestati dal 07.09.1976 cambiava e diventava proprietaria del bene pignorato la sig.ra ***** nata a Viterbo il ***** codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000 fino al 09.04.2008. I dati sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 07.09.1976, Voltura n. ***** in atti dal 09.11.1976, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 6441 del 14.09.1976. **L' Atto citato è un Atto di Compravendita con il quale la sig.ra ***** acquistava i terreni e l'area dove verrà edificata l'abitazione ma risultava sposata in regime di comunione legale dei beni con il coniuge sig. ***** nato a Viterbo il ***** . Si fa notare come la titolarità al catasto sia per l'intera quota 1000/1000 di proprietà della sig.ra ***** e non in ragione di 1/2 ciascuno.**

I dati catastali identificavano il terreno al foglio n.129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 4.96.80 (mq. 49.680), reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920, dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971. L'intestatario dal 22.02.1977 risultava la sig.ra ***** con diritti e oneri reali di proprietà per 1000/1000, dati derivanti del 22.02.1977, Voltura Variazione n.178 in atti dal 24.01.1978, Repertorio n.3. Furono inoltre variati i seguenti immobili: foglio n.129, particella 93 – foglio n.129, particella 280.

Dal 22.02.1977 al 10.12.2013

Il terreno veniva identificato al foglio 129, particella 279, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0.50.00 (mq. 5.000), reddito dominicale €. 20,66 £. 40.000, reddito agrario €. 14,20 £. 27.500, dati derivanti da tabella di variazione del 22.02.1977 n. 178 in atti dal 24.01.1978.

Dal 10.12.2013

Il terreno è intestato alla sig.ra ***** nata a Viterbo il 18.03.1952, codice fiscale: *****, proprietà per 1000/1000. Censito al Catasto Terreni al foglio n.129, part.279, porz. AA, qualità seminativo, classe 3, superficie Ha 0.23.65 (mq. 2.365), reddito dominicale €.15,88, reddito agrario €.5,50. Porz. AB, qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie Ha 0.06.06 (mq. 0.606), reddito dominicale €. 2,50, reddito agrario €.1,72. Porz. AC, qualità vigneto, classe

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

2, superficie Ha 0.20.29 (mq. 2.029), reddito dominicale €. 16,77, reddito agrario €.9,43. Dati derivanti da Variazione Colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 N.286 e successive modificazioni (anno 2013). Dati derivanti da Variazione del 15.05.2013 protocollo n. ***** in atti dal 10.12.2013, Trasmissione dati ***** ai sensi del DL 3.10.2006 N.262 (n. 5910.1/2013). Annotazioni di stadio: Variazione Colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N.262, convertito con modificazioni nella Legge 24.11.2006 N.286 e successive modificazioni (anno 2013).

Situazione dell' immobile
Catasto Terreni
foglio 129, part.846

Dal 10.06.1974 al 07.09.1976

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01.10.1971 la proprietà apparteneva al sig. ***** nato a Viterbo il *****, codice fiscale ***** con diritti e oneri reali (10) oneri possessore fino al 10.06.1974. La situazione degli intestati dal 10.06.1974 mostrava che ***** aveva diritti e oneri reali fino al 07.09.1976, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 10.06.1974, Voltura n. ***** in atti dal 18.11.1975, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 5332 del 27.06.1974.

Dal 07.09.1976 al 22.02.1977

La situazione degli intestati dal 07.09.1976 cambiava e diventava proprietaria del bene pignorato la sig.ra ***** nata a Viterbo il ***** codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000 fino al 09.04.2008. I dati sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 07.09.1976, Voltura n.***** in atti dal 09.11.1976, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 6441 del 14.09.1976.

I dati catastali identificavano il terreno al foglio n.129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie ettari 4.96.80 (mq. 49.680), reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920, dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971. L'intestatario dal 22.02.1977 risultava la sig.ra ***** con diritti e oneri reali di proprietà per 1000/1000 fino al 12.05.2006, dati derivanti del 22.02.1977, Voltura Variazione n.*** in atti dal 24.01.1978, Repertorio n.3. Furono inoltre variati i seguenti immobili: foglio n.129 particella 93 – foglio n.129 particella 279.

Dal 22.02.1977 al 09.12.2002

La situazione dell'immobile inizialmente dall'impianto meccanografico risultava identificato al foglio 129, part. 93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 4.96.80 (mq. 49.680),

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920 dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971. Da questi dati ha origine dall'impianto meccanografico una nuova situazione dell'immobile dal 22.02.1977, il terreno viene identificato al foglio 129, part. 280 (ex part.93), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.86.80 (mq. 8.680), reddito dominicale €. 58,28 £. 112.840, reddito agrario €. 24,66 £. 47.740, dati derivanti da Tabella di variazione n. 178 del 22.02.1977 in atti dal 24.01.1978.

Dal 09.12.2002 al 12.05.2006

Il terreno risultava censito al foglio n.129, part. 280, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.86.83 (mq. 8.683), reddito dominicale €. 57,63, reddito agrario €. 24,38, dati derivanti da Tabella di variazione del 17.04.1987 protocollo n. 172820 in atti dal 09.12.2002, Modello 26 R FR (n. 25231.1/1987). Venivano inoltre variati i seguenti immobili: foglio 129, part. 795.

Dal 12.05.2006 al 13.12.2007

La situazione degli intestati dal 12.05.2006 rimaneva la stessa, la proprietà per 1000/1000 apparteneva alla sig.ra ***** dai dati derivanti del 12.05.2006, protocollo n. ***** in atti dal 12.05.2006, Registrazione (n. *****). Il terreno era identificato al foglio 129, part. 280, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.86.80 (mq. 8.680), reddito dominicale €. 58,28, reddito agrario €. 24,66, dati derivanti da Tabella di variazione del 12.05.2006, protocollo n. ***** in atti dal 12.05.2006 (n.*****). Nella variazione erano stati soppressi i seguenti immobili: venivano soppressi al foglio 129 anche la part. 280 e la part. 847.

Da ciò prendeva origine la situazione seguente nell'identificazione dell'immobile:

Il terreno risultava censito al foglio 129, part. 846 (ex 280, ex 93), qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.74.11(mq. 7.411), reddito dominicale €. 49,76, reddito agrario €. 21,05, dati derivanti da Tipo mappale del 12.05.2006, protocollo n. *****in atti dal 12.05.2006 (n. *****).

Dal 13.12.2007

La proprietà è intestata a ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale:*****, (1) proprietà per 1000/1000. Censita al foglio 129, part. 846, porz. AA, qualità seminativo arborato, classe 3, superficie Ha 0.48.38 (mq. 4.838), reddito dominicale €. 32,48, reddito agrario €.13,74. Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie Ha 0.25.73 (mq. 2.573), reddito dominicale €. 7,97, reddito agrario €. 3,99. Dati derivanti da Tabella di variazione del 13.12.2007, protocollo n. ***** in atti dal 13.12.2007, Trasmissione dati***** ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n.57917.1/2007).

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n.262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n.286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Situazione dell' immobile
Catasto Terreni
foglio 129, part.884

Dal 10.06.1974 al 07.09.1976

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01.10.1971 la proprietà apparteneva al sig. ***** nato a Viterbo il 12.02.1912, codice fiscale ***** con diritti e oneri reali (10) oneri possessore fino al 10.06.1974. La situazione degli intestati dal 10.06.1974 mostrava che ***** aveva diritti e oneri reali fino al 07.09.1976, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 10.06.1974, Voltura n. ***** in atti dal 18.11.1975, Repertorio n.*****del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 5332 del 27.06.1974.

Dal 07.09.1976 al 22.02.1977

La situazione degli intestati dal 07.09.1976 cambiava e diventava proprietaria del bene pignorato la sig.ra ***** nata a Viterbo il 18.03.1952 codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000 fino al 09.04.2008. I dati sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 07.09.1976, Voltura n.***** in atti dal 09.11.1976, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 6441 del 14.09.1976.

I dati catastali identificavano il terreno al foglio n.129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 4.96.80 (mq. 49.680), reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920, dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971.

Dal 22.02.1977 al 09.04.2008

La situazione dell'immobile che originava la part.884 si identificava al catasto terreni al foglio 129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 3.60.00 (mq. 36.000), reddito dominicale €.278,89 £.540.000, reddito agrario €.120,85 £.234.000, dati derivanti da Tabella di variazione n. 178 del 22.02.1977 in atti dal 24.01.1978. Venivano variati i seguenti immobili: foglio 129, particella 279 – foglio 129, particella 280.

Dal 09.04.2008

L'intestatario è la sig.ra ***** nata a Viterbo il 18.03.1952, codice fiscale: ***** , con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000. I dati derivano da Frazionamento del 09.04.2008 n. ***** in atti dal 09.04.2008, protocollo n. ***** . Il terreno risulta censito al foglio 129, part. 884, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 2.00.00 (mq. 20.000), reddito dominicale €. 154,94, reddito agrario €. 67,14. Nella variazione vengono soppressi i seguenti immobili: foglio 129, part. 93. Sono variati gli immobili al foglio 129, part.885 – foglio 129, part.886.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Situazione dell' immobile
Catasto Terreni
foglio 129, part.885

Dal 10.06.1974 al 07.09.1976

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01.10.1971 la proprietà apparteneva al sig. ***** nato a Viterbo il 12.02.1912, codice fiscale ***** con diritti e oneri reali (10) oneri possessore fino al 10.06.1974. La situazione degli intestati dal 10.06.1974 mostrava che ***** aveva diritti e oneri reali fino al 07.09.1976, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 10.06.1974, Voltura n. ***** in atti dal 18.11.1975, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 5332 del 27.06.1974.

Dal 07.09.1976 al 22.02.1977

La situazione degli intestati dal 07.09.1976 cambiava e diventava proprietaria del bene pignorato la sig.ra ***** nata a Viterbo il 18.03.1952 codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000 fino al 09.04.2008. I dati sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 07.09.1976, Voltura n. ***** in atti dal 09.11.1976, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 6441 del 14.09.1976.

I dati catastali identificavano il terreno al foglio n.129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 4.96.80 (mq. 49.680), reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920, dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971.

Dal 22.02.1977 al 09.04.2008

La situazione dell'immobile che originava la part.885 si identificava al catasto terreni al foglio 129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 3.60.00 (mq. 36.000), reddito dominicale €.278,89 £.540.000, reddito agrario €.120,85 £.234.000, dati derivanti da Tabella di variazione n. 178 del 22.02.1977 in atti dal 24.01.1978. Venivano variati i seguenti immobili: foglio 129, particella 279 – foglio 129, particella 280.

Dal 09.04.2008

L'intestatario è la sig.ra ***** nata a Viterbo il 18.03.1952, codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000. I dati derivano da Frazionamento del 09.04.2008 n. ***** in atti dal 09.04.2008, protocollo n. ***** . Il terreno risulta censito al foglio 129, part. 885, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 1.00.00 (mq. 10.000), reddito dominicale €. 77,47, reddito agrario €. 33,57. Nella variazione vengono soppressi i

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

seguenti immobili: foglio 129 part. 93. Sono variati gli immobili al foglio 129, part.884 – foglio 129, part.886.

Situazione dell' immobile
Catasto Terreni
foglio 129, part.886

Dal 10.06.1974 al 07.09.1976

Dai dati derivanti dall'impianto meccanografico del 01.10.1971 la proprietà apparteneva al sig. ***** nato a Viterbo il 12.02.1912, codice fiscale*****con diritti e oneri reali (10) oneri possessore fino al 10.06.1974. La situazione degli intestati dal 10.06.1974 mostrava che ***** aveva diritti e oneri reali fino al 07.09.1976, dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 10.06.1974, Voltura n. ***** in atti dal 18.11.1975, Repertorio n.*****del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 5332 del 27.06.1974.

Dal 07.09.1976 al 22.02.1977

La situazione degli intestati dal 07.09.1976 cambiava e diventava proprietaria del bene pignorato la sig.ra *****nata a Viterbo il ***** codice fiscale: ***** con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000 fino al 09.04.2008. I dati sono derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 07.09.1976, Voltura n.***** in atti dal 09.11.1976, Repertorio n. ***** del Notaio ***** con sede in Acquapendente, Registrazione: UR sede: Viterbo n. 6441 del 14.09.1976.

I dati catastali identificavano il terreno al foglio n.129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 4.96.80 (mq. 49.680), reddito dominicale £. 745.200, reddito agrario £. 322.920, dati derivanti da impianto meccanografico del 01.10.1971.

Dal 22.02.1977 al 09.04.2008

La situazione dell'immobile che originava la part.886 si identificava al catasto terreni al foglio 129, part.93, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 3.60.00 (mq. 36.000), reddito dominicale €.278,89 £.540.000, reddito agrario €.120,85 £.234.000, dati derivanti da Tabella di variazione n. 178 del 22.02.1977 in atti dal 24.01.1978. Venivano variati i seguenti immobili: foglio 129, particella 279 – foglio 129, particella 280.

Dal 09.04.2008 al 10.12.2013

L'intestatario era la sig.ra ***** nata a Viterbo il ***** , codice fiscale: ***** , con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000. I dati derivavano da Frazionamento del 09.04.2008 n. ***** in atti dal 09.04.2008, protocollo n. ***** . Il terreno risultava censito al foglio 129, part. 886, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 0.60.00 (mq. 6.000), reddito dominicale €. 46,48, reddito agrario €. 20,14, dati derivanti da frazionamento

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

del 09.04.2008 protocollo n. ***** in atti dal 09.04.2008 (n. *****). Nella variazione venivano soppressi i seguenti immobili: foglio 129, part. 93. Variavano gli immobili al foglio 129, part.884 – foglio 129, part.885.

Dal 10.12.2013

La proprietà è identificata al foglio 129, part. 886, porz. AA, qualità seminativo, classe 2, superficie Ha 0.41.36 (mq. 4.136), reddito dominicale €. 32,04, reddito agrario €. 13,88. Porz. AB, qualità uliveto, classe 2, superficie Ha 0.18.64 (mq. 1.864), reddito dominicale €. 5,78, reddito agrario €. 2,89. Dati derivanti da Variazione del 15.05.2013, protocollo n. VT0112558 in atti dal 10.12.2013, Trasmissione Dati***** ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262 (n. 5912.1/2013). Annotazioni di stadio: Variazione Colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 N. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 N. 286 e successive modificazioni (anno 2013). L'intestatario è la sig.ra ***** nata a Viterbo il *****, codice fiscale: *****, con diritti e oneri reali (1) proprietà per 1000/1000.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo, contro il soggetto esecutato, per i beni pignorati ubicati nel Comune di Viterbo in Località Monterazzano:

Elenco sintetico delle- formalità

Dati della richiesta

Immobile: Comune di Viterbo (VT)

Immobili - Foglio:129 – Part. 847 sub. 2-3-4 e particelle 279, 846, 884, 885, 886

- **Iscrizione del 21.11.2006** - Registro Particolare 3533 Registro Generale *****Pubblico ufficiale ***** sede Viterbo, Repertorio ***** del 20.11.2006 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo da Capitale €.** 100.000,00 (centomila/00), **Totale €.** 200.000,00 (duecentomila/00), **Durata anni 20 a favore della Banca *****_ ***** e *******, contro ***** e ***** , gravante sulle particelle 847 sub.2, 847 sub.3 e 847 sub.4 del foglio 129.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- **Iscrizione del 23.01.2009** - Registro Particolare 180 Registro Generale **** Pubblico ufficiale Tribunale Civile di Viterbo Repertorio 22 del ***** **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo da Capitale €. 34.000,00 (trentaquattromila/00), Totale €. 36.250,89 (trentaseimiladuecentocinquanta/89) a favore di ***** contro ***** gravante su tutti i beni sopra citati .
- **Iscrizione del 05.12.2011** - Registro Particolare 2576 Registro Generale***** Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 701 del ***** **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo da Capitale €. 70.000,00 (settantamila/00), Totale €. 30.000,00 (trentamila/00), a favore di ***** e contro ***** gravante su tutti i beni sopra citati.
- **Iscrizione del 10.01.2012** - Registro Particolare 28 Registro Generale**** Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo Repertorio 8 del ***** **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo da Capitale €. 56.000,00 (cinquantaseimila/00), Totale €. 62.000,00 (sessantaduemila/00), a favore di ***** con sede a Viterbo e contro ***** gravante su tutti i beni sopra citati.
- **Trascrizione del 11.03.2015** - Registro Particolare *** Registro Generale ***Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 41 del ***** **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ***** e contro ******* gravante su tutti i beni sopra citati.
- **Trascrizione del 08.09.2017** - Registro Particolare ***** Registro Generale ***** Pubblico Ufficiale Giudiziario Repertorio 1368 del ***** **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili a favore di Banca *****sede****** contro *****e ***** , gravante sugli immobili foglio 129, particella 847 sub.2, sub.3, sub. 4.

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Visure storiche n°VT0037277 – n°VT0037278 – n°VT0037280 – n°VT0037288 – n°VT0037289 Catasto Fabbricati** (richieste in data 26.07.2021).
- **Visure storiche n°VT0037283 – n°VT0037285 – n°VT0037287 Catasto Terreni** (richieste in data 26.07.2021).
- **Planimetrie n°VT0037298 – n°VT0037299 – n°VT0037300** (richiesta in data 26.07.2021).
- **Estratto di mappa n°VT0037301** (richiesto in data 26.07.2021).

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- Ispez. ipotecarie n°.VT36035/3 – n°.VT36035/4 – n°.VT36035/5 – n°.VT36035/6 – n°.VT36035/7 – n°.VT36035/8 – n°.VT36035/9 – n°.VT36039/3 – n°.VT36040/3 – n°.VT36041/3 – n°.VT36042/3 – n°.VT36043/3 (richieste in data 26.07.2021).

RISPOSTA AL QUESITO N°6

DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:

La debitrice esecutata ***** (c.f. : *****) nata in Viterbo il *****, da quanto riportato nel Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Viterbo in data 22.07.2021 è residente presso questo Comune, in Strada Monterazzano n. **. Risulta di stato libero per divorzio da ***** il ***** e dal Certificato di Stato di famiglia è iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

***** e il figlio ***** nato il ***** in ***** (****),
(c.f. : *****).

Dall'Estratto per Riassunto degli Atti di matrimonio dell'anno 1975, il giorno ***
***** e ***** sono stati uniti in matrimonio nel Comune di Viterbo in regime di
comunione dei beni. Dall' annotazione riportata, con atto in data ***** a rogito del
Notaio ***** del distretto notarile di ***** e *****, gli sposi entrambi residenti in
*****, hanno scelto il regime della separazione dei beni. ***** , *****.
Successivamente con sentenza del Tribunale di Viterbo n. ***** in data ***** – *****
è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto.
Viterbo, *****.**

Il sig. ***** parte esecutata (c.f. : *****) nato in ***** il *****, nel Certificato di Residenza rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di ***** (*****) in data ***** è residente presso questo Comune dal ***** con abitazione in Viale ***** snc, Sc. *, Pi *, Int. *.

Dal Certificato di Stato Libero rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di *****
***** (**) in data ***** , ***** è di stato libero.

(c.f.r. *** - Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia
- Comune di *****, allegato n°8). (c.f.r. Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio
dell'anno *****, Comune di ***** , allegato n°9).(***** - Certificato di Residenza,
Certificato di Stato Civile, - Comune ***** , allegato n°10).**

RISPOSTA AL QUESITO N°7

La procedura di esecuzione interessa la vendita della piena proprietà appartenente alla sig.ra ***** ricadente sui beni immobili ubicati in zona agricola del Comune di ***** e segnatamente siti in Strada Monterazzano ***** (al catasto snc).

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare de visu ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Percorrendo in auto la viabilità in uscita da ***** verso la strada provinciale ***** a circa **** km. si svolta a **** e si prende l'indicazione per *****, a ***** m si svolta ancora a ***** e si continua fino ad incontrare una biforcazione stradale, continuando e mantenendo la ***** a circa **** m si arriva a destinazione. Il primo ingresso alla proprietà avviene accedendo dalla strada principale al breve passo carrabile privato che conduce ad un cancello a due ante con apertura automatica sulla parte del terreno situato in quota e pianeggiante, area urbana di pertinenza al fabbricato distinta al Catasto al sub *, Bene Comune Non Censibile. L'area scoperta si presenta recintata da un muretto in tufo dotato lungo il perimetro di recinzione metallica. All'interno sono presenti delle piantumazioni diverse che insieme a circa n° 21 alberi di ulivo piantati lungo il ciglio stradale a confine con la Strada ***** tendono a nascondere l'abitazione.

L'orografia del fondo agricolo risulta essere leggermente declive verso ovest.

Esternamente l'immobile presenta una tipologia e finitura tipica dei fabbricati residenziali.

L'immobile è inserito in un contesto scarsamente urbanizzato manca di illuminazione stradale e servizi fognari in quanto ubicato in zona agricola.

DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione A/2 (lotto 1-sub.2)

Il fabbricato è stato costruito successivamente all'acquisto del fondo agricolo dai debitori come si può constatare nell'atto di compravendita del 07.09.1976 del Notaio ***** di ***** , Repertorio n. ***** , si compone di piano seminterrato adibito a magazzino per una superficie netta di circa mq.38,90 e di mq.48,48 di superficie commerciale, l'altezza del locale misura 1,75 m. Si passa poi al piano terra adibito ad abitazione e diviso internamente da cucina/pranzo, disimpegno, bagno, camera da letto per una superficie netta di mq. 45 e di mq. 56 di superficie commerciale, unico ambiente abitabile (sub.2- lotto 1). L'ingresso è protetto da un portico e si accede all'interno da portoncino in legno, il pavimento in monocottura in buono stato. Sono presenti delle crepe in corrispondenza delle aperture sulle pareti perimetrali e sui tramezzi interni. Dotato di impianto elettrico, idrico con acqua calda, impianto TV, impianto termico con termosifoni e caldaia a G.P.L. Piano secondo adibito a soffitta di superficie commerciale mq. 93,00 con terrazza di superficie commerciale di mq. 23,00. Allo stato attuale non si è potuto vedere ed entrare per le pessime condizioni di conservazione dovute a corpose infiltrazioni d'acqua derivanti dall' ormai inidonea guaina posta in opera e per l'otturazione del discendente che ha provocato l'allagamento della terrazza gravando sul solaio che funge da soffitto per il primo piano. L'ambiente è

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

inaccessibile anche per la mancanza di una scala di collegamento conteggiata nel costo di realizzazione e nella sua collocazione successivamente come descritto nel quesito n.14.

(lotto 2-sub.3)

Al piano terra part.847, sub.3 si accede da una scala esterna di 7 gradini rivestiti in travertino di larghezza 1,10 m. più il pianerottolo di dimensioni 1,65 m. in larghezza e 1,74 m. di profondità. Sono assenti gli infissi, all'interno si presenta allo stato grezzo con tramezzature e predisposizione di impianti realizzati, diviso in cucina/pranzo, disimpegno, bagno, camera da letto per una superficie commerciale di 53,72 mq.

(lotto 3-sub.4)

Al piano primo part.847, sub.4 si accede tramite una rampa di scala esterna che parte dal piano terra. L'interno si presenta con le tramezzature e le finiture completamente demolite. Allo stato attuale l'appartamento risulta costituito da un unico vano di superficie commerciale 109,00 mq. e balcone di superficie utile mq.10.

Le aperture sono munite di telaio in alluminio e prive delle ante di chiusura ma protette dalle tapparelle avvolgibili in PVC, di cui una gravemente danneggiata. Risultano evidenti i danni nel solaio di copertura del piano in questione, corrispondente nella parte superiore alla terrazza, fortemente ammalorato per le infiltrazioni d'acqua tanto da ritenere necessaria una più approfondita analisi statica e la messa in sicurezza per evitare eventuali cedimenti.

(lotto 4)

In aggiunta al fabbricato il compendio pignorato è costituito da un fondo rustico (seminativo-uliveto-vigneto)

(c.f.r. Rilievo fotografico del 29.03.2022, allegato n°4) (c.f.r. Rilievo architettonico del 29.03.2022, allegato n°11)

CONFINI ABITAZIONE FOGLIO 129 PARTICELLA 847

L'intera proprietà confina, nel suo complesso su tutti i lati con la particella **** e parte del lato est confina con la ***** (viabilità comunale), salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con le planimetrie catastali poi, i dati identificativi l'unità immobiliare in esame e i dati identificativi i terreni della stessa proprietà risultano coincidere e sono conformi con i dati riportati nel pignoramento consentendone l'univoca individuazione. Non risulta rettificato un errore sulla planimetria catastale da foglio 124 a foglio 129 così come riportato nelle visure e nel pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'. VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Nell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. ***** del *****, rep. n°. *****, trascritto a Viterbo il ***** al n. ***** di formalità, sono riportati i terreni con le vecchie particelle, in particolare dalla part.93 si sono generate tutte le particelle oggetto del pignoramento. L'immobile non è riportato nell'atto in quanto costruito successivamente all'acquisto dell'area sulla quale è stato edificato ed è conforme alla planimetria catastale e non allo stato attuale dei luoghi per delle difformità rilevate :

Nel foglio 124 particella 847 sub.2

La planimetria catastale del piano seminterrato risulta conforme allo stato attuale dei luoghi. Quella del piano terra coincide volumetricamente con i dati riportati, tranne per la presenza sul fronte est del fabbricato di un portico, visionato in fase di sopralluogo. Si presenta con due pilastri distanziati con una luce di m.2,84 rivestiti in mattoni con tessitura a cortina e di sezione in pianta pari a cm.48x48. Il pavimento è rialzato di 21cm rispetto ad un gradino di altezza 3 cm a quota terreno ed è profondo 2,44 m. e largo m. 3,32 , la copertura è ad una falda con adeguata pendenza coperta con coppi tradizionali con sottostante tavolato e travetti di orditura secondaria 8x8 cm. poggiante su trave principale 10x10 cm. Il portico risulta essere aperto sul lato di accesso principale e chiuso per circa la metà sui due lati con un muro di larghezza cm. 25 e altezza cm. 85 misurati dal lato interno in blocchi a rustico non rifiniti. Non potendo sanare l'abuso si dovrà intervenire con il ripristino come da progetto autorizzato. Risulta variata la posizione della porta di accesso e finestra vicina. **La planimetria catastale del piano secondo non corrisponde allo stato attuale dei luoghi perché vi è rappresentata la scala di accesso che nella realtà non è presente.**

Nel foglio 124 particella 847 sub.3

La planimetria catastale del piano terra non risulta coincidere allo stato attuale dei luoghi, in quanto l'unità immobiliare catastalmente risulta ultimata mentre in realtà è allo stato grezzo. E' difforme perchè all'esterno non viene rappresentata sul fronte sud del fabbricato la presenza di una scala di 6 gradini + un pianerottolo di 1,74 m. di profondità e 1,65 m. di larghezza dal quale si ha accesso principale all'interno dell'abitazione. Allo stesso modo non è riportata l'altra rampa di scale sezionata, con forma ad "L" che parte dal piano terra e sale al piano primo.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Nel foglio 124 particella 847 sub.4

Da quanto constatato la planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi. Catastalmente l'unità immobiliare posta al primo piano risulta ultimata internamente mentre in realtà è con i tramezzi demoliti e l'appartamento si presenta come un unico vano con balcone.

RISPOSTA AL QUESITO N°10 **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

L'identificativo catastale dei beni pignorati non include porzioni aliene, comuni e/o non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO N°11 **CONSISTENZA ORIGINARIA**

Il bene staggito, nella storia catastale deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria. Tutte le particelle derivano dalla part. 93 di superficie Ha 4.96.80 (49.680 mq). Non sono presenti porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°12 **VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE**

Date le irregolarità urbanistico edilizie rendendosi necessaria l'acquisizione di titoli abilitativi in sanatoria non è stato eseguito alcun aggiornamento catastale che dovrà essere **richiesto successivamente una volta sanati gli abusi per una spesa indicata nel quesito n°14.**

RISPOSTA AL QUESITO N°13 **DESTINAZIONE URBANISTICA**

I beni pignorati interessano un'abitazione di tipo civile composto da n°3 unità immobiliari urbane con annessa area di pertinenza, e n°5 terreni agricoli coltivati a seminativo, uliveto, vigneto. In evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Viterbo, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato: **l'intera proprietà, secondo le Norme Tecniche di Attuazione**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

del P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n.99 del 18.04.1974 (con integrazioni introdotte a seguito della deliberazione C.C. n.76 del 27.01.1975 e con Deliberazione n. 3068 del 10.07.1979 di approvazione da parte della Regione Lazio) oggetto: Variante Generale al PRG, ricade in un'area urbanizzata del Comune di Viterbo individuata come sottozona "E4" derivante dalla zona "E"- zona agricola - visionabile nella Tavola 05-E10-Foglio 10-1-10000.

(c.f.r. Variante PRG-Tav-05-E10-Foglio 10-1-10000, allegato n°12)

(c.f.r. Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli, allegato n°13)

La Sottozona E4 "Agricola normale"

Tale sottozona è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura. In tale sottozona sono consentite:

- a) case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura;
- b) stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali;

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di Utilizzazione.

- Distacco minimo delle costruzioni dai confini: ml. 20,00;
- altezza massima per le residenze rurali: ml. 7,00;
- distacco minimo dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal decreto interministeriale n.1404/1968;

Per le zone E il rilascio della licenza edilizia è subordinato alla trascrizione e sottoscrizione di apposito atto d'obbligo che vincoli la dimensione totale del lotto a servizio del relativo edificio.

- L'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E4 può essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;
 - La superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale può fissarsi in mq. 10.000, in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6 luglio 1977, n.24;
 - Può essere annullata la prescrizione relativa alla cubatura massima realizzabile per ogni azienda da destinare a residenza rurale;
- per le attività consentite alle lettere d) ed e) i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda ed alle attività che si vogliono impiantare, tenendo conto delle leggi regionali e nazionali e relativi regolamenti, e la relativa concessione deve essere subordinata al nulla-osta della Regione (ERSAL, Ass.Agricoltura e Foreste e Ass. Urbanistica).

In tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefono che devono, però essere

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

individuati con i relativi vincoli di rispetto sulle planimetrie dello strumento urbanistico. Per la sottozona E4, tenuto conto della necessità che frequentemente si appalesa di far fronte a richieste di miglioramento delle abitazioni rurali già esistenti prima dell'adozione della variante in questione, per comprovata necessità di risanamento igienico e di sovraffollamento, non compatibili con la dimensione del lotto asservito alle abitazioni stesse, appare opportuno che possa ammettersi, nel rispetto dei distacchi prescritti, l'ampliamento "una tantum" nei seguenti limiti:

- Incremento di volume pari al 30% con un massimo di mc. 100, per unità abitative di superficie lorda minore a 90 mq.
- Incremento di volume pari al 20%, con massimo di mc. 75, per unità abitative di superficie lorda compresa tra i 90,01 ed i 110 mq;
- Incremento di volume pari al 10% con massimo di mc 50, per unità abitative di superficie lorda compresa tra i 110,01 ed i 130 mq;
- Nessun aumento di volume è ammissibile, in difetto della dimensione del lotto asservito, per unità abitative di superficie lorda superiore ai 130 mq.

RISPOSTA AL QUESITO N°14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile sarà vendibile in 4 lotti:

il lotto 1 comprende il piano seminterrato, il piano terra e il piano secondo,

il lotto 2 comprende il piano terra,

il lotto 3 comprende il piano primo,

il lotto 4 il fondo agricolo (seminativo-uliveto-vigneto).

per cui si considera la verifica di conformità urbanistica per ciascun lotto che andrà in vendita all'asta.

Lotto 1 sub.2

Dal sopralluogo effettuato il 29.03.2022 entrando all'interno del fabbricato, sono emerse diverse irregolarità urbanistiche che il sottoscritto si è premurato di accertare, verificando l'esistenza di pratiche autorizzative presso gli uffici competenti, sia presentandosi di persona e conferendo personalmente con il Responsabile Tecnico ottenendo delle risposte.

Il compendio pignorato risulta essere edificato in forza delle seguenti autorizzazioni: Concessione edilizia n. * del 1977 e Variante n. *** del 1978 (c.f.r. Concessione edilizia n.*** con progetto e Variante n. **** con progetto, allegato n°16). Da progetto autorizzato come parte integrante della Variante di Concessione n. ***** Rep. n. ***** per l'esecuzione di opere al piano terra (indicato come piano rialzato nel progetto approvato) la pianta risulta distribuita funzionalmente ad un unico vano con destinazione d'uso non residenziale ma a magazzino. Non è emersa la presenza di alcuna pratica autorizzativa per**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

il passaggio ad una diversa categoria funzionale da magazzino ad abitazione. Il piano terra si presenta tramezzato e frazionato in due unità abitative con due subalterni identificato in planimetria catastale al foglio 124, part.847, sub.2 (di superficie netta mq. 45) e sub.3 allo stato attuale ancora allo stato grezzo con tramezzature e/o in corso di ristrutturazione. Il passaggio da una categoria urbanistica ad un'altra, rientra tra gli interventi edilizi per i quali è necessario il rilascio del permesso di costruire ma poiché il cambio non comporta alcuna modifica strutturale dell'immobile ma è circoscritto ad un mutamento della funzione a cui esso è destinato, si parla di mutamento funzionale della destinazione d'uso. E' sufficiente presentare la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ma in ogni caso sarà l'Ufficio Tecnico a stabilirlo. Il passaggio da magazzino a due unità abitabili rientra nell'ambito del cambiamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, considerata la totale diversità delle modalità di utilizzo di un magazzino rispetto a degli appartamenti e l'evidente aggravio del carico urbanistico complessivo sul territorio comunale. **Il cambio di destinazione d'uso non può essere concesso e non è sanabile per cui non conforme dal punto di vista urbanistico in quanto il compendio pignorato ricade in zona agricola.** Si rende necessaria la demolizione delle opere interne abusive e il ripristino allo stato originario così come riportato sul progetto autorizzato. A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta non sarà possibile provvedere alla legittimazione del cambio di destinazione d'uso a residenziale e quindi alla distribuzione interna del piano terra con la sanatoria. **Nel calcolo del valore di mercato saranno considerate le spese necessarie per il ripristino che andranno decurtate dalla valutazione complessiva. La spesa totale necessaria per la demolizione di ripristino allo stato di progetto è di circa € 211,93 derivanti dalle seguenti lavorazioni:**

- 1) Demolizione di tramezzi in mattoni forati ad una testa eseguita con qualsiasi mezzo, costo € 211,93.

Non è possibile sanare anche la realizzazione senza alcuna autorizzazione del portico di dimensioni: larghezza m. 3,84 x m. 3,13 di lunghezza e altezza m. 3,14, situato antistante all'accesso principale allo stesso piano terra frazionato e censito al subalterno 2. Il portico è costruito con due pilastri rivestiti in mattoni con tessitura a cortina che sorreggono una copertura inclinata ad una falda coperta con coppi tradizionali e munita di canale di gronda poggianti su tavolato sorretto da travetti di orditura secondaria di sezione 8x8 cm. che a sua volta poggiano su una trave di orditura principale con sezione 10x10cm. Ai lati, si presenta aperto a metà per la realizzazione di due muri in blocchi a rustico non rifiniti che ne chiudono il passaggio di altezza cm. 85 misurati dalla parte interna del portico e larghezza cm. 25 Anche in questo caso si dovranno considerare le spese necessarie per la demolizione di ripristino allo stato di progetto autorizzato pari a € 858,38 derivanti dalle seguenti lavorazioni:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- 1) **Demolizione di muratura in pietrame, mattoni pieni o mista spessore minimo 2 teste, eseguita a qualsiasi piano, altezza o profondità, esclusivamente con mezzi manuali o con l'ausili di piccoli mezzi meccanici, compreso piccole opere di protezione. Costo sulla base delle dimensioni di progetto totale €.** 140,45.
- 2) **Smontaggio andante di tetto in legno costituito da manto di copertura scempiato in tavolame, piccola orditura lignea compreso disancoraggio dalle strutture. Costo €.** 509,18.
- 3) **Smontaggio di solo manto di tetto in coppi con accantonamento di materiale allo stesso piano della copertura; compreso calo a terra del materiale. Costo €.** 117,50.
- 4) **Rimozione di gronda, scossaline, converse e simili, compreso la ferramenta di sostegno e ancoraggio, compreso smaltimento in discarica autorizzata. Costo €.** 65,83.
- 5) **Demolizione di muratura in blocchi di calcestruzzo Costo per la demolizione completa o parziale di muratura in blocchi di calcestruzzo eseguita con mezzi meccanici e parzialmente anche a mano; compreso l'innaffiammento ed il carico dei materiali su automezzo, il trasporto e l'onere per il conferimento a discarica certificato con ricevuta di avvenuta discarica; valutato per il volume effettivo di struttura da demolire. Costo €.** 25,42.

Totale (140,45+509,18+117,50+65,83+25,42) = €. 858,38

La sanzione pecuniaria per la demolizione di entrambi gli abusi, dovrà essere quantificata dal dirigente o responsabile della struttura comunale competente ma l'oblazione si aggira, considerata la natura e la consistenza dell'opera intorno a €. 1.032,00 **con allegato versamento di €.** 70,00 **per diritti di segreteria. Considerando solo la porzione in vendita rientrante nel lotto 1 il costo dell'oblazione sarà pari alla metà cioè €.** 516,00 **con allegato versamento di €.** 70,00 **per diritti di segreteria.**

All'esterno sono presenti delle variazioni prospettiche rispetto al progetto autorizzato, sotto il porticato di forme sopra descritto, è presente una porta di altezza 2,10 m. e larghezza 90 cm. distante dall'angolo della parete di cm.74 e una finestra di altezza 1,22 m. e larghezza 94 cm. distante dall'altro angolo della parete cm. 91. Questa difformità può essere sanata con la S.C.I.A in sanatoria. **La spesa comprensiva dell'onorario tecnico per presentare gli elaborati necessari per la pratica di sanatoria e la sanzione, è pari a €.** 2.500,00 **oltre i diritti di segreteria pari a €.** 70,00.

Dovrà essere fatto l'aggiornamento catastale poiché il magazzino al piano seminterrato e il magazzino al piano terra e la soffitta al piano secondo vanno accatastati singolarmente con categoria C/2 la spesa si stima al costo di circa €. 500,00. La parete di divisione interna del piano terra sub 2 con il piano terra sub 3 potrà essere conservato presentando una pratica Cila del costo di €. 1200,00 comprensivo delle spese tecniche, per dividere il piano in due magazzini di cui uno rientrante nella vendita del lotto 1 mentre l'altro nel lotto 2. Si dovrà rettificare l'errore del numero del foglio della planimetria catastale da 124 a 129.

Nel lotto 1 rientrerà anche la soffitta con relativa terrazza a quota che risulta essere inaccessibile in quanto manca una scala d'accesso esterna, a parere del sottoscritto deve essere valutato il costo per la realizzazione di una scala individuata dove attualmente è presente il solaio di rampa coperto dalle tegole. La spesa sarà detratta dal valore di mercato posto a base d'asta finale. Il costo si stima a corpo e viene stabilito in base ai prezzi in €. 3.500,00. La copertura per i gravi danni causati dall'evento meteorologico del 30.08.2020 che ha provocato la rottura di circa 80 mq. di tegole del tetto necessita di essere sistemata ricollocando i coppi e sostituendo quelli rotti al costo di **€. 800,00**. Il sottoscritto non potendo accedere nella soffitta riferendosi al rapporto dei Vigili del Fuoco considera il solaio di copertura realizzato in travetti di c.a. gravemente danneggiato per la conseguente infiltrazione di acqua piovana che ha creato distacchi di intonaco nei locali sottostanti tanto da essere dichiarato il fabbricato inagibile. Sarà necessaria la verifica di un tecnico competente nello strutturale al fine di evitare decadimenti del livello di sicurezza ed individuare il tipo di intervento più idoneo per il solaio danneggiato. Non potendo accedere al piano secondo dove è presente la terrazza e la soffitta si stimano i costi di riparazione nella situazione peggiore. **La spesa totale è pari a €. 2.751,00 derivanti dalle seguenti lavorazioni:**

- 1) Demolizione di tutta la pavimentazione della terrazza e del sottostante massetto, compreso trasporto al piano stradale e alle pubbliche discariche. Costo €. 735,00.**
- 2) Impermeabilizzazione del terrazzo con guaina liquida bituminosa. Comprende la fornitura e la posa in opera della guaina su tutta la superficie interessata (fondo e alzate laterali). Costo €. 630,00.**
- 3) Nuovo massetto con altezza variabile in funzione dello spessore e del tipo di pavimento scelto (max 5/6 cm), mediante stesura degli stessi con la corretta pendenza di scarico, con fornitura, trasporto e posa in opera di sabbia e cemento. Costo €. 546,00.**
- 4) Posa in opera della pavimentazione, con adeguati utensili, spessoratura e stuccatura finale. Costo €. 840,00.**

Totale (735,00+630,00+546,00+840,00) = €. 2.751,00

Potrà essere sanata l'apertura della finestra per accedere alla soffitta sul prospetto sud non presente sul progetto autorizzato con la S.C.I.A. in sanatoria per le variazioni prospettiche sopra indicata, comprese le spese del tecnico con allegato versamento per i diritti di segreteria.

Lotto 2 sub.3

Viene messa all'asta la superficie del piano terra adibita ad abitazione censita al foglio 124, part.*, sub.3 e come detto dovrà essere rettificato l'errore del numero del foglio da 124 a 129. Cambierà la destinazione d'uso a magazzino e il costo della sanzione per la demolizione dei tramezzi interni e il cambio di destinazione d'uso non sanabile da magazzino ad abitazione sarà pari a circa €. 516,00 con allegato versamento di €. 70,00 per diritti di segreteria.**

Aggiornamento catastale poiché il magazzino al piano terra va accatastato singolarmente con categoria C/2 la spesa si stima al costo di circa €. 400,00.

Anche in questo caso si rende necessaria la demolizione delle opere interne abusive e il ripristino allo stato originario così come riportato sul progetto autorizzato. A seguito dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta non sarà possibile provvedere alla legittimazione del cambio di destinazione d'uso a residenziale e quindi alla distribuzione interna del piano terra con la sanatoria. **La spesa per la demolizione è pari a €. 242,81 e riguarda la seguente lavorazione: Demolizione di tramezzi interni in mattoni forati eseguita con qualsiasi mezzo. L'interno si trova allo stato rustico e in ristrutturazione, privo di infissi quindi si calcola la spesa per il loro acquisto e installazione pari al costo di €. 810,00. Scegliendo dei Serramenti in PVC doppio vetro rinforzato con acciaio zincato.** Sul fronte sud del fabbricato in corrispondenza dell'accesso principale dell'unità immobiliare è stata realizzata una scala di sette gradini più il pianerottolo in posizione diversa rispetto al progetto della Variante n. *** del *** ma poiché la scala da progetto risulta autorizzata in quanto presente è necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo un Certificato di Idoneità Statica redatto da un tecnico abilitato. Il costo della pratica si stima pari a €. 1.000,00. Sempre a sud nel progetto autorizzato è presente un'apertura che allo stato di fatto risulta essere una porta murata e non riportata in planimetria catastale invece ad ovest nel progetto autorizzato della pianta piano terra sub.3 non è indicata la finestra che si riscontra nel sopralluogo. Queste variazioni prospettiche possono essere sanate con la S.C.I.A. in sanatoria. **La spesa comprensiva dell'onorario tecnico per presentare gli elaborati necessari per la pratica di sanatoria e la sanzione, è pari a €. 2.500,00 oltre i diritti di segreteria pari a €. 70,00.**

Lotto 3 sub. 4

L'unità immobiliare al piano primo censita al N.C.E.U. al foglio 129, part. ***, sub.4, si presenta in progetto autorizzato adibita ad abitazione ma difforme dalla variante di concessione edilizia in quanto frazionata e con variazioni planimetriche per la diversa distribuzione interna rispetto anche alla planimetria catastale, infatti il bagno risulta più

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

grande e sul progetto l'abitazione comunica tramite una scala a chiocciola con il piano secondo dove si trova la soffitta. Dal giorno del sopralluogo questo piano internamente risulta con le tramezzature demolite e si presenta come unico vano con un balcone. Le condizioni sono pessime per le corpose infiltrazioni d'acqua derivanti dall'allagamento della terrazza per l'otturazione del discendente e rottura del tetto che portano a dover effettuare interventi di manutenzione la cui spesa è già stata calcolata per la terrazza al piano secondo. Risulta possibile sanare l'avvenuto frazionamento immobiliare e la diversa distribuzione interna a tutt'oggi in corso di ristrutturazione con la S.C.I.A. in sanatoria pari a €. 2.500,00 oltre i diritti di segreteria pari a €. 70,00. All'esterno per accedere all'abitazione è presente una scala che sale dal piano terra al piano primo da cui il pianerottolo di ingresso è stato chiuso, tale intervento, effettuato in assenza di titolo edilizio non è stato sanato, e anche se non ha modificato la superficie, ha comunque determinato una variazione planivolumetrica e architettonica dell'immobile in quanto difforme dal progetto autorizzato, si può sanare inserendolo sempre nella stessa S.C.I.A in sanatoria.

In funzione dell'attuale stato dell'immobile si procederà all'aggiornamento catastale la spesa si stima del costo di circa €. 500,00 e si deve rettificare l'errore del numero del foglio della planimetria catastale da 124 a 129.

Il sottoscritto constatava l'assenza del **Certificato di Agibilità** presso il Comune. Le spese tecniche inerenti la richiesta si stimano in circa **1.200,00 €**.

All'interno i tramezzi sono stati demoliti quindi si presenta come ambiente unico che si trova allo stato rustico e con infissi muniti di telaio ma privi delle ante di chiusura e con serrande avvolgibili di cui una danneggiata dall'evento meteorologico accaduto.

Lotto 4

In aggiunta alle unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato, la proprietà pignorata è costituita da un fondo rustico composto dalle seguenti particelle:

- **part.279**, porz. AA, seminativo, cl. 3, mq. 2365; porz. AB, uliveto-vigneto, cl.2, mq. 606; porz. AC, vigneto, cl. 2, mq. 2029.
- **part. 846**, porz. AA, seminativo arborato, cl. 3, mq. 4838 – porz. AB, uliveto, classe 2, mq. 2573.
- **part. 884**, seminativo, cl. 2, mq. 20000.
- **part. 885**, seminativo, cl. 2, mq. 10000.
- **part. 886**, porz. AA, seminativo, cl. 2, mq. 4136 – porz. AB, uliveto, cl. 2, mq. 1864.
-

I terreni sono conformi con la destinazione a zona agricola.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°15

ISTANZE DI CONDONO

Presso l'Ufficio Tecnico Settore VII - Edilizia e Urbanistica del Comune di Viterbo, dagli atti amministrativi non risulta presentata istanza di condono, nulla da segnalare.

RISPOSTA AL QUESITO N°16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico. **(c.f.r. Esistenza usi civici - allegato n°14)**

RISPOSTA AL QUESITO N°17

SPESE ANNUE

L'intera proprietà non è soggetta a spese fisse di gestione o manutenzione, non risulta essere presente condominio.

RISPOSTA AL QUESITO N°18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene pignorato, constatane l'ubicazione, la consistenza e la destinazione d'uso, risulta vendibile in n.4 lotti:

lotto 1 comprende il piano seminterrato e il piano terra (magazzini), il piano primo (la soffitta con terrazza).

lotto 2 comprende il piano terra (magazzino)

lotto 3 comprende il piano secondo,(abitazione,)

lotto 4 comprende i terreni: foglio n. 129, particelle 279,846,884,885,886.

RISPOSTA AL QUESITO N°19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

Analizzando il primo pignoramento risultano pignorati sia il fabbricato che il fondo rustico costituito da più lotti, ma solo nei confronti della sig.ra *****. In realtà quest' ultima al momento dell'acquisto con atto a rogito Notaio***** di Viterbo del ***** , repertorio n. ***** , trascritto il ***** al n. ***** di formalità, risultava coniugata in regime di comunione legale dei beni con il sig. ***** , pertanto i beni sono pignorati pro quota per $\frac{1}{2}$. Nel secondo pignoramento si colpisce solo il fabbricato nei confronti di ***** e ***** e pertanto per intero, ma non i terreni che risultano pignorati pro quota per $\frac{1}{2}$. Il bene è divisibile in natura ed essendo l'abitazione già divisa in unità si procede alla formazione di n°.4 lotti di

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

cui n°3 magazzini n°1 unità immobiliari residenziali e n°1 soffitta con terrazza vendibili per quota intera e il fondo agricolo diviso in n°5 particelle (foglio 129, part.lla 846,279,884,885,886) vendibile per la quota di 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO N°20

DISPONIBILITA' DEI BENI – VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Il fabbricato indipendente con area di pertinenza annessa è composto da tre unità abitative delle quali una sola l'unità sub. 2 piano terra è occupata dalla debitrice e il figlio ma attualmente per le condizioni della struttura dell'immobile dichiarate inagibili dai Vigili del Fuoco non è abitata. In particolare da progetto autorizzato la pianta al piano terra risulta con destinazione d'uso magazzino e non residenziale ed è frazionata in due sub. (sub. 2 e sub. 3), le altre due unità immobiliari sono in corso di ristrutturazione e allo stato rustico non abitabili. **Dagli accertamenti diretti espletati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, si è avuta conferma che non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva. Anche i terreni sono liberi da contratti di locazione.**

(c.f.r. Richiesta notizie atti locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo - allegato n°15)

RISPOSTA AL QUESITO N°21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

L'Immobile è occupato e in uso dalla debitrice e il figlio ma allo stato attuale lo hanno abbandonato per motivi di inagibilità causata da evento meteorologico in attesa della verifica di un tecnico abilitato della struttura e i lavori necessari per ristabilire le condizioni di sicurezza.

RISPOSTA AL QUESITO N°22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE , NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Non risultano provvedimenti di assegnazione opponibili alla procedura, l'immobile non è occupato dall'ex coniuge del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO N°23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità gravanti sui cespiti oggetto di esecuzione. Non si rileva l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale neanche diritti demaniali o di usi civici o di eventuali oneri di affrancazione o di riscatto.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°24
VALORE DI MERCATO DEI BENI
ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE FOGLIO 124, PART.847, SUB. 2 – LOTTO 1

VALUTAZIONE

Piano Seminterrato

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: Magazzino

Superficie commerciale magazzino= 48,48 mq.

Piano Terra

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: Magazzino

Superficie commerciale magazzino= 56 mq.

Piano Secondo

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: Sottotetto

Superficie commerciale Sottotetto = 93 mq.

Superficie commerciale Terrazza = 23 mq.

Coefficiente di riduzione Sottotetto = 0,20

Coefficiente di riduzione Terrazza = 0,20

Totale superfici ragguagliate

Sottotetto = 93 mq. x 0,20 = 18,6 mq.

Terrazza = 23 mq. x 0,20 = 4,6 mq.

Totale = 18,6 mq. + 4,6 mq. = 23,2 mq.

Riepilogo Superficie commerciale totale

48,48 mq. + 56 mq. + 23,2 mq = 127,68 mq.

Località *** (VT)**

Quotazione dall'Osservatorio valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo - **1° semestre 2020:**

Tipologia prevalente : **abitazioni da ristrutturare**

Compravendita Valore di Mercato (€/mq.) **minimo € 500,00 , massimo € 800,00.**

Si considera anche il Valore medio/mq. di immobili simili

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Somma dei due totali valore: (8.356,00 €. + 4.621,31 €.) = €. 12.300,31

Valore finale del bene lotto 1 : (45.964,8 €. - 12.977,31 €.) = 32.987,49 €.

VALORE IMMOBILE FOGLIO 124, PART.847, SUB. 3 – LOTTO 2

VALUTAZIONE

Piano Terra

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: Magazzino

Superficie commerciale magazzino= 53,72 mq.

Località *** (VT)**

Quotazione dall'Osservatorio valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia di Viterbo - **1° semestre 2020:**

Tipologia prevalente : **abitazioni da ristrutturare**

Compravendita Valore di Mercato minimo **€/mq. 550,00.**

Si considera anche il Valore di mercato di immobili simili

Si applica il coefficiente stato d'uso e manutenzione: 0,8

Coefficiente stato di possesso: 1

Coefficiente vincoli e oneri giuridici: 0,8

Riduzione per assenza garanzia per vizi e rimborso forfettario di eventuali spese insolite: 30,00 Euro/mq.

Valore/mq. (550,00 x 0,8x 1 x 0,8) – 30,00 = 322,00 €/mq.

Spese condominiali insolite: 0,00 €

Valore finale del bene lotto 2 : (53,72 mq. x 290,00 €/mq.) = 17.297,84 €.

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate

Sanzione pecuniaria per la demolizione dei tramezzi P.T. sub.3	516 ,00 €. +
Diritti di segreteria	70,00 €. +
Aggiornamento catastale a categoria C2	400,00 €. +
Pratica S.C.I.A. in Sanatoria per variaz. prospettiche	
comprensivi dell'onorario del tecnico	2.500,00 €. +
Diritti di segreteria	70,00 €. +

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Spesa per il Certificato di Idoneità statica della scala esterna
redatto da un tecnico

1.000,00 €.

Totale Valore:

4.556,00 €.

Spese da detrarre per le lavorazioni da effettuare

**Lavori di sistemazione in economia stimati in base ai prezzi di mercato vigenti
riguardanti:**

**-La spesa demolizione dei tramezzi al piano terra sub.3
al costo di**

€. 242,81+

-Spesa per acquisto e installazione infissi

€. 810,00=

Totale

€. 1.052,81

Somma dei due totali valore: (4.556,00 €. + 1.052,81 €.) = €. 5.608,81

Valore finale del bene lotto 2 : (17.297,84 €. – 5.608,81 €.) = arrotondato **11.690,00 €.**

VALORE IMMOBILE FOGLIO 124, PART.847, SUB. 4 – LOTTO 3

VALUTAZIONE

Piano Primo

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: abitazione

Superficie commerciale abitazione = 109 mq.

Superficie balcone = 10 mq.

Coefficiente di riduzione balcone = 0,20

Totale superficie ragguagliata

Balcone = 10 mq. x 0,20 = 2,00 mq.

Riepilogo Superficie commerciale totale

109,00 mq. + 2,00 mq. = 111 mq.

Località *** (VT)**

Quotazione dall'Osservatorio valori immobiliari della Camera di Commercio della provincia
di Viterbo - **1° semestre 2020:**

Tipologia prevalente : **abitazioni da ristrutturare**

Compravendita Valore di Mercato medio **€/mq. 1.100,00.**

Si considera anche il Valore di mercato di immobili simili

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Si applica il coefficiente stato d'uso e manutenzione: 0,4
Coefficiente stato di possesso: 1
Coefficiente vincoli e oneri giuridici: 0,8
Riduzione per assenza garanzia per vizi e rimborso forfettario di eventuali spese insolute:
30,00 Euro/mq.

Valore/mq. (1.100,00 x 0,4x 1 x 0,8) – 30,00 = 322,00 €/mq.

Spese condominiali insolute: 0,00 €

Valore finale del bene lotto 3 : (111 mq. x 322,00 €/mq) = 35.742,00 €.

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate

Aggiornamento catastale	500,00 €.	+
Pratica S.C.I.A. in Sanatoria per il frazionamento comprensivi dell'onorario del tecnico	2.500,00 €.	+
Diritti di segreteria	70,00 €.	+
Spesa per ottenere il Certificato di Agibilità compreso l'onorario del tecnico	1.200,00 €.	=
Totale Valore:	<u>4.270,00 €.</u>	

Valore finale del bene lotto 3 : (35.742,00 €. – 4.270,00 €.) = 31.472,00 €.

VALORE IMMOBILE TERRENO AGRICOLO – LOTTO 4

VALUTAZIONE

Ubicazione: Zona Agricola

Tipologia: Fondo rustico

Superficie commerciale seminativo = ha 3.74.38

Superficie commerciale oliveto – vigneto = ha 00.75.73

Località Monterazzano (VT)

Compravendita Valore medio/ha terreni seminativi simili €. 8.500,00

Compravendita Valore medio/ha terreni oliveto - vigneto simili €. 25.000,00

Valore di Mercato del terreno (0,7573 x 25.000,00) + (3,7438 x 8.500,00) = €. 50.754,8

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Valore quota di $\frac{1}{2}$ = €. 50.754,8 / 2 = €. 25.377,4
(venticinquemilatrecentosettantasette/4)

RISPOSTA AL QUESITO N °25

CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, oggetto di scambi recenti e di cui noti i prezzi di vendita ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, (questi ultimi vanno considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare) inclusi i tramezzi interni, opportunamente aumentata dell'incidenza di accessori e pertinenze, considerate per una superficie virtuale, frazione delle loro dimensioni effettive.

La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Banca dati delle quotazione immobiliari della CCIAA provincia di Viterbo - 1° semestre 2020
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo
- ✓ Operatori del settore di zona

RISPOSTA AL QUESITO N°26

PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

Il bene risulta appetibile sul mercato per due tipologie di acquirenti: gli interessati soltanto ai terreni per la coltivazione di prodotti agricoli e quelli interessati a vivere in un'abitazione indipendente con terreno, tipologia comune in questa zona in quanto agricola e lontana dal centro urbano di Viterbo dove è più difficile da trovare. Si devono considerare però i costi per sistemare l'immobile nei vari piani danneggiati per le condizioni meteorologiche e per la ristrutturazione.

RISPOSTA AL QUESITO N°27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Sull' immobile in valutazione presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati accertati contratti di locazione.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg. antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. (in questo caso in base ai termini di scadenza stabiliti dal G.E. all'ultima udienza del 08.07.2021 per il 30.10.2021 e successiva proroghe richieste dal C.T.U. sulla base dei nuovi termini fissati) il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza (in questo caso della scadenza dei termini stabiliti dal G.E. a seguito della proroga richiesta dal C.T.U.), per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 21.04.2022, (in questo caso 10 giorni prima del termine fissato dal G.E.) diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- copia dei documenti urbanistici
- (non presente contratto di locazione) copia dei verbali d'accesso e comunicazioni al debitore contenenti il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese.
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto insieme al Custode delegato del Notaio *****, regolarmente informata della data delle stesse mediante formale comunicazione anche alla ASNOVIRI. Di tali operazioni si dava atto negli appositi verbali di sopralluogo redatti dal sottoscritto ed allegati, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- allegato n°1** *Rapporto del C.N.VV.F. scheda intervento n. 3499/2020.*
- allegato n°2** *Copia diffida dirigenziale prot.n.78001/2020- Avvenuta notifica del comando di Polizia Locale di Viterbo.*
- allegato n°3** *Verbale 1° accesso del 04.08.2021-Verbale 2° accesso del 29.03.2022*
- allegato n°4** *Rilievo fotografico del 29.03.2022.*
- allegato n°5** *Ispezione ipotecaria n° VT 36035/3 del 2021, prot. VT 36034 del 2021 - ispezione ipotecaria n° VT 36039/3 del 2021, prot. VT 36034 del 2021.*
- allegato n°6** *Visure catastali e schede allegate.*
- allegato n°7** *Atto di Compravendita del *****, Notaio *****.*
- allegato n°8** ****** - Certificato contestuale di Residenza, di Stato Civile, di Stato di famiglia - Comune di *****.*
- allegato n°9** *Estratto per Riassunto degli Atti di Matrimonio dell'anno *****, Comune di *****.*
- allegato n°10** ****** - Certificato di Residenza, Certificato di Stato Civile, - Comune di *****.*
- allegato n°11** *Rilievo architettonico del 29.03.2022.*
- allegato n°12** *Variante PRG-Tav-05-E10-Foglio 10-1-10000.*
- allegato n°13** *Certificato di Destinazione Urbanistica e vincoli.*
- allegato n°14** *Esistenza usi civici.*
- allegato n°15** *Richiesta notizie atti locazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo.*
- allegato n°16** *Concessione edilizia n°***** con progetto e Variante n. ***** con progetto.*

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 31.03.2022

In fede
Il C.T.U.
Arch. Giancarlo Pesci