

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. n. 12/2020

G.E. DR. ANTONINO GERACI

Promossa da: XXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE C.T.U.

Montefiascone (VT) Gennaio 2021

IL C.T.U.

Geometra Marco Carelli

1. PREMESSA

Con ordinanza del 22/07/2020, l' Illustrissimo Giudice Dott. Antonio Geraci nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli esperto nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale CRL MRC 64D23 F499X, con studio in Via Cipollone, 27 C.A.P. 01027 Montefiascone (VT), tel. e fax 0761/820121, Cell. 347/6055764, email: mc.progetti@libero.it) invitandomi a comparire in cancelleria in data 10/09/2020 per il giuramento di rito ed il conferimento del mandato.

2. ELENCO QUESITI

- 1) **Verifichi** prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio;
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare**, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa



richiesta;

6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

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

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



pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale 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 dell'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 dell'art.46 comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice



dell'esecuzione) all'identificazione di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleggi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E.;

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078;

20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o



risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 i 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;

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

26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

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

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



revoca dell'incarico e l'applicazione dell'ar.52 del Testo Unico Spese Giustizia);

29) Invia 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'art.569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

30) Depositi almeno 10 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 dell'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata **negativamente;**

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n.47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) Alleghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di



persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali che di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) Alleghi alla relazione:

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

tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

3.1 PRIMO ACCESSO

In data 12/10/2020 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa alla presenza della Custode Delegata e della parte esecutata Sig. _____ . Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, già in prima operazione, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del sopralluogo é stato redatto il verbale di primo accesso.

3.2 ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

- In data 21/09/2020 Agenzia delle Entrate Uffici Catastali di Viterbo scarico documentazione catastale estratto di mappa, visure e planimetrie catastali;
- In data 7/01/2021 all'uff. Urbanistica del Comune di Vetralla (VT) per visione e ritiro copie titoli edilizi;
- In data 07/01/2021 ricevimento visure camerali alla Camera di Commercio di Viterbo a seguito della PEC di richiesta del 27/12/2020;
- In data 7/01/2021 invio PEC alla Soprintendenza per richiesta presenza di vincoli;
- In data 7/01/2021 invio PEC alla Soprintendenza per vincoli;



- in data 08/01/2021 ricevimento situazione tributaria immobili da ufficio tributi comune di Vetralla a seguito di richiesta PEC del 27/12/2020;
- in data 08/01/2021 ricevimento risposta sugli usi civici da parte del Comune di Vetralla a seguito di richiesta PEC;
- In data 9/01/2021 ispezioni ipotecarie telematiche Agenzia delle Entrate Ufficio Conservatoria di Viterbo;
- In data 11/01/2021 ritiro atto ante ventennio archivio notarile e presso studio notarile.

4. RISPOSTA QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

QUESITO: 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente l'esperto ha verificato che la documentazione di cui all'ex art. 567 comma 2 C.P.C., depositata agli atti dal legale del creditore precedente consistente nel certificato notarile "Dr. Rocco Mancuso Notaio in Lecce" del 19/03/2020 la stessa si può considerare completa ed idonea.

5 RISPOSTA QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

QUESITO: 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.

5.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come di seguito:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | |
| Provincia di Viterbo | |
| Catasto Fabbricati | |
| Unità Immobiliare dal 01/12/2016 | |
| DATI IDENTIFICATIVI | DATI CLASSAMENTO |



| | | | | | | | |
|---|------------|--------------------------|-----------|--------|-------------------|--------------------|---------|
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
| 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 m ² | 108 m ² | € 89,24 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 P.S1 | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 08/03/1999 | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI | | XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] | | | | | |
| CODICE FISCALE | | XXXXXXXXXXXXX | | | | | |
| DIRITTI E ONERI | | (1) Proprietà | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|------------|--------------------------|-----------|------------------|-------------------|--------------------|----------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | |
| Catasto Fabbricati | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 01/12/2016 | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | |
| Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Sup. Catast. | Rendita |
| 51 | 1134 | 2 | C/1 | 2 | 99 m ² | 111 m ² | € 833,41 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 P.T. | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 08/03/1999 | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI | | XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] | | | | | |
| CODICE FISCALE | | XXXXXXXXXXXXX | | | | | |
| DIRITTI E ONERI | | (1) Proprietà | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|------------|-----------------------------|--------|------------------|-----|----|------------|---------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 12/07/1978 | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI CLASSAMENTO | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 51 | 1133 | SEMINATIVO O | 2 | | 05 | 00 | €3,49 | €1,42 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 | | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 13/01/1994 | | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI | | XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] | | | | | | |
| CODICE FISCALE | | XXXXXXXXXXXXX | | | | | | |
| DIRITTI E ONERI | | (1) Proprietà per 1000/1000 | | | | | | |

| | | | | | | | |
|-------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|----------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----|----|-------------------|----------------|
| Catasto Terreni | | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 10/02/1999 | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 51 | 1134 | ENTE URBANO | | | 05 | 45 | | |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 | | | | | | |
| Situazione degli intestati dal | | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI | | | | | | | | |
| CODICE FISCALE | | | | | | | | |
| DIRITTI E ONERI | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----|----|-------------------|----------------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 12/07/1978 | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 51 | 1620 | SEMINATIVO | 2 | | 04 | 30 | €3,00 | €1,22 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 | | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 13/01/1994 | | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI XXXXXXXXXXXX | | | | | | | | |
| CODICE FISCALE XXXXXXXXXXXX | | | | | | | | |
| DIRITTI E ONERI (1) Proprietà per 1000/1000 | | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|-----------------|-------------------------|-------------------|-----|----|-------------------|----------------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 12/07/1978 | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 51 | 1621 | SEMINATIVO | 2 | | 02 | 45 | €1,71 | €0,70 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 | | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 27/12/2006 | | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI XXXXXXXXXXXX | | | | | | | | |

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| CODICE FISCALE | XXXXXXXXXXXX |
| DIRITTI E ONERI | (1) Proprietà per 1000/1000 |

| | | | | | | | | |
|--|-------------------|--------------------------------------|---------------|-------------------|------------|-----------|-------------------|----------------|
| Comune di Vetralla (VT) Codice L814 | | | | | | | | |
| Provincia di Viterbo | | | | | | | | |
| Catasto Terreni | | | | | | | | |
| Unità Immobiliare dal 12/07/1978 | | | | | | | | |
| DATI IDENTIFICATIVI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | |
| Foglio | Particella | Qualità | Classe | Superficie | | | Reddito | |
| | | | | ha | are | ca | Dominicale | Agrario |
| 51 | 1623 | SEMINATIVO | 2 | | 02 | 65 | €1,85 | €0,75 |
| INDIRIZZO | | Via Cassia, 114 | | | | | | |
| Situazione degli intestati dal 27/12/2006 | | | | | | | | |
| DATI ANAGRAFICI | | XXXXXXXXXXXX [REDACTED] | | | | | | |
| CODICE FISCALE | | XXXXXXXXXXXX | | | | | | |
| DIRITTI E ONERI | | (1) Proprietà per 1/1 bene personale | | | | | | |

5.2 DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare in danno di XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]

[REDACTED] stato civile (ALLEGATO 5) XXXXXXXXXXXX ed ivi residente

[REDACTED] (indirizzo come da certificato di residenza residenza (ALLEGATO 5)

[REDACTED] sui seguenti beni immobili:

piena ed esclusiva proprietà, in testa al sig. XXXXXXXXXXXX nel comune di Vetralla (VT) e precisamente:

1. Ente Urbano censito al catasto terreni del Comune di Vetralla al foglio 51 particella 1134 di 5 are. 45 centiare;
2. Autorimessa o rimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1134 sub 1 categoria C/6, mq.96, classe 007;
3. Negozio e bottega, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1134 sub 2, categoria C/1, mq.99 classe 002;
4. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1621, di 2 are, 45 centiare;
5. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1623, di 2 are, 65 centiare;
6. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1133, di 5 are;

7. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1620, di 4 are, 30 centiare.

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corrispondenti all'attuale identificazione catastale salvo l'indirizzo esatto riscontrato sul posto via Cassia Botte, 174.

6 RISPOSTA QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

QUESITO: Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati.

Dal certificato ipotecario presente all'interno del fascicolo nonché dalla ispezione ipotecaria si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

6.1 PASSAGGI DI PROPRIETA'

Dal certificato ipotecario presente all'interno del fascicolo nonché dalla ispezione ipotecaria si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

| IMMOBILI PIGNORATI RGE 12-2020 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1621 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 2 | 45 |
| T. | 51 | 1623 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 2 | 65 |

| 1 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | 17075 | REG. PART. | 8437 |
|---|----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | | DEL | 17/09/1990 |
| A | GENERALITA' | TITOLO | SUCCESSIONE REP.37/761 DEL 16/11/1989 | | |
| | | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B | IMMOBILI | UNITA' NEGOZIALE 1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1621 | | |
| | | UNITA' NEGOZIALE 2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1623 | | |



| | | |
|------------|----------|---|
| C SOGGETTI | A FAVORE | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX nata a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | CONTRO | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/1 di piena proprietà |

| 2 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | REG. PART. | 593 |
|---------------|--------------------------------|--|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | DEL | 16/01/2007 |
| A GENERALITA' | TITOLO | COMPRAVENDITA ATTO PUBBLICO NOTARILE N.469464 DEL 27/12/2006 NOTAIO XXXXXXXXXXXXX VITERBO | | |
| | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B IMMOBILI | UNITA' NEGOZIALE 1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1621 | | |
| | UNITA' NEGOZIALE 2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1623 | | |
| C SOGGETTI | A FAVORE | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX | | |
| | CONTRO | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà | | |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà | | |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà | | |

| 3 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | REG. PART. | 2640 |
|---|----------------------|-------------|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | DEL | 11/03/2020 |

| | | |
|---------------|-----------------------------------|--|
| A GENERALITA' | TITOLO | IN VIRTU' ATTO DI ROGITO NOTAIO XXXXXXXXXXXXX DEL 27/12/2006 PER TRASCRIZIONE C/ ADE -UFF. PUBBL. IMM. VITERBO ACCETTAZIONE TACITA EREDITA' DI XXXXXXXXXXXXX |
| | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | |
| B IMMOBILI | UNITA' NEGOZIALE 1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1621 |
| | UNITA' NEGOZIALE 2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1623 |
| C SOGGETTI | A FAVORE | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/3 di piena proprietà |
| | CONTRO | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX : per 1/1 di piena proprietà |

| IMMOBILI PIGNORATI RGE 12-2020 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1134 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | E.U. | | | 5 | 45 |

| | | | | |
|---------------|-----------------------------------|--|------------|------------|
| 1 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | REG. PART. | 5646 |
| | PRESENTAZIONE | N. | DEL | 25/06/1987 |
| A GENERALITA' | TITOLO | COMPREVENDITA ATTO PUBBLICO NOTARILE N.9611 DEL 18/06/1987 NOTAIO XXXXXXXXXXXXX IN ACQUAPENDENTE | | |
| | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B IMMOBILI | UNITA' NEGOZIALE 1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1134 | | |
| C SOGGETTI | A FAVORE | UNITA' NEGOZIALE 1: XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX | | |
| | CONTRO | XXXXXXXXXXXXX nata a Vetralla (VT) il 8/05/1910 | | |

| IMMOBILI PIGNORATI RGE 12-2020 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 5 | |
| T. | 51 | 1620 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 4 | 30 |

| 1 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | | REG. PART. | 1547 |
|---|----------------------|--------------------------------|--|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | | DEL | 09/02/1994 |
| A | GENERALITA' | TITOLO | COMPREVENDITA ATTO PUBBLICO NOTARILE N.3697 DEL 13/01/1994 NOTAIO XXXXXXXXXXXXXXXX IN VETRALLA | | |
| | | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B | IMMOBILI | UNITA' NEGOZIALE 1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1133 | | |
| | | UNITA' NEGOZIALE 2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1620 | | |
| C | SOGGETTI | A FAVORE | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX | | |
| | | CONTRO | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX : per 1/4 di piena proprietà | | |
| | | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX : per 1/4 di piena proprietà | | |
| | | | UNITA' NEGOZIALE 1-2: XXXXXXXXXXXXXXXX [REDACTED] C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX : per 2/4 di piena proprietà | | |

| IMMOBILI PIGNORATI RGE 12-2020 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 5 | |
| T. | 51 | 1134 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | E.U. | | | 5 | 45 |
| T. | 51 | 1620 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 4 | 30 |

| | | | | | | | | | | | | |
|------------|---|---|----|------|--------|---|--|----|----|---------|---------|---|
| 14/02/1968 | 2 | V | 51 | 1133 | SEM.VO | 2 | | 05 | 00 | L.6.750 | L.2.750 | FRAZIONAMENTO del 14/02/1968 in atti dal 30/03/1973 n.65973 |
| 12/07/1978 | 3 | A | 51 | 1133 | SEM.VO | 2 | | 05 | 00 | € 3,49 | € 1,42 | VOLTURA 'UFFICIO in atti dal 12/07/1978 n.14078 |

C.T. FG.51 PART.1134 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENT.VI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVATI DA | |
|------------|----|-------|---------------|-------|------------------|-----|------------|-----|----|----------|------------------|--|
| | | | Fg. | Part. | Q.TA' | CL. | Superficie | | | Reddito | | |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dom.le | | Agr. |
| imp. Mecc. | 1 | O | 51 | 1134 | SEM.VO | 2 | | 12 | 60 | L.17.010 | L.6.930 | Impianto Meccanografico del 01/10/1971 |
| 14/02/1968 | 2 | V | 51 | 1134 | SEM.VO | 2 | | 05 | 30 | L.7.155 | L.2.915 | FRAZIONAMENTO del 14/02/1968 in atti dal 30/03/1973 n.65973 |
| 12/07/1978 | 3 | V | 51 | 1134 | SEM.VO | 2 | | 05 | 30 | € 3,49 | € 1,42 | VOLTURA 'UFFICIO in atti dal 12/07/1978 n.14078 |
| 10/02/1999 | 4 | A | 51 | 1134 | E.U. | | | 05 | 30 | | | TIPO MAPPALE del 10/02/1999 in atti dal 15/02/1999 n.395.1/1999 |
| 10/02/1999 | 4 | A | 51 | 1134 | E.U. | | | 05 | 45 | | | VARIAZIONE GEOMETRICA del 10/02/1999 in atti dal 15/02/1999 n.395.1/1999 |

C.T. FG.51 PART.1620 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENT.VI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVATI DA | |
|------------|----|-------|---------------|-------|------------------|-----|------------|-----|----|----------|------------------|---|
| | | | Fg. | Part. | Q.TA' | CL. | Superficie | | | Reddito | | |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dom.le | | Agr. |
| | 1 | O | 51 | 1134 | SEM.VO | 2 | | 12 | 60 | L.17.010 | L.6.930 | Impianto Meccanografico del 01/10/1971 |
| 14/02/1968 | 2 | V | 51 | 1620 | SEM.VO | 2 | | 04 | 30 | L.5.805 | L.2.365 | FRAZIONAMENTO del 14/02/1968 in atti dal 30/03/1973 n.65973 |
| 12/07/1978 | 3 | A | 51 | 1620 | SEM.VO | 2 | | 04 | 30 | € 3,00 | € 1,22 | VOLTURA 'UFFICIO in atti dal 12/07/1978 n.14078 |

C.T. FG.51 PART.1621 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENT.VI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVATI DA | |
|------------|----|-------|---------------|-------|------------------|-----|------------|-----|----|----------|------------------|---|
| | | | Fg. | Part. | Q.TA' | CL. | Superficie | | | Reddito | | |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dom.le | | Agr. |
| | 1 | O | 51 | 1134 | SEM.VO | 2 | | 12 | 60 | L.17.010 | L.6.930 | Impianto Meccanografico del 01/10/1971 |
| 14/02/1968 | 2 | V | 51 | 1621 | SEM.VO | 2 | | 02 | 45 | L.3.308 | L.1.348 | FRAZIONAMENTO del 14/02/1968 in atti dal 30/03/1973 n.65973 |



| | | | | | | | | | | | |
|------------|---|---|----|------|--------|---|----|----|--------|--------|---|
| 12/07/1978 | 3 | A | 51 | 1621 | SEM.VO | 2 | 02 | 45 | € 1,71 | € 0,70 | VOLTURA 'UFFICIO in atti dal 12/07/1978 n.14078 |
|------------|---|---|----|------|--------|---|----|----|--------|--------|---|

C.T. FG.51 PART.1623 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENT.VI | | DATI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVATI DA | |
|------------|----|-------|---------------|-------|------------------|-----|------------|-----|----------|---------|---|------|
| | | | Fg. | Part. | Q.TA' | CL. | Superficie | | | Reddito | | |
| | | | | | | | ha | are | ca | Dom.le | | Agr. |
| | 1 | O | 51 | 1133 | SEM.VO | 2 | 07 | 80 | L.10.530 | L.4.290 | Impianto Meccanografico del 01/10/1971 | |
| 14/02/1968 | 2 | V | 51 | 1623 | SEM.VO | 2 | 02 | 65 | L.3.578 | L.1.458 | FRAZIONAMENTO del 14/02/1968 in atti dal 30/03/1973 n.65973 | |
| 12/07/1978 | 3 | A | 51 | 1623 | SEM.VO | 2 | 02 | 65 | € 1,85 | € 0,75 | VOLTURA 'UFFICIO in atti dal 12/07/1978 n.14078 | |

C.F. FG.51 PART. 1134 SUB 1 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVATI DA |
|------------|----|-------|---------------------|-------|-----|------------------|--------|-------------|-------------|-----------|--|
| | | | Fg. | Part. | Sub | Categ. | Classe | Consistenza | Sup. Cat.le | Rendita | |
| 08/03/1999 | 1 | C | 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 mq. | | L.172.800 | COSTITUZIONE del 08/03/1999 in atti dal 08/03/1999 n.B00795.1/1999 |
| 17/05/2001 | 2 | V | 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 mq. | | € 89,24 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2001 prot.92461 in atti dal 17/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n.1552.1/2001 |
| 04/03/2014 | 3 | V | 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 mq. | | € 89,24 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014 prot.VT0026649 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.10912.1/2014 |
| 09/11/2015 | 4 | V | 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 mq. | 108 mq. | € 89,24 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |
| 01/12/2016 | 5 | A | 51 | 1134 | 1 | C/6 | 7 | 96 mq. | 108 mq. | € 89,24 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/06/2016 prot.VT0124082 in atti dal 01/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.61504.1/2016 |

C.F. FG.51 PART. 1134 SUB 2 - VARIAZIONI CATASTALI RIEPILOGO VISURA STORICA

| DAL | N. | STATO | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | Sup. Cat.le | Rendita | DATI DERIVATI DA |
|-----|----|-------|---------------------|-------|-----|------------------|--------|-------------|-------------|---------|------------------|
| | | | Fg. | Part. | Sub | Categ. | Classe | Consistenza | | | |



| | | | | | | | | | | | |
|------------|---|---|----|------|---|-----|---|--------|---------|-------------|--|
| 08/03/1999 | 1 | O | 51 | 1134 | 2 | C/1 | 2 | 99 mq. | | L.1.613.700 | COSTITUZIONE del 08/03/1999 in atti dal 08/03/1999 n.B00795.1/1999 |
| 17/05/2001 | 2 | V | 51 | 1134 | 1 | C/1 | 2 | 99 mq. | | € 833,41 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/05/2001 prot.92461 in atti dal 17/05/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO n.1552.1/2001 |
| 04/03/2014 | 3 | V | 51 | 1134 | 1 | C/1 | 2 | 99 mq. | | € 833,41 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/03/2014 prot.VT0026649 in atti dal 04/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.10912.1/2014 |
| 09/11/2015 | 4 | V | 51 | 1134 | 1 | C/1 | 2 | 99 mq. | 111 mq. | € 833,41 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie |
| 01/12/2016 | 5 | A | 51 | 1134 | 1 | C/1 | 2 | 99 mq. | 111 mq. | € 833,41 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/06/2016 prot.VT0124082 in atti dal 01/06/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA n.61504.1/2016 |

7 RISPOSTA QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO: Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).

Dal certificato ipocatastale presente nel fascicolo nonché dall' ispezione ipotecaria (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento in ordine cronologico fino ai più recenti:

| IMMOBILI PIGNORATI RGE 12-2020 | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|----|-------|-----|----------|----------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 5 | |
| T. | 51 | 1134 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | E.U. | | | 5 | 45 |
| T. | 51 | 1620 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 4 | 30 |
| T. | 51 | 1621 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 2 | 45 |
| T. | 51 | 1623 | | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | SEM.VO | | | 2 | 65 |
| F. | 51 | 1134 | 1 | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | AUTORIMESSA | C/6 | 96 | | |
| F. | 51 | 1134 | 2 | VETRALLA | CASSIA BOTTE 172-174 | NEGOZIO | C/1 | 99 | | |



| 1 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | 6707 | REG. PART. | 823 |
|---|----------------------|-----------------------------------|---|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | | DEL | 27/04/2011 |
| A | GENERALITA' | TITOLO | IPOTECA VOLONTARIA ATTO NOTAIO XXXXXXXXXXXXX DEL 26/04/2011 DI €560.000 di cui €280.000 per sorte capitale, durata 10 anni. | | |
| | | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B | IMMOBILI | IMMOBILE N.1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1133 | | |
| | | IMMOBILE N.2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1134 | | |
| | | IMMOBILE N.3 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1620 | | |
| | | IMMOBILE N.4 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1621 | | |
| | | IMMOBILE N.5 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1623 | | |
| | | IMMOBILE N.6 | VETRALLA (VT) C.F. FG.51 PART.1134 SUB 1 | | |
| | | IMMOBILE N.7 | VETRALLA (VT) C.F. FG.51 PART.1134 SUB 2 | | |
| C | SOGETTI | A FAVORE | XXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXX, DOMICILIO IPOTECARIO IN CAPRANICA VIA L.M.OLIVARES, 1 | | |
| | | CONTRO | XXXXXXXXXXXXX nato- C.F. XXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà XXXXXXXXXXXXX | | |

| 2 | NOTA DI TRASCRIZIONE | REG. GEN.LE | 743 | REG. PART. | 595 |
|---|----------------------|-----------------------------------|---|------------|------------|
| | PRESENTAZIONE | N. | | DEL | 20/01/2020 |
| A | GENERALITA' | TITOLO | PIGNORAMENTO IMMOBILIARE | | |
| | | DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE | | | |
| B | IMMOBILI | IMMOBILE N.1 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1133 | | |
| | | IMMOBILE N.2 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1134 | | |
| | | IMMOBILE N.3 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1620 | | |
| | | IMMOBILE N.4 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1621 | | |
| | | IMMOBILE N.5 | VETRALLA (VT) C.T. FG.51 PART.1623 | | |
| | | IMMOBILE N.6 | VETRALLA (VT) C.F. FG.51 PART.1134 SUB 1 | | |
| | | IMMOBILE N.7 | VETRALLA (VT) C.F. FG.51 PART.1134 SUB 2 | | |
| C | SOGETTI | A FAVORE | XXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXX DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO IN MONTALTO DI CASTRO VIA ADRIATICA, 6 C/O LO STUDIO AVV.TO XXXXXXXXXXXXX | | |
| | | CONTRO | XXXXXXXXXXXXX nato a CF XXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà - Notifica ufficiale Giudiziario di Viterbo del 13/12/2019 | | |

8 RISPOSTA QUESITO 5 - MAPPE E CDU

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

Mappa Censuaria (ALLEGATO 4)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'edificio accatastato e autorizzato dalla parte ampliata non autorizzata come meglio descritto nella risposta del quesito 14.



Certificato di Destinazione Urbanistica (ALLEGATO 4).

9 RISPOSTA QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

QUESITO: Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel



caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Si allegano i seguenti certificati:

- Estratto di Matrimonio con annotazioni (ALLEGATO 5):

(Annotazioni: con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni);

- Acquisizione Certificato di Residenza (ALLEGATO 5);
- Acquisizione Certificato di Stato di Famiglia (ALLEGATO 5);
- Acquisizione Stato Civile (ALLEGATO 5);
- Visura Storica Camerale C.C.I.A.A. (ALLEGATO 5).

In seguito alle visure camerali (ALLEGATO 5) risultano le seguenti imprese a carico del debitore:

1. XXXXXXXXXXXX ISCRIZIONE 24/02/1997 CANCELLAZIONE 26/04/2016;
2. XXXXXXXXXXXX (AMMINISTRATORE UNICO XXXXXXXXXXXX)
ISCRIZIONE 14/03/2006;
3. XXXXXXXXXXXX (AMMINISTRATORE UNICO XXXXXXXXXXXX)
ISCRIZIONE 18/12/2007.

10 RISPOSTA QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI

QUESITO: 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

10.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Il compendio immobiliare oggetto della procedura si trova nel territorio del Comune di Vetralla (VT) in via Cassia Botte al civico 174.

Esso è costituito da un EDIFICIO con relativa corte in parte accatastato ed identificato catastalmente al fg. 51 del catasto fabbricati con le particella 1134 sub 1 e sub 2, rispettivamente autorimessa a locale commerciale. Sulla parte posteriore edificio ha subito un ampliamento a piano sminterrato con ampliamento dell'autorimessa e a piano terra con ricavo di un alloggio.

Vi sono inoltre dei TERRENI nella parte posteriore dell'edificio identificati catastalmente al fg. 51 del catasto terreni con le particelle 1133-1620-1621-1623.

10.2 DESCRIZIONE EDIFICIO



L'edificio costituito da 2 piani di un seminterrato ed un piano terra ha struttura mista in c.a. e muratura. La copertura è in parte costituita da lastrico solare con impermeabilizzazione in guaina bituminosa ed in parte in con tetto a falda ugualmente impermeabilizzata. La finitura esterna con intonaco e pittura chiara. Dispone di corte pertinenziale sul 3 lati del perimetro recintata con muretto e rete sui lati sx e dx, sul lato anteriore la corte costituita da un fronte di c.a. 14,50 ml. confinante con la via Cassia Botte è perimetrata da muretto, inferriate in ferro e n. 2 cancelli. Il cancello di dx deborda sulla confinante particella 1392 di proprietà della madre dell'esecutato. Sulla stessa corte a confine con via Cassia Botte è presente (almeno catastalmente) la particella 1622 non oggetto della procedura e di altra proprietà. Ciò implica la presenza di fatto di una servitù di passaggio per accedere alle aree del debitore. L'edificio è posto con il lato corto verso via Cassia Botte.

Sul lato posteriore l'edificio ha subito una superfetazione (ABUSIVA) occupando parte delle particelle di terreno della stessa proprietà nn.1133 e 1620.

L'accesso alla corte anteriore dell'edificio e quindi allo stesso avviene direttamente da via Cassia Botte.

10.3 DESCRIZIONE LOCALI INTERNI PIANO SEMINTERRATO

Il piano è raggiungibile dalla via Cassia Botte attraverso la corte posta a sx rispetto all'edificio. E' presente un locale con unica superficie adibito a rimessa e locale di deposito. Le pareti e il soffitto sono allo stato grezzo, non sono presenti infissi di ingresso e finestre. Il pavimento è in battuto di cemento. Sono presenti materiali vari in deposito e auto.

10.4 DESCRIZIONE LOCALI INTERNI PIANO TERRA

PARTE ANTERIORE LOCALE COMMERCIALE adibito a bar composto da un unico vano con doppi servizi igienici munito di vetrine di ingresso. Pareti e soffitti intonacati e rifiniti a pittura, pavimento in piastrelle di gres porcellanato, infissi finestre e vetrine di ingresso in alluminio e vetri. Pareti servizi igienici rivestiti con piastrelle di ceramica. Impianti completi , bancone Bar locale in buono stato e perfettamente funzionante. Buon stato di manutenzione.

PARTE POSTERIORE IL LOCALE COMMERICIAE 1 LOCALE DEPOSITO

Sulla parte sx dell'edificio è presente un camminamento rialzato rispetto alla corte circostante mediante il quale si accede al 2 locali di deposito. Gli stessi internamente risultano pavimentati con pareti e soffitti rifiniti con intonaco e pittura.

PARTE POSTERIORE ALLOGGIO (NON AUTORIZZATO)

Proseguendo sul camminamento di cui sopra è raggiungibile l'ingresso con porticato per accedere all'alloggio costituito da ingresso soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno,



2 camere da letto, terrazzo porticato. Tutti i vani risultano pavimentati con pareti e soffitti rifiniti con intonaco e pittura. Piastrelle sui pavimenti e di rivestimento del bagno. Impianti presenti Elettrico, Idrico, riscaldamento con stufa a pellets e camino. L'alloggio risulta in buono stato completamente arredato e funzionante ed abitato dall'esecutato. Buon stato di manutenzione.

10.5 DESCRIZIONE TERRENI

I terreni si trovano nella parte retrostante dell'edificio sopra descritto in sequenza dapprima le particelle 1133-1620 ed a seguire confinanti le perticelle 1621-1623. Come già evidenziato al precedente paragrafo 8 le particelle 1133 e 1620 sono state in parte occupate dalla superfetazione ABUSIVA che ha subito l'edificio. I terreni risultano incolti con vario materiale in giacenza vecchie auto, tettoie posticce, serbatoi in ferro ecc.

10.6 CONDOMINIO

Da informazioni assunte in sede di accesso non risultano presenti spazi condominiali.

11 RISPOSTA QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

QUESITO: 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.

11.1 DATI IMMOBILI INSERITI NEL PIGNORAMENTO

DESCRIZIONE DATI PIGNORAMENTO

Beni immobili siti Vetralla (VT) così censiti:

8. Ente Urbano censito al catasto terreni del Comune di Vetralla al foglio 51 particella 1134 di 5 are. 45 centiare;
9. Autorimessa o rimessa, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1134 sub 1 categoria C/6, mq.96, classe 007;
10. Negozio e bottega, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1134 sub 2, categoria C/1, mq.99 classe 002;
11. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1621, di 2 are, 45 centiare;
12. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1623, di 2 are, 65 centiare;



13. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1133, di 5 are;

14. Terreno, censito al Catasto Terreni del Comune di Vetralla al foglio 51, particella 1620, di 4 are, 30 centiare.

Il tutto comprensivo di ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza.

11.2 CONSIDERAZIONI

I dati contenuti nel pignoramento risultano collimare con l'identificazione attuali dei beni in catasto pertanto possono ritenersi conformi.

Si rileva peraltro la presenza di parti edificate in assenza di titolo edilizio che ovviamente non risultano accastati, meglio illustrati nella risposta al quesito 14.

12 RISPOSTA QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI

QUESITO: 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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo.

| IMMOBILI PIGNORATI IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE | | | | | | | | | | |
|--|----|-------|-----|----------|-----------------------------------|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 5 | |
| T. | 51 | 1134 | | VETRALLA | | E.U. | | | 5 | 45 |
| T. | 51 | 1620 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 4 | 30 |
| T. | 51 | 1621 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 2 | 45 |
| T. | 51 | 1623 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 2 | 65 |
| F. | 51 | 1134 | 1 | VETRALLA | CASSIA BOTTE 114 (174 ATTUALE) | AUTORIMESSA | C/6 | 96 | | |
| F. | 51 | 1134 | 2 | VETRALLA | CASSIA BOTTE 114 (174 ATTUALE) | NEGOZIO | C/1 | 99 | | |

| COMPRAVENDITA REP. 9611 DEL 18/06/1987 | | | | | | | | | | |
|--|----|-------|-----|----------|-----|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1134 | | VETRALLA | | E.U. | | | 5 | 30 |



| | | | | | | | | | | |
|----|----|------|--|----------|--|--------|--|--|--|----|
| T. | 51 | 1624 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | | 15 |
|----|----|------|--|----------|--|--------|--|--|--|----|

COMPRAVENDITA REP. 3697 DEL 13/01/1994

| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
|---------|----|-------|-----|----------|-----|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 5 | |
| T. | 51 | 1620 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 4 | 30 |

COMPRAVENDITA REP. 469464 DEL 27/12/2006

| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | COMUNE | VIA | CLASSAMENTO | | CONSISTENZA | | |
|---------|----|-------|-----|----------|-----|-------------|-----------|-------------|-----|------|
| | | | | | | QUALITA' | CATEGORIA | MQ. | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 629 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 4 | 20 |
| T. | 51 | 1621 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 2 | 45 |
| T. | 51 | 1623 | | VETRALLA | | SEM.VO | | | 2 | 65 |

Da quanto sopra si deduce la piena corrispondenza dei cespiti indicati nei titoli di provenienza e quanto riportato in catasto attualmente.

Da tener presente che la particella attuale 1134 ingloba per VARIAZIONE GEOMETRICA le ex 1134 e 1624 del titolo di provenienza (vedi evidenziate).

13 RISPOSTA QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

QUESITO: Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

La corte del fabbricato particella 1134 nella parte anteriore verso via Cassia Botte è separata dalla stessa dalla presenza catastale della particella 1622 di altra proprietà vedasi stralcio di mappa seguente:





Questo fa sì che l'ingresso dai cancelli posti su via Cassia Botte avvenga attraversando la suddetta particella di fatto con costituzione di una servitù attiva dei fondi oggetto della procedura esecutiva.

Si nota inoltre che parte del cancello di dx civico 172 di accesso alla corte del fabbricato identificata con la particella 1134 ed altra proprietà confinante particella 1992 attualmente di proprietà ~~XXXXXXXXXXXX~~

14 RISPOSTA QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

QUESITO: 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.

| PARTICELLE DI PROVENIENZA | | | | |
|---------------------------|---------------------|-------|---------------------|-------|
| C. | ORIGINARIA | | ATTUALE | |
| T/F | DATI IDENTIFICATIVI | | DATI IDENTIFICATIVI | |
| | Fg. | Part. | Fg. | Part. |
| T | 51 | 1133 | 51 | 1133 |

| | | | | |
|---|----|------|----|------|
| T | 51 | 1134 | 51 | 1134 |
| T | 51 | 1134 | 51 | 1620 |
| T | 51 | 1134 | 51 | 1621 |
| T | 51 | 1133 | 51 | 1623 |

La proprietà delle particelle attuali pervenute coincidono con quelle al debitore sono nella piena proprietà delle stesse.

15 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO: Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi.

Per la regolarizzazione delle difformità descritte al successivo quesito 14 relative all'unità residenziale necessitano i relativi titoli edilizi a sanatoria pertanto non si procede all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

16 RISPOSTA QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

QUESITO: Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Con riferimento allo strumento urbanistico comunale P.R.G. del Comune di Vetralla (VT) approvato con D.G.R.L. n.436 del 16/05/2003 e al Certificato di destinazione urbanistica (ALLEGATO 4), gli immobili oggetto della procedura:

C.T. FG. 51 PARTICELLA 1134 ricade nella Z.T.O. B2 (VEDI ALLEGATO 4 CDU)

(STRALCIO N.T.A.) "La sottozona B2 comprende aree semicentrali e periferiche prevalentemente edificate salvo singoli lotti di modeste dimensioni ancora ineditati, destinate sia al completamento della urbanizzazione e della edificazione, sia al recupero del patrimonio edilizio esistente."

C.T. FG. 51 PARTICELLA 1133-1620-1621-1623 ricadono in zona E1.

(STRALCIO N.T.A.) 1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola. 2) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa. Il



volume massimo consentito è di 1.000 mc, vuoto per pieno, per aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq. Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e olivo. 3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

17 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

17.1 ELENCO TITOLI EDILIZI

A seguito di ispezione c/o gli uffici comunali è stata riscontrata la presenza di nr.2 TITOLI EDILIZI (ALLEGATO 7) sotto elencati:

| ELENCO TITOLI EDILIZI RILASCIATI DAL COMUNE DI VETRALLA UNITA' IMMOBILIARI FG.51 PARTT. 1134 (OGGETTO DELLA PROCEDURA) 1624-1392 (CONTERMINI) DEL FG.51 | | | | | |
|---|----------------------|------|------------|----------------|---------------------------------------|
| N. | TITOLO EDILIZIO | N. | DEL | CONCESSIONARIO | OGGETTO |
| 1 | CONCESSIONE EDILIZIA | 3921 | 09/03/1992 | XXXXXXXXXXXXXX | AMPLIAMENTO FABBRICATO E RECINZIONE |
| 2 | CONCESSIONE EDILIZIA | 4481 | 31/01/1994 | XXXXXXXXXXXXXX | VARIANTE ALLA C.E.3921 DEL 09/03/1992 |

17.2 CONFORMITA'/DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI

Con riferimento ai titoli elencati si rilevano per il fabbricato (FG.51 PART.1134 SUB 1-2) le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO:

1. Superfetazione autorimessa.

PIANO TERRA

2. Divisorio interno locale commerciale per ricavare un locale deposito;
3. Realizzazione di n. 2 servizi igienici (superfetazione);
4. Camminamento esterno lato sx;
5. Superfetazione con ricavo alloggio prospetto posteriore con invasione terreno agricolo particelle 1133 e 1620 di proprietà dello stesso debitore;
6. E' presente un box metallico amovibile nella parte dx dell'edificio.



Gli illeciti di cui sopra non risultano sanati.

18 RISPOSTA QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO

QUESTITO: Verifichi l'eventuale presenza 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 dell'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 dell'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.

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria per gli immobili oggetto del pignoramento.

18.1 ANALISI ABUSI E REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE FC.F. FG.51 PART.1134

18.1.1 1.SUPERFETAZIONE AUTORIMESSA P.S.

Posteriormente è stato realizzata un ampliamento dell'autorimessa della larghezza di ml.9.00 e lunghezza ml. 14,00 c.a. in assenza di titolo edilizio.

L'ampliamento risulta non sanabile per:

1. edificazione sul terreno agricolo;
2. presenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo42/2004 art.142 comma 1 lettera C) ed M) in parte (vedasi C.D.U. ALLEGATO 4).

Viste le considerazioni di cui sopra la superfetazione sopra descritta va demolita e riportato il fabbricato allo stato autorizzato.

18.1.2 2.DIVISORIO INTERNO LOCALE COMMERCIALE CON RICAVO LOVALE DEPOSITO P.T.

L'abuso risulta sanabile mediante C.I.L.A. in sanatoria con i seguente costi:

| C.I.L.A. IN SANATORIA | | |
|-----------------------|--------------------------------------|------------|
| C.I.L.A. IN SANATORIA | SANZIONE | 1.000,00 € |
| | SPESE AMM.VE | 100,00 € |
| | SPESE TECNICHE COMPRESI CASSA ED IVA | 768,60 € |
| VARIAZIONE CATASTALE | SPESE | 60,00 € |
| | SPESE TECNICHE COMPRESI CASSA ED IVA | 512,40 € |
| SOMMANO | | 2.441,00 € |

18.1.3 3.REALIZZAZIONE DI N.2 SERVIZI IGIENICI LOCALE COMMERCIALE P.T.

La realizzazione dei servizi igienici comporta l'ampliamento della volumetria autorizzata e



questo non è possibile in quanto già interamente utilizzata con l'ultimo titolo edilizio C.E. 4481 del 31/01/9994.

Viste le considerazioni di cui sopra la superfetazione sopra descritta va demolita e riportato il fabbricato allo stato autorizzato.

18.1.4 4.CAMMINAMENTO ESTERNO LATO SX DEL FABBRICATO P.T.

Realizzazione di caminamento sulla parte sx del fabbricato fino all'ingresso dell'alloggio non autorizzato va riportato allo stato autorizzato per le stesse motivazioni di cui al paragrafo successivo.

18.1.5 5.ALLOGGIO POSTERIORE P.T.

Posteriormente è stata realizzata un ampliamento ricavando un alloggio con terrazzo portico in assenza di titolo edilizio.

L'ampliamento risulta non sanabile per:

3. assenza della volumetria disponibile;
4. edificazione sul terreno agricolo;
5. presenza di vincolo paesaggistico ai sensi del D.L.vo42/2004 art.142 comma 1 lettera C) ed M) in parte (vedasi C.D.U. ALLEGATO 4).

Viste le considerazioni di cui sopra la superfetazione sopra descritta va demolita e riportato il fabbricato allo stato autorizzato.

18.2 ONERI DI RIMESSA IN PRISTINO EDIFICIO

Per la rimessa in pristino dell'edificio relativamente alle opere NON SANABILI di cui ai paragrafi precedenti nn.18.1.1-18.1.3-18.1.4-18.1.5 lo scrivente C.T.U. ha elaborato un computo metrico estimativo utilizzando il vigente prezzario regionale al fine della quantificazione economica.

Per le opere di cui sopra la somma necessaria ammonta a €18.914,39 (C.M.E. ALLEGATO 9)

19 RISPOSTA QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

QUESITO: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da dichiarazione rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Vetralla (VT) (ALLEGATO 12) beni pignorati non risultano gravati da usi civici.

20 RISPOSTA QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

QUESITO: Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,



QUESTO: 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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

21 RISPOSTA QUESTIONE 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

Dai prospetti di cui sopra si desumono le spese fisse di gestione annuali dei beni oggetto della procedura che ammontano arrotondati a €3.300,00/annui.

20 RIPILOGO SPESE FESSE DI GESTIONE ANNUALI

costituito.

Come dichiarato dall'esecutato in sede di sopralluogo il condominio non risulta di fatto

20 SPESE CONDOMINIALI

€145.892*0,3%=€438,00

PREZZO DI STIMA AL LORDO DELLE SPESE PER LA SISTEMAZIONE DEGLI ABUSI

immobili stimati pertanto:

Per la manutenzione ordinaria si considera un'incidenza annuale dell'0,3% del valore degli

20 MANUTENZIONE ORDINARIA

| | | | | |
|---------|------|--|----------------------------------|------------|
| | | | IMMOBILI FG.51 PART.1134 SUB 1-2 | |
| | 2020 | | | 2.298,56 € |
| | ANNI | | | IMPORTO |
| RIFIUTI | | | | |

| | | | | |
|-----|------|--|---|----------|
| | | | FG.51 PRT.1134.1-1134.2-1133-1620-1621-1623 | |
| | 2020 | | | 870,02 € |
| | ANNO | | | IMPORTO |
| IMU | | | | |

In risposta alla richiesta avanzata dallo scrivente CTU all'ufficio Tributi del comune di Vetralla (VT) (ALLEGATO 10) si riassumono le spese annuali fisse riferimento anno 2020.

20 TRIBUTI

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.

Dall'esame delle unità immobiliari oggetto della procedura non vi sono le condizioni per la suddivisione in più lotti.

22 RISPOSTA QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

QUESITO: 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' U.T.E. 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.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

23 RISPOSTA QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

QUESITO: Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

All'atto del primo accesso avvenuto in data 12 ottobre 2020, il CTU ha potuto constatare che i beni oggetto della procedura sono nella disponibilità del "Debitore" e risultano perfettamente funzionali alle destinazioni utilizzate. I titoli legittimanti la detenzione del bene (atto Tribunale di Viterbo hanno date certe il 11/04/2018 anteriore alla data di trascrizione del pignoramento del 20/01/2020.

24 RISPOSTA QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

QUESITO: 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.

Per il valore locativo dei beni si prende a riferimento la quotazione O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VETRALLA

Fascia/zona: Semicentrale/SEMICENTRALE CAPOLUOGO - LA CURA - LA BOTTE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 400 | 600 | L | 1,0 | 2,8 | N |
| Negozi | NORMALE | 1000 | 2000 | L | 5 | 10 | N |

SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE FG.51 PART.1134 SUB 1

| FG. | PART. | SUB | DESTINAZIONE | PIANO | S.I.N. Sup. Interna netta mq. | S.E.L. Sup. Esterna Lorda mq. | COEFF. DI PONDERAZIONE (UNI10750:2005 D.P.R.138/1998) | S.I.N.P. Sup. Interna Netta Pond. mq. | S.E.L.P. Sup. Esterna Lorda Pond. mq. |
|-----|-------|-----|--------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 51 | 1134 | 1 | AUTORIMESSA | S | 99,56 | 109,69 | 1,00 | 99,56 | 109,69 |

VALORE LOCATIVO (DA ACCATASTARE) RIMESSA

| SUP. NETTA mq.99,56 | €/mq. x mese | Importo (€/mese) |
|---------------------|--------------|------------------|
| 99,56 | €2,35 | €233,97 |

SUPERFICI UNITA' COMMERCIALE FG.51 PART.1134 SUB 2

| FG. | PART. | SUB | DESTINAZIONE | PIANO | S.I.N. Sup. Interna netta mq. | S.E.L. Sup. Esterna Lorda mq. | COEFF. DI PONDERAZIONE (UNI10750:2005 D.P.R.138/1998) | S.I.N.P. Sup. Interna Netta Pond. mq. | S.E.L.P. Sup. Esterna Lorda Pond. mq. |
|----------------|-------|-----|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 51 | 1134 | 2 | LOCALE COMMERCIALE | T | 67,57 | 109,69 | 1,00 | 67,57 | 109,69 |
| 51 | 1134 | | CORTE AL NETTO DEL FABBRICATO | | | 435,31 | 0,10 | | 43,53 |
| SOMMANO | | | | | | | | | 153,22 |



| VALORE LOCATIVO FG.51 PART. 1134 SUB 2 LOCALE COMMERCIALE | | |
|--|--------------------|-------------------------|
| SUP. NETTA mq. | €/mq.x mese | Importo (€/mese) |
| 111,10 | €7,50 | €833,25 |

25 RISPOSTA QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

QUESITO: 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.

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano occupati dal coniuge separato o ex coniuge vi è peraltro il provvedimento del Tribunale di Viterbo n. [REDACTED] con il quale è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX. (ALLEGATO 5). Dai documenti reperiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale ai coniuge separato.

26 RISPOSTA QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

QUESITO: 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.

Come da ALLEGATO 11 i beni oggetto della procedura non risultano gravati da usi civici (risposta comune di Vetralla) e vincoli archeologici (risposta Soprintendenza Archeologica).

27 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO: Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

27 FONTI DI INFORMAZIONE

| N. | FONTI |
|----|--|
| 1 | O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate |
| 2 | Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo |
| 3 | Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo |
| 4 | Agenzie Immobiliari locali |

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

27 CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative:

La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".
 "Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale,



industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

27 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione



nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.



Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

Anche per il calcolo del valore di mercato dei terreni si è fatto riferimento alla media dei valori riportati dall'Agenzia delle Entrate e dall'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo.

27 DETTAGLIO SUPERFICI PONDERATE EDIFICIO

| SUPERFICI UNITA' IMMOBILIARE FG.51 PART.1134 SUB 1 | | | | | | | | | |
|--|-------|-----|--------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| FG. | PART. | SUB | DESTINAZIONE | PIANO | S.I.N. Sup. Interna netta mq. | S.E.L. Sup. Esterna Lorda mq. | COEFF. DI PONDERAZIONE (UNI10750:2005 D.P.R.138/1998) | S.I.N.P. Sup. Interna Netta Pond. mq. | S.E.L.P. Sup. Esterna Lorda Pond. mq. |
| 51 | 1134 | 1 | AUTORIMESSA | S | 99,56 | 109,69 | 1.00 | 99,56 | 109,69 |

| SUPERFICI UNITA' COMMERCIALE FG.51 PART.1134 SUB 2 | | | | | | | | | |
|--|-------|-----|-------------------------------|-------|-------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| FG. | PART. | SUB | DESTINAZIONE | PIANO | S.I.N. Sup. Interna netta mq. | S.E.L. Sup. Esterna Lorda mq. | COEFF. DI PONDERAZIONE (UNI10750:2005 D.P.R.138/1998) | S.I.N.P. Sup. Interna Netta Pond. mq. | S.E.L.P. Sup. Esterna Lorda Pond. mq. |
| 51 | 1134 | 2 | LOCALE COMMERCIALE | T | 67,57 | 109,69 | 1,00 | 67,57 | 109,69 |
| 51 | 1134 | | CORTE AL NETTO DEL FABBRICATO | | | 435,31 | 0,10 | | 43,53 |
| SOMMANO | | | | | | | | | 153,22 |

DETTAGLIO SUPERFICI TERRENI

| SUPERFICI TERRENI DA VISURE CATASTALI | | | | | | | |
|---------------------------------------|----|-------|-----|-------------|-------------|-----------|------------|
| CATASTO | FG | MAPP. | SUB | CLASSAMENTO | CONSISTENZA | | |
| | | | | QUALITA' | HA | ARE | C.A. |
| T. | 51 | 1133 | | SEM.VO | | 5 | |
| T. | 51 | 1620 | | SEM.VO | | 4 | 30 |
| T. | 51 | 1621 | | SEM.VO | | 2 | 45 |
| T. | 51 | 1623 | | SEM.VO | | 2 | 65 |
| SOMMANO | | | | | | 13 | 140 |

27 VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima come meglio specificati all'ALLEGATO 13 detratti gli importi di rimessa in pristino



abusi di cui ai precedenti § § 10-11:

| LOTTO UNICO - COMPENDIO IMMOBILIARE IN VETRALLA (VT) VIA CASSIA BOTTE, 174 | |
|--|---------------------|
| VALORE STIMATO | 145.891,75 € |
| DETRAZIONE COSTI ABUSI SANABILI | - 2.441,00 € |
| DETRAZIONE COSTI ABUSI NON SANABILI | - 18.914,39 € |
| VALORE STIMATO NETTO | 124.536,36 € |
| VALORE STIMATO ARROTONDATO | 124.500,00 € |

(eurocentoventiquattromilacinquecentovirgolazero)

28 RISPOSTA QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA

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

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = S_c \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

S_c= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 13.



29 RISPOSTA QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

QUESITO: 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

LOCALE COMMERCIALE E AUTORIMESSA

Le unità immobiliari si trovano in zona mediamente transitata per cui il locale commerciale risulta ben visibile e comodo con corte anteriore la situazione di contrazione attuale degli esercizi commerciali rende i beni scarsamente richiesti.

TERRENI

I terreni agricoli risultano anch'essi scarsamente appetibili vista la posizione e l'accesso indiretto dalla via Cassia Botte.

30 RISPOSTA QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

QUESITO: 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.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate ALLEGATO 16 non risultano contratti di locazione nè a nome del debitore nè a nome delle società di cui è amministratore.

31 RISPOSTA QUESITO 31 - ALLEGASI ALLA RELAZIONE

- h) a planimetria del bene
 - i) la visura catastale attuale
 - j) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - k) 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
 - l) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - m) copia atto di provenienza
 - n) quadro sinottico in triplice copia
- tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto

ELENCO ALLEGATI

1. E.D.M. VISURE E PLANIMETRIE CATASTALI
2. ISPEZIONI IPOTECARIE



3. ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
4. MAPPE CENSUARIE E C.D.U.
5. STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-VISURE
C.C.I.A.A
6. PLANIMETRIE STATO RILEVATO
7. TITOLI EDILIZI
8. DIFFORMITA' AI TITOLI EDILIZI
9. C.M.E. LAVORI DI RIPRISTINO ABUSI EDILIZI
10. SITUAZIONE TRIBUTARIA
11. VINCOLI E USI CIVICI
12. STIMA IMMOBILI
13. VERBALI DI ACCESSO C.T.U. E C.G.
14. CONI OTTICI E FOTO
15. QUADRO SINOTTICO
16. CONTRATTI DI LOCAZIONE A.D.E.
17. ESTRATTO PERITALE

Montefiascone gennaio 2021

Con osservanza
Il C.T.U.
Geom. Marco Carelli

