

Arch. Simona Di Stefano
Via San Bonaventura n.17, 01100 Viterbo
Tel. 0 [redacted] cell. [redacted]
distefano.simona@yahoo.it
simona.distefano@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 128/2018

[redacted]

contro

.....

Custode : Avv. Alfonsina Lamoratta

Consulenza tecnica d'ufficio per
l'udienza del 28/02/2019

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°128/2018 promossa dalla [REDACTED] contro
- che il G.E. in data 28/06/2018 ha nominato la sottoscritta Arch. Simona Di Stefano con studio tecnico in Viterbo, Via San Bonaventura n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta e l'Avv. Alfonsina Lamoratta, Custode, affidando alla sottoscritta CTU il compito di stimare i beni pignorati ;
- che il Giudice dell'Esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, affida all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il Custode nominato in sostituzione del debitore esecutato rispondendo ai seguenti quesiti:

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

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

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

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 erranei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

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

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

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

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

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

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

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

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

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

24) determini il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso**

e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

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

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

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

35) allegghi alla relazione:

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

Tutto ciò premesso ed eseguite le opportune indagini a completamento, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario a rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito n. 1 - verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta al quesito n. 1

Esaminata e verificata la documentazione in atti questa non risulta formalmente completa in quanto dall'esame del certificato ipotecario è emersa la mancanza per il Sig. del periodo dal 26/05/2005 al 17/11/2011, che la sottoscritta ha ritenuto opportuno richiedere, tuttavia le formalità erano già presenti per la Sig.ra

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 2

Sono state effettuate le visure catastali aggiornate (allegate alla presente), confrontando i dati catastali in esse riportati con quelli indicati nel pignoramento e nella sua trascrizione si può affermare che questi ultimi risultano corretti ed identificano esattamente gli immobili.

Gli immobili risultano distinti catastalmente come segue:

Immobile n. 1

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIa 499, Sezione urbana, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 244, superficie totale escluse aree scoperte mq. 223, R.C. Euro 943,82. Indirizzo: Via Commenda n. 21, piano S1-T-1., Loc. Case Bruciate

Immobile n. 2

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIa 499, Qualità Ente Urbano Superficie are 01 ca 77, Loc. Case Bruciate.

Immobile n. 3

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIa 498, Qualità Uliveto/Vigneto Classe 2, Superficie are 30 ca 43, R.D. Euro 11,79, R. A. Euro 8,64, Loc. Case Bruciate.

I suddetti immobili sono stati pignorati a per la quota di proprietà 1/2 e a per la quota di proprietà 1/2

Immobile n. 4

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 219, Porz. AA Qualità Seminato/Arborato, Classe 3, Superficie are 01 ca 76, R.D. Euro 1,00, R. A. Euro 0,32, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 06 ca 54, R.D. Euro 2,03, R. A. Euro 0,84, Loc. Poggio della Lestra.

Immobile n. 5

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 221, Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie are 03 ca 52, R.D. Euro 1,36, R. A. Euro 0,55, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 14 ca 61, R.D. Euro 4,53, R. A. Euro 1,89, Porz. AC, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie are 00 ca 47, R.D. Euro 0,02, R. A. Euro 0,02, Loc. Poggio della Lestra.

Immobile n. 6

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 245, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 02 ca 70, R.D. Euro 1,53, R. A. Euro 0,49, Loc. Poggio della Lestra.

Immobile n. 7

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 246, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 00 ca 90, R.D. Euro 0,51, R. A. Euro 0,16, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 05 ca 40, R.D. Euro 1,67, R. A. Euro 0,70, Loc. Poggio della Lestra.

I suddetti immobili sono stati pignorati a per la quota di proprietà 1/2.

In risposta all'osservazione pervenuta circa la suddivisione in porzioni delle particelle 219, 221, 246 del Foglio 72, si fa presente che tale suddivisione, che risulta nella visura catastale ma che non è indicata nel pignoramento e nella sua trascrizione, non compromette l'identificazione dei beni perché di fatto le particelle sono quelle indicate e per la loro identificazione non era necessario riportare le diverse porzioni. Infatti tali suddivisioni non derivano da un frazionamento delle particelle 219, 221, e 246 del Foglio 72, che pertanto rimangono intere, ma servono solo ad individuare le tipologie di coltura presenti su di esse e la superficie ad esse destinata, con i relativi redditi dominicale ed agrario.

Quesito n. 3 - consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore 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;

Risposta al quesito n. 3

Immobile n. 1

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 499, Sezione urbana, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, superficie catastale totale mq. 244, superficie totale escluse aree scoperte mq. 223, R.C. Euro 943,82. Indirizzo: Via Commenda n. 21, piano S1-T-1., Loc. Case Bruciate

Immobile n. 2

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 499, Qualità Ente Urbano Superficie are 01 ca 77, Loc. Case Bruciate.

Immobile n. 3

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 498, Qualità Uliveto/Vigneto Classe 2, Superficie are 30 ca 43, R.D. Euro 11,79, R. A. Euro 8,64, Loc. Case Bruciate.

Gli immobili sono stati pignorati a per la quota di proprietà 1/2 e a per la quota di proprietà 1/2

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

Con Atto di Compravendita Notaio [redacted] Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted], trascritto il [redacted] presentazione n. [redacted] Registro generale n. [redacted] Registro particolare n. [redacted] gli eseguiti hanno acquistato gli immobili in oggetto dai Sig.ri
.....

Al momento dell'atto gli immobili erano così identificati catastalmente:

- al C.F. del Comune di Montefiascone al Foglio 64, particella 499, categoria F3 (in corso di costruzione) – Loc. Casa Bruciata snc , piano S1-T-1
- al C.T. del Comune di Montefiascone al Foglio 64, particella 499 (ex 491/b) , are 1.77, ente urbano, senza redditi
- al C.T. del Comune di Montefiascone al Foglio 64, particella 498 (ex 491/a), are 30.43, R.D. Euro 11,79, R. A. Euro 8,64.

Oltre il ventennio

Con Atto di Compravendita Notaio [redacted] Repertorio n. [redacted] Raccolta n. [redacted], registrato a Viterbo il [redacted] al n. [redacted] trascritto il [redacted] Registro generale n. [redacted]

██████ Registro particolare n. ██████ il Sig. acquistava la particella 243 del Foglio 64 dai Sig.ri proprietaria di 270/540, proprietari ciascuno di 88/540,, proprietari ciascuno di 3/540 e usufruttuaria di 180/540, che vendevano ciascuno per i propri diritti ma solidamente per l'intero.

Dal frazionamento della particella 243 deriva la particella 491, da cui a sua volta derivano le particelle 499, 499 Ente Urbano e 498 che il Sig. e la Sig. hanno acquistato con la compravendita del ██████ e che sono oggi oggetto del pignoramento.

Per poter rispondere all'osservazione fatta dal custode con la quale si chiedevano chiarimenti sul fatto che il sig. avesse acquistato la particella 243 in regime di comunione dei beni, la sottoscritta ha fatto richiesta all'Ufficio dello stato Civile di Viterbo dell'estratto di matrimonio del sig. dal quale risulta che lo stesso è coniugato in regime di comunione dei beni con la sig.ra dal, data antecedente l'atto del 1991, pertanto si può affermare che il sig. ha acquistato la particella 243 in regime di comunione dei beni, questo spiega perché la sig.ra interviene all'atto di compravendita con i sig. ri

Frazionamenti e variazioni catastali

Le particelle 499, 499 EU e 498 del Foglio 64 derivano dalla particella 491 che è stata generata dal frazionamento della particella n. 243.

Nello specifico:

- Con il frazionamento del 30/08/2004 prot. n. VT0121971, in atti dal 30/08/2004 (n. 121971.1/2004) la particella. n. 243 viene frazionata e soppressa, e vengono costituite le particelle 491 e 492.

La particella 491, da cui hanno avuto origine le particelle 499, 499 EU e 498, era così identificata catastalmente: Foglio 64, part. 491, Qualità uliveto vigneto, classe 2, superficie are 32 ca 20, R.D. 12,47, R.A. 9,15.

- Con Tipo mappale del 28/04/2005 prot. n. VT0042661, in atti dal 28/04/2005 (n. 42661.1/2005) viene soppressa la part. 491 e vengono costituite le particelle 499 EU e 498.
- Costituzione, prot. n. VT0054741 del 13/05/2005, in atti dal 13/05/2005 (n. 2694.1/2005), della part. 499 con categoria in corso di costruzione, Loc. Casa Bruciata snc , piano S1-T-1

Variazioni successive al 13/05/2005 si hanno per la sola part. 499 e sono le seguenti:

- Ultimazione di fabbricato urbano del 22/03/2007 prot. n. VT0092991, in atti dal 22/03/2007 (n. 4195.1/2007) Foglio 64, part. 499, classamento proposto Categoria A/2 Classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita proposta Euro 899,93, Loc. Case Bruciate, piano S1-T-1

- Variazione nel classamento del 15/02/2008 prot. n. VT0029773, in atti dal 15/02/2008 (n. 2167.1/2008) Foglio 64, part. 499, classamento rettificato Categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita rettificata Euro 943,82, Loc. Case Bruciate, piano S1-T-1
- Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie, Foglio 64, part. 499, Categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 244, totale escluse aree scoperte mq. 223, rendita Euro 943,82, Loc. Case Bruciate, piano S1-T-1
- Variazione toponomastica d'ufficio del 26/10/2016 prot. n. VT0101015 in atti dal 26/10/2016 (n. 45084.1/2016) , Foglio 64, part. 499, Categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 244, totale escluse aree scoperte mq. 223, rendita Euro 943,82, Via Poggeri, piano S1-T-1
- Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 06/04/2017 prot. n. VT0025012, in atti dal 06/04/2017 (n. 6053.1/2017) Foglio 64, part. 499, Categoria A/7, classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq. 244, totale escluse aree scoperte mq. 223, rendita Euro 943,82, Via Commenda, piano S1-T-1

Immobile n. 4

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.III 219, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 01 ca 76, R.D. Euro 1,00, R. A. Euro 0,32, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 06 ca 54, R.D. Euro 2,03, R. A. Euro 0,84, Loc. Poggio della Lestra.

L'immobile è stato pignorato a per la quota di proprietà 1/2

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

L'esecutato ha ricevuto il bene a seguito della Successione di

Denuncia del

Oltre il ventennio

.....

 72

[REDACTED]

Frazionamenti e variazioni catastali

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico nel 1971 ed era identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 219, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 08 ca 30, R.D. Euro 4,72 (L. 9.130), R. A. Euro 1,5 (L. 2.905).
- Il 13/12/2007 viene presentata la Variazione colturale prot. n. VT0239732 in atti dal 13/12/2007, Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 50295.1/2007), da cui deriva l'identificazione attuale: Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 219, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 01 ca 76, R.D. Euro 1,00, R. A. Euro 0,32, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 06 ca 54, R.D. Euro 2,03, R. A. Euro 0,84.

Immobile n. 5

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 221, Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie are 03 ca 52, R.D. Euro 1,36, R. A. Euro 0,55, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 14 ca 61, R.D. Euro 4,53, R. A. Euro 1,89, Porz. AC, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie are 00 ca 47, R.D. Euro 0,02, R. A. Euro 0,02, Loc. Poggio della Lestra.

L'immobile è stato pignorato a per la quota di proprietà 1/2

Provenienza dei beni e passaggi di proprietà

Entro il ventennio

L'esecutato ha ricevuto il bene a seguito della Successione [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Oltre il ventennio

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Frazionamenti e variazioni catastali

- L'immobile è stato inserito nell'impianto meccanografico nel 1971 ed era identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 221, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 18 ca 60, R.D. Euro 10,57 (L. 20.460), R. A. Euro 3,36 (L. 6510).
- Il 13/12/2007 viene presentata la Variazione culturale del prot. n. VT0239734, in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 50297.1/2007), da cui deriva la seguente identificazione: Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 221, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 05 ca 29, R.D. Euro 3,01, R. A. Euro 0,96, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 13 ca 31, R.D. Euro 4,12, R. A. Euro 1,72.
- Il 09/12/2010 viene presentata la Variazione culturale prot. n. VT0204378, in atti dal 09/12/2010 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 5100.1/2010), da cui deriva la seguente identificazione: Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 221, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 18 ca 60, R.D. Euro 5,76, R. A. Euro 2,40.
- Il 07/12/2012 viene presentata la Variazione culturale prot. n. VT0178519, in atti dal 07/12/2012 Trasmissione dati AGEA ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262 (n. 5778.1/2012), da cui deriva l'identificazione attuale: Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 221, Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie are 03 ca 52, R.D. Euro 1,36, R. A. Euro 0,55, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 14 ca 61, R.D. Euro 4,53, R. A. Euro 1,89, Porz. AC, Qualità Pascolo, Classe 1, Superficie are 00 ca 47, R.D. Euro 0,02, R. A. Euro 0,02 .

Immobile n. 6

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 245, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 02 ca 70, R.D. Euro 1,53, R. A. Euro 0,49, Loc. Poggio della Lestra.

Immobile n. 7

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIIa 246, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 00 ca 90, R.D. Euro 0,51, R. A. Euro 0,16, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 05 ca 40, R.D. Euro 1,67, R. A. Euro 0,70, Loc. Poggio della Lestra.

- La particella originaria n. 47 era stata inserita nell'impianto meccanografico nel 1971 con la seguente identificazione Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 47, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 08 ca 60, R.D. L. 9.460, R. A. L. 3.010.

Frazionamenti e variazioni catastali per la part. 246

- La particella 246 del Foglio 72 deriva dal frazionamento della particella 115 redatto da [REDACTED] 20/01/1976 e approvato dall'UTE di Viterbo il 01/02/1977 a seguito del quale si ha l'identificazione al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 246, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 06 ca 30, R.D. Euro 3,58, R. A. Euro 1,14.
- La particella originaria n. 115 era stata inserita nell'impianto meccanografico nel 1971 con la seguente identificazione Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 115, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 18 ca 30, R.D. L. 20.130, R. A. L. 6.405.
- Il 13/12/2007 viene presentata la Variazione colturale del prot. n. VT0239735 in atti dal 13/12/2007 Trasmissione dati AGEA ai sensi del D.L. 03/10/2006 n. 262 (n. 50298.1/2007), da cui deriva l'identificazione attuale: Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 246, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 00 ca 90, R.D. Euro 0,51, R. A. Euro 0,16, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 05 ca 40, R.D. Euro 1,67, R. A. Euro 0,70.

Quesito n. 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)

Risposta al quesito n. 4

Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Iscrizione in data 23/05/2008 Presentazione n. [REDACTED] Reg. G. [REDACTED] Reg. [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, [REDACTED]

Repertorio n. [REDACTED] durata 20 anni, capitale Euro 190.000,00, Tasso interesse annuo 6,02%, Totale Euro 285.000,00,

Immobile: Abitazione in villini, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Ente Urbano , Comune di Montefiascone , Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 498

A favore: [REDACTED]

Contro:

Iscrizione in data 19/10/2012 Presentazione n. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Pa. [REDACTED]

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura credito, [REDACTED]

[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] del [REDACTED] durata 1 anni 7 mesi, capitale Euro 150.000,00, Tasso interesse annuo 4,693%, Totale Euro 300.000,00

Immobile:

Unità negoziale 1 :

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

Oltre altri immobili non oggetto del pignoramento

Unità negoziale 2

Altri immobili non oggetto del pignoramento

Unità negoziale 3:

Abitazione in villini , Comune di Montefiascone , Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Ente Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 498

A favore: [REDACTED]

Contro: relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2

relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di proprietà 1/2

relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/6

..... relativamente all'unità negoziale 3 per la quota di proprietà 1/2

Altro soggetto non esecutato relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2

relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/6

Annotazione a iscrizione in data 03/12/2014 Presentazione n. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED]

Restrizione di beni, formalità di riferimento iscrizione numero di registro particolare [REDACTED] del

[REDACTED] Scrittura privata con sottoscrizione autenticata [REDACTED]

[REDACTED] de [REDACTED]

Con tale restrizione di beni viene tolta l'ipoteca ad alcuni beni che non rientrano nel pignoramento.

A favore [REDACTED].

Iscrizione in data 20/05/2016 Presentazione n. [REDACTED] Reg. Gen. [REDACTED] Reg. [REDACTED]

Ipoteca giudiziale, Decreto ingiuntivo, Atto giudiziario Repertorio n. [REDACTED] Tribunale di Viterbo, Capitale Euro 31.445,96, Totale Euro 25.000,00, Richieder [REDACTED]

Immobili

Unità negoziale 1:

Abitazione in villini , Comune di Montefiascone , Foglio 64 – Part. 499
Terreno, Ente Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 499
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 498

Unità negoziale 2 :

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

A favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/2

Contro: relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2
relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/2
..... relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2

Trascrizione in data Presentazione n. Reg. Gen. Reg. Part.

Atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario Repertorio n. 722,
Ufficiale giudiziario, Richiedente

Unità negoziale 1:

Abitazione in villini , Comune di Montefiascone , Foglio 64 – Part. 499
Terreno, Ente Urbano, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 499
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 498

Unità negoziale 2 :

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245
Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

A favore:

- relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/1
- relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/2

Contro: relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2
relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/2
..... relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2

Dal certificato ipotecario risultano inoltre :

La trascrizione dell'atto di compravendita del [redacted] Repertorio n.

[redacted] Raccolta n. [redacted]

[redacted] azione n. [redacted] Reg. Gen. [redacted] Reg. Par. [redacted]

Atto tra vivi - Compravendita del [redacted] notaio [redacted] Repertorio n. [redacted]

Raccolta n. [redacted]

Immobili: Fabbicato in corso di costruzione, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Ente Urbano , Comune di Montefiascone , Foglio 64 – Part. 499

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 64 – Part. 498

A favore: per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

.....

..... per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

.....

Contro: per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

.....

..... per la quota di proprietà 1/2 in regime di comunione legale dei beni con

.....

- La trascrizione della successione di

[redacted] presentazio [redacted] Reg. Gen. [redacted], Reg. P. [redacted]

Atto amministrativo, certificato di denunciata successione, Ufficio del registro DPVT UT Viterbo,

[redacted]

Immobili:

Unità negoziale 1 :

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245

Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

Oltre altri immobili non soggetti a questo pignoramento.

Unità negoziale 2

Altri immobili non soggetti a questo pignoramento

A favore: relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/2

relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/6

Oltre altro soggetto non esecutato.

Il coniuge di ha rinunciato all'eredità con atto registrato a Viterbo il [redacted]

[redacted]

Contro: relativamente all'unità negoziale 1 per la quota di proprietà 1/1

relativamente all'unità negoziale 2 per la quota di proprietà 1/3

Per quanto concerne la suddetta successione non risulta tra le trascrizioni l'accettazione tacita dell'eredità.

Quesito n. 5 acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Risposta al quesito n. 5

Sono stati acquisiti gli estratti di mappa dei beni pignorati oltre alla planimetria catastale del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.

Per i terreni è stato inoltre acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica presso il Comune di Montefiascone dal quale emerge quanto segue:

I terreni distinti catastalmente al Foglio 64 part.lla n. 498,499 e al Foglio 72 part.lla n. 219, 221, 245 e 246 con riferimento alla Variante Generale al P.R.G. del Comune di Montefiascone, approvata con delibera della Giunta Regionale n. 87 del 27/02/2009 ricadono:

- In sottozona E4 (zona agricola di secondaria importanza);
- Tutte le particelle sono interessate dal Vincolo Idrogeologico art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- Ai terreni si applicano le disposizioni di cui al titolo IV L.R. n. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. n. 8/2003 e dalla L.R. n. 12/2016 per quanto attiene le Zone agricole;
- **I terreni privati oggetto del presente certificato distinti al foglio n. 64 con p.lle n. 498 e n. 499, sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, anche i terreni di cui alle p.lle n. 243 e n. 491 originari della part.lla 498 del foglio 64 sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989;** mentre i terreni privati distinti al foglio n. 72 non sono gravati da diritto di Uso Civico;
- Le p.lle n. 219 e 221 del foglio 72 sono parzialmente soggette ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, approvati con L.R. n. 24 del 06.07.1998 e s.m.i., disciplinanti le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004, e dal nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

I suddetti documenti vengono allegati alla presente.

In merito alle osservazioni pervenute in riferimento all'accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico e sullo stato del procedimento si veda la risposta al quesito n. 16.

In risposta all'osservazione circa l'approfondimento della tipologia di vincolo presente sulle particelle 219 e 221 ai sensi del D.Lgs 42/2004 indicato nel certificato di destinazione urbanistica la sottoscritta ha fatto richiesta alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma, la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale per verificare se su dette particelle gravassero vincoli diretti ai sensi della L. 364/1909, della L. 1089/1939, del D.Lsg. 368/1998, del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. che possano comportare il diritto di prelazione dello Stato, da tale richiesta è emerso che le particelle non sono interessate da provvedimenti di vincolo archeologico o da procedimenti in itinere. (si veda risposta allegata)

Pertanto i terreni sono soggetti solo a vincoli paesaggistici.

Quesito n. 6 - consulto i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

Risposta al quesito n. 6

È stato acquisito presso l'Ufficio dello Stato Civile del Comune di [REDACTED] l'estratto di matrimonio (che si allega) dal quale risulta che i sig.ri si sono uniti in matrimonio il nel [REDACTED] nell'atto non sono presenti annotazioni.

È stato inoltre acquisito l'estratto di matrimonio (che si allega) presso l'Ufficio dello Stato Civile del [REDACTED] in cui il matrimonio è stato celebrato, dal quale risulta che i sig.ri si sono uniti in matrimonio il [REDACTED] [REDACTED]). Nell'atto non sono presenti annotazioni.

Quesito n. 7 - Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita

Risposta al quesito n. 7

La sottoscritta CTU dopo aver effettuato l'accesso presso gli immobili procede con la descrizione dello stato dei luoghi.

Dati catastali

Immobile n. 1

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 499, cat. A/7, cl. 2, vani 8,5, sup. catastale totale mq. 244, escluse aree scoperte mq. 223, R.C. Euro 943,82. Indirizzo: Via Commenda n. 21, piano S1-T-1.

Immobile n. 2

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 499, Qualità Ente Urbano Superficie are 01 ca 77.

La particella 499 su cui insiste il fabbricato confina con la particella 498 (stessa proprietà) e con la particella 501 (altra proprietà)

Immobile n. 3

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 64 P.IIIa 498, Qualità Uliveto/Vigneto Classe 2, Superficie are 30 ca 43, R.D. Euro 11,79, R. A. Euro 8,64.

La particella 498 confina con la particella 499 (stessa proprietà) e con la particella 528, con strada interpoderale e con strada vicinale

I suddetti immobili si trovano in Via Commenda n. 21

Descrizione degli immobili:

Trattasi di una porzione di un edificio bifamiliare con circostante terreno, in parte pianeggiante e in parte scosceso su cui si trovano delle piante di ulivo.

La proprietà è quasi del tutto recintata con paletti di cemento e rete, mancano i cancelli di ingresso, sia carrabile che pedonale, sono infatti presenti solamente le colonne per l'alloggiamento degli stessi, realizzate con blocchi di tufo, ed il muretto sempre in tufo che delimita la zona di ingresso. Lungo parte della recinzione è presente una siepe.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli (piano seminterrato, terra e primo) ed è stato realizzato con struttura mista in muratura portante in blocchi di Poroton da cm 30 e pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento, la copertura è a tetto a due falde.

Al piano terra troviamo:

- un soggiorno di mq 31,90 circa
- una cucina di mq 15,60 circa
- un wc di mq 7,00 circa
- una camera/studio di mq 9,00 circa
- un disimpegno di mq 2,70 circa

- una scala che collega il piano terra con il piano primo conteggiata come proiezione a terra di mq 4,20 circa

Tutti questi ambienti hanno un'altezza utile di m 2,80.

La superficie netta del piano terra è di mq 70,40 circa.

Esternamente al piano terra troviamo:

- un portico di mq 92,00 circa
- un balcone di mq 24,40 circa

Il balcone ha il parapetto in muratura, intonacato con sovrastante lastra in peperino.

Dal disimpegno si accede ad una seconda scala interna che porta al piano seminterrato la cui superficie viene conteggiata come proiezione a terra nel magazzino.

Al piano primo troviamo

- una camera matrimoniale di mq 21,70 circa con wc interno di mq 6,50 circa,
- una camera di mq 16,20 circa
- una camera di mq 10,00 circa
- un bagno di mq 6,30 circa
- un disimpegno di mq 4,60 circa

Tutti questi ambienti hanno un'altezza utile di m 2,70.

La superficie netta del piano primo è di mq 65,30 circa.

Esternamente abbiamo:

- un balcone di mq 10,30 circa
- un terrazzo di mq 44,50 circa

Il balcone ed il terrazzo hanno il parapetto in muratura, intonacato con sovrastante lastra in peperino.

Nel disimpegno è presente una piccola apertura che permette di accedere al sottotetto del portico, il quale ha un'altezza interna che va da m 0,00 a m 1,80 circa.

Il sottotetto del fabbricato non è invece accessibile dall'interno, si nota però dall'esterno che è stato realizzato un vano finestra, al momento allo stato grezzo e privo di infisso.

Al piano seminterrato troviamo:

- un magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli di mq 82,50 circa
 - un magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli di mq 36,50 circa
- ai quali si accede sia dalla scala interna all'abitazione che dall'esterno.
- un magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli di mq 37,30 circa cui si accede solo dall'esterno.

La superficie netta del piano seminterrato è di mq 156,30 circa.

Nel locale più grande è presente una presa di luce posta ad un'altezza da terra di circa m 2,00, avente una larghezza di m 1,20 e altezza m 0,70 , al momento priva di infisso.

Il piano seminterrato è allo stato grezzo, così come la scala da cui vi si accede, non sono infatti presenti né gli intonaci né le pavimentazioni.

Una parete del piano interrato confina con l'altra porzione dell'edificio appartenente ad altra proprietà.

Tinteggiature

Esternamente il fabbricato è intonacato e tinteggiato così come internamente, fatta eccezione per il piano interrato che si presenta al grezzo.

Le gronde e le colonne del portico realizzate in cemento armato non sono tinteggiate.

Pavimenti e rivestimenti:

Al piano terra e al piano primo abbiamo mattonati e maiolicati in grès, è rivestita in grès anche la scala che porta al piano primo, mentre è allo stato grezzo quella che conduce al piano seminterrato.

I balconi e il terrazzo sono privi di pavimentazione è visibile infatti solo la guaina nel balcone e nel terrazzo al piano primo e il massetto di cemento nel balcone al piano terra, la pavimentazione è mancante anche nel portico dove si vede solo il massetto di cemento.

Infissi

Il portoncino di ingresso è in legno massello.

Le porte interne sono in legno tamburato.

Le porte di accesso ai magazzini sono in ferro.

Le finestre e le porte finestre sono in legno con vetro doppio, le controsoglie sono in granito e le soglie esterne in peperino.

Impianti

Il fabbricato è provvisto dei normali impianti tecnologici, idrico ed elettrico.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento ed è alimentato sia da un termocamino che da una caldaia ed è presente al piano terra e al piano primo.

La caldaia è alimentata da un bombolone di gas gpl che serve anche i fornelli a gas della cucina.

È presente nel soggiorno anche una stufa a pellet.

L'impianto fognario è costituito da un fossa Imhoff.

Vi è la predisposizione per l'impianto di allarme ma questo non è presente.

Stato di conservazione dell'immobile

Il fabbricato per quanto concerne la parte ultimata si trova nel complesso in buono stato di manutenzione.

Si rilevano però delle tracce di umidità in alcuni punti e precisamente:

- al piano terra in cucina in basso in corrispondenza della porta finestra probabilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua dall'esterno, e sempre in basso sulla parete della cucina confinante con la doccia e nel bagno nella parete retrostante la doccia quasi sicuramente dovute al suo utilizzo,
- al piano primo nella parete del corridoio confinante con la doccia del bagno quasi sicuramente dovute al suo utilizzo.

Esternamente sotto i balconi e in parte del parapetto si notano delle macchie e dei distacchi della tinteggiatura dovuti a infiltrazioni di acqua piovana. Lo stesso si evidenzia in alcuni punti del soffitto del portico.

Restano da ultimare le pavimentazioni del portico, in cui è visibile solo il massetto in cemento, del terrazzo al primo piano, in cui è visibile solo la guaina, e dei balconi, in quello al piano primo è visibile solo la guaina mentre in quello al piano terra è visibile solo il massetto di cemento.

Si trova allo stato grezzo l'intero piano seminterrato.

Immobile n. 4

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 219, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 01 ca 76, R.D. Euro 1,00, R. A. Euro 0,32, Porz. AB, Qualità Uliveto, Classe 2, Superficie are 06 ca 54, R.D. Euro 2,03, R. A. Euro 0,84. Confinante con : Strada interpoderale e con le part. 245, 221, e 259 del Foglio 72.

Immobile n. 5

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 221, Porz. AA Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie are 03 ca 52, R.D. Euro 1,36, R. A. Euro 0,55, Porz. AB, Qualità Uliveto , Classe 2, Superficie are 14 ca 61, R.D. Euro 4,53, R. A. Euro 1,89, Porz. AC, Qualità Pascolo , Classe 1, Superficie are 00 ca 47, R.D. Euro 0,02, R. A. Euro 0,02. Confinante con : Strada interpoderale e con le part. 219, 246, 259 e 260 del Foglio 72.

Immobile n. 6

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 245, Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 02 ca 70, R.D. Euro 1,53, R. A. Euro 0,49. Confinante con : Strada interpoderale e con le part. 47, 246 e 219 del Foglio 72

Immobile n. 7

Identificato al Catasto Terreni del Comune di Montefiascone (VT) al Foglio 72 P.IIa 246, Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Classe 3, Superficie are 00 ca 90, R.D. Euro 0,51, R. A. Euro 0,16, Porz. AB, Qualità Uliveto , Classe 2, Superficie are 05 ca 40, R.D. Euro 1,67, R. A. Euro 0,70.

Confinante con : Strada interpoderale e con le part. 245, 115 e 221 del Foglio 72

Le particelle sopra citate costituiscono un unico lotto di terreno della superficie complessiva di 35 are 90 ca sito nel Comune di Montefiascone in Località Poggio della Lestra. Ad esso si accede tramite una strada interpoderale in pessimo stato di manutenzione.

Il terreno non è recintato ed è parte pianeggiante e parte scosceso, su di esso si trovano circa 40 piante di ulivo.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 8

La descrizione dei beni nel pignoramento e nella nota di trascrizione risulta conforme alla descrizione attuale.

In risposta all'osservazione pervenuta circa la suddivisione in porzioni delle particelle 219, 221, 246 del Foglio 72, si fa presente che tale suddivisione, che risulta nella visura catastale ma che non è indicata nel pignoramento e nella sua trascrizione, non compromette l'identificazione dei beni perché di fatto le particelle sono quelle indicate e per la loro identificazione non era necessario riportare le diverse porzioni. Infatti tali suddivisioni non derivano da un frazionamento delle particelle 219, 221, e 246 del Foglio 72, che pertanto rimangono intere, ma servono solo ad individuare le tipologie di coltura presenti su di esse e la superficie ad esse destinata, con i relativi redditi dominicale ed agrario.

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

Risposta al quesito n. 9

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIIa 498.

Per quanto riguarda i terreni c'è corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza e i dati della visura catastale (Atto di Compravendita [REDACTED])

[REDACTED] Repertorio n. [REDACTED]

Per quanto riguarda l'abitazione non può esserci corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale attuale in quanto al momento dell'acquisto (Atto di Compravendita [REDACTED]) Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED] il fabbricato era in corso di costruzione (categoria F/3), era presente solo il piano seminterrato, quindi non era ancora presente la planimetria catastale.

La planimetria è stata inserita in atti il 22/03/2007 (prot. n. VT0092991) ma presenta delle difformità sia rispetto allo stato dei luoghi sia rispetto all'ultimo permesso di costruire rilasciato n. 178 del 10/06/2004.

Difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto:

Al piano interrato:

- nella planimetria catastale tre pareti risultano interrate ad eccezione della parte occupata dalla corsia di accesso al magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli per una larghezza di 4,00 m, nello stato attuale dei luoghi due pareti risultano scoperte, quella con l'accesso ai locali totalmente, quella laterale parzialmente. La quarta parete confina con l'altra porzione di bifamiliare appartenente ad altra proprietà come nello stato di fatto.
- nella planimetria catastale sono indicati due muri di contenimento che delimitano una corsia accesso che di fatto non sono presenti in quanto la parete risulta totalmente scoperta.
- nella planimetria catastale è indicata una sola porta di accesso che nello stato attuale è più stretta, inoltre sono state realizzate altre due porte.
- nella planimetria catastale vi è un solo grande magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli e l'intercapedine, nello stato attuale dei luoghi con delle tramezzature e tamponature interne sono stati creati tre magazzini/ locali rimessa mezzi e attrezzi agricoli e l'intercapedine è stata inglobata nella superficie degli stessi.
- nella parete laterale parzialmente scoperta è stata realizzata una presa di luce a circa due metri di altezza rispetto alla quota di calpestio avente una larghezza di m 1,20 e altezza m 0,70, al momento priva di infisso.

- è stata aperta una porta interna tra il magazzino/locale rimessa mezzi e attrezzi agricoli e l'intercapedine che non è riportata nella planimetria catastale

Al piano terra:

- la distribuzione degli spazi interni nella zona del wc e del disimpegno rappresentata nella planimetria catastale è diversa dallo stato dei luoghi;
- nella planimetria catastale è rappresentata nel soggiorno una finestra ma nello stato dei luoghi è una porta finestra, nella camera/studio è rappresentata una porta finestra ma nello stato dei luoghi è una finestra;
- nella planimetria catastale la finestra del wc è rappresentata in una posizione leggermente traslata rispetto allo stato dei luoghi;
- nella planimetria catastale è stata rappresentata una finestra in corrispondenza della scala ma nello stato dei luoghi non c'è, è invece presente una finestra nel soggiorno che nella planimetria catastale non è riportata;
- nella planimetria catastale non è stata indicata la porta interna di accesso alla cucina;
- l'altezza utile indicata nella planimetria catastale è di m 2,70, ma nello stato di fatto è di m 2,80;
- il balcone rispetto alla planimetria catastale è stato prolungato sul lato della cucina per una lunghezza di circa 5,90 m ed una larghezza di circa 1,15 m, in adiacenza al portico.

Al piano primo:

- tutte le porte interne sono rappresentate nella planimetria catastale in una posizione diversa rispetto allo stato dei luoghi, inoltre nello stato dei luoghi la porta della camera matrimoniale è stata traslata di circa cm 70 verso il disimpegno;
- nel bagno e nel wc sono rappresentate nella planimetria catastale due porte finestre a due ante ma nello stato dei luoghi sono ad un'anta, quindi più strette;
- nella camera posta tra il bagno e il wc è rappresentata in planimetria catastale una finestra ma nello stato dei luoghi abbiamo una porta finestra;
- nella planimetria catastale non è indicata la piccola apertura di accesso al sottotetto del portico.

Difformità tra la planimetria catastale e il Permesso di Costruire n. 178 del 10/06/2004:

Al piano interrato:

Il piano interrato è conforme al Permesso di Costruire

Al piano terra:

- non è riportato il tramezzo che divide la parte agricola da quella residenziale e la porta che li mette in comunicazione;
- la scala ha una partenza diversa;

- non è riportata la porta che dal portico permette l'accesso diretto al vano scala;
- non è riportata la porta finestra del soggiorno;
- si ha una piccola difformità nella distribuzione degli spazi interni;
- non è stata indicata la porta interna di accesso alla cucina
- nella planimetria catastale sul lato retrostante viene indicato un balcone per l'intera lunghezza del fabbricato, ma secondo quanto assentito risulta in aggetto solo la parte sovrastante l'accesso al piano interrato.
- non è indicata la diversa destinazione d'uso agricola e residenziale

Al piano primo:

- si ha una diversa distribuzione degli spazi interni
- non è indicata la diversa destinazione d'uso agricola e residenziale

Immobile 4

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219

Immobile 5

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221

Immobile 6

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245

Immobile 7

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

Per quanto riguarda i suddetti terreni c'è corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] e.

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

Risposta al quesito n. 10

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.III 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIIa 498.

L'identificativo catastale dei suddetti immobili non include ("infra") porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate

Immobile 4

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 219

Immobile 5

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 221

Immobile 6

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 245

Immobile 7

- Terreno, Comune di Montefiascone, Foglio 72 – Part. 246

L'identificativo catastale dei suddetti immobili non include ("infra") porzioni aliene, comuni, ma include porzioni non pignorate in quanto i terreni sono pignorati per la sola quota di proprietà di 1/2 appartenute al Sig., tuttavia data la consistenza esigua dei lotti di terreno non si ritiene opportuno procedere con il frazionamento.

Quesito n. 11 - Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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

Risposta al quesito n. 11

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza originaria.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 12

La planimetria catastale dell'abitazione è difforme sia rispetto allo stato di fatto sia rispetto al permesso di Costruire rilasciato n. 178 del 10/06/2004, ma non è possibile procedere con la sua correzione in quanto sono necessari titoli abilitativi.

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

Risposta al quesito n. 13

Il fabbricato distinto al Foglio 64 part. 499 è stato edificato in zona agricola.

Secondo quanto previsto dall'ultimo Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Montefiascone n. 178 del 10/06/2004 l'utilizzazione del fabbricato è parte agricola e parte residenziale.

I terreni distinti al Foglio 64 part. 499 EU e part. 498 e al Foglio 72 part. lle 219, 221, 245, 246 ricadono tutti in zona agricola di secondaria importanza (E4).

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

Risposta al quesito n. 14

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIIa 498.

Il fabbricato oggetto del pignoramento è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 358 del 26/10/2000 e delle successive varianti Concessione n. 62 del 01/03/2001 e Permesso di Costruire n. 178 del 10/06/2004 rilasciate dal Comune di Montefiascone.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che la costruzione non è conforme all'ultimo Permesso di costruire rilasciato n. 178 del 10/06/2004.

Sono state riscontrate sia all'interno che all'esterno dell'abitazione delle opere non conformi a quanto autorizzato.

Tali opere consistono in:

Al piano interrato:

- risulta scoperta l'intera parete che si trova sul retro del fabbricato sulla quale oltre alla porta di accesso autorizzata sono stati realizzati due ulteriori accessi, di conseguenza non sono stati realizzati i muri di contenimento previsti per delimitare la corsia di accesso;
- risulta scoperta parzialmente la parete laterale;
- non è stata realizzata parte della parete di divisione tra l'intercapedine e la rimessa attrezzi e mezzi agricoli;
- con la realizzazione di tramezzature e tamponature sono stati ricavati tre locali rimessa attrezzi e mezzi agricoli al posto dell'unico grande locale rimessa attrezzi e mezzi agricoli autorizzato e l'intercapedine è stata inglobata nella superficie degli stessi;

- la porta di accesso al locale rimessa attrezzi e mezzi agricoli ha di fatto una larghezza minore rispetto a quella autorizzata;
- è stata aperta una porta interna tra il locale rimessa attrezzi e mezzi agricoli e l'intercapedine;
- nel locale ampliato con l'inglobamento dell'intercapedine è stata realizzata una presa di luce posta ad un'altezza da terra di circa m 2,00, avente una larghezza di m 1,20 e altezza m 0,70, al momento priva di infisso.

L'altezza dei locali non si può confrontare con quella assentita in quanto l'intero piano si trova allo stato grezzo.

Al piano terra:

- l'altezza interna è di m 2,80 e non di m 2,70 come autorizzato;
- non è stato realizzato il tramezzo di divisione tra la parte agricola e quella residenziale e la porta che le metteva in comunicazione, infatti l'intera superficie è utilizzata come residenziale;
- la scala ha una partenza diversa;
- vi è una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona del wc e del disimpegno;
- sono state realizzate delle modifiche prospettiche ossia: nel soggiorno al posto della finestra è stata realizzata una porta finestra a due ante e al posto della porta finestra prevista è stata realizzata una finestra in una posizione traslata, la finestra nel vano scala non è stata realizzata, nella camera/studio al posto della porta finestra è stata realizzata una finestra e non è stata realizzata la porta che dal portico permetteva l'accesso diretto al vano scala;
- sul retro del fabbricato è stato realizzato un balcone, in quanto l'intera parete del piano interrato risulta completamente fuori terra, mentre nel permesso di costruire, risultando questa completamente interrata tranne la parte comprendente la corsia di accesso, si aveva il balcone solo al di sopra di detta corsia. Inoltre il balcone è stato prolungato sul lato della cucina per una lunghezza di circa 5,90 m ed una larghezza di circa 1,15 m in adiacenza al portico.

L'intera superficie viene utilizzata come residenziale mentre secondo quanto autorizzato la zona del vano scala aveva una destinazione agricola.

Al piano primo

- si ha una diversa distribuzione degli spazi interni;
- sono stati fatti dei cambi d'uso ai locali, l'intera superficie ha utilizzazione residenziale e non parte residenziale parte agricola, tra loro in comunicazione, come previsto dal permesso rilasciato, sono di fatto presenti tre camere, un bagno e un wc e non due camere e tre locali rimessa derrate agricoli;
- sono state realizzate delle modifiche prospettiche nei locali che affacciano sul balcone attualmente adibiti a bagno, camera e wc, ossia: al posto delle porte finestre a due ante, negli attuali wc e bagno, sono state realizzate due porte finestre ad un'anta quindi più strette,

nell'attuale camera, posta tra il bagno e il wc, al posto della finestra è stata realizzata una porta finestra a due ante;

- nel disimpegno è stata realizzata una piccola apertura che permette di accedere al sottotetto del portico il quale ha un'altezza interna che va da m 0,00 a m 1,80 circa.

Inoltre

- si rileva la presenza di due canne fumarie con comignoli.
- è stato realizzato un vano finestra nel sottotetto che al momento è privo di infisso. Al sottotetto non si accede in alcun modo dall'interno del fabbricato.

Gli illeciti riscontrati non sono stati sanati.

Per il fabbricato è stato rilasciato Permesso di Agibilità e di Uso n. 5 del 25/02/2008 al quale è allegata la planimetria catastale che non è conforme né al permesso di costruire rilasciato né allo stato dei luoghi, come ampiamente illustrato (si veda risposta al quesito n. 9)

Le pratiche necessarie per la regolarizzazione sono indicate al quesito n. 15.

Quesito n. 15 - verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Risposta al quesito n. 15

Immobilabile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.III 499.

Immobilabile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.III 499.

Immobilabile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.III 498.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici comunali non risultano istanze di condono presentate.

Per le difformità riscontrate non è possibile presentare istanze di condono ai sensi dell'art. 40 della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero dell'art. 46 comma quinto del D.P.R. 380 del 06/06/2001 in quanto le ragioni del credito per cui si interviene non hanno data anteriore ai termini previsti dalla legge.

Alcune difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 (accertamento di conformità) e nello specifico:

- le varianti prospettiche
- la diversa distribuzione interna limitatamente a quegli interventi che non vanno a modificare la diversa destinazione d'uso agricola e residenziale e le relative superfici assentite.

Non è invece possibile sanare:

- l'aumento di volume nel piano interrato dovuto all'eccessivo sbancamento rispetto a quanto assentito, in quanto in eccesso rispetto a quanto previsto dal P.R.G. e dalla L.R. n. 38/1999 e s.m.i.. Più precisamente in luogo di un solo accesso di larghezza di 4,00 m sono state portate alla luce l'intera parete a lato sud e buona parte della parete ad est.
- il cambio di destinazione d'uso.

Per quanto riguarda invece l'aumento di volume dovuto all'aumento dell'altezza del piano terra di 10 cm rispetto al permesso di costruire, passando da un'altezza assentita pari a m 2,70 ad un'altezza pari a m. 2,80, tale difformità rientra nelle tolleranze del 2% previste dell'art. 34 del D.P.R. 380 del 2001 comma 2 ter.

Occorrerà quindi provvedere al ripristino di alcune opere come da Permesso di costruire rilasciato.

Nello specifico le pratiche da presentare sono le seguenti:

- SCIA a sanatoria per la regolarizzazione di quanto sanabile;
- SCIA per il ripristino delle opere non sanabili e difformi a quanto assentito;
- Richiesta nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico in quanto l'area è interessata da suddetto vincolo come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.
- Richiesta autorizzazione sismica da presentare al Genio Civile.
- Pratica per la variazione catastale.

Si fa presente che le suddette valutazioni sono state fatte senza tener conto dell'esistenza di usi civici, che al momento non è possibile stabilire in quanto i terreni su cui insiste il fabbricato sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.

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

Risposta al quesito n. 16

I beni non sono gravati da livello o censo.

Quanto agli usi civici i terreni distinti al foglio n. 64 con p.lle n. 498 e n. 499, sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, anche i terreni di cui alle p.lle n. 243 e n. 491 originari della part.Illa 498 del foglio

64 sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989 (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato).

I terreni distinti catastalmente al Foglio 72 part.lla 219, 221, 245, 246 non sono gravati uso civico (come riportato nel certificato di destinazione urbanistica allegato).

A seguito delle osservazioni pervenute dall'Avv. per conto della [redatto] [redatto] in merito all'accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici cui sono soggette le particelle di terreno 498, 499 e le particelle originarie 491 e 243, la sottoscritta ha fatto richiesta al Comune di Montefiascone della documentazione in base alla quale ha potuto certificare l'esistenza di suddetto accertamento. Il Comune ha fornito alla sottoscritta, in risposta a quanto richiesto, una Relazione di analisi territoriale a firma dell'Avv. [redatto] (che si allega) nella quale viene spiegato l'iter che ha portato all'apertura del procedimento commissariale R.G. 151/1989 per il quale ancora oggi è pendente il giudizio.

La sottoscritta ha inoltre verificato presso il Commissariato Usi Civici per Lazio, Umbria e Toscana la pendenza del giudizio per il procedimento R. G. 151/1989 che viene certificata dallo stesso Commissariato (che si allega).

Presa visione della documentazione esistente presso il Commissariato Usi Civici per Lazio, Umbria e Toscana, verificato che il giudizio è ancora pendente e vista la specificità della materia trattata la sottoscritta non può stabilire se le suddette particelle di terreno siano soggette o meno ad uso civico, sarebbe opportuno chiedere il parere di un perito demaniale.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 17

Non si rilevano spese fisse di gestione o manutenzione.

Quesito n. 18 - Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegli in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Risposta al quesito n. 18

A parere della sottoscritta è possibile vendere i beni pignorati in due lotti ossia:

Lotto n. 1 :

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIa 498.

Gli immobili sono vendibili per l'intero (quota di proprietà di 1/2 di e quota di proprietà di 1/2 di)

Lotto n. 2 :

Immobile n. 4

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 219.

Immobile n. 5

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 221.

Immobile n. 6

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 245.

Immobile n. 7

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 246

Gli immobili sono vendibili per la quota di proprietà di 1/2 appartenente a

Quesito n. 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078

Risposta al quesito n. 19

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIa 498.

I suddetti immobili sono pignorati per intero essendo stati pignorati al Sig. per la quota di proprietà di 1/2 e alla Sig.ra per la quota di 1/2.

Immobile n. 4

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 219.

Immobile n. 5

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 221.

Immobile n. 6

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 245.

Immobile n. 7

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 246

I suddetti immobili sono pignorati "pro quota" per la sola quota di 1/2 appartenente al Sig., tuttavia data la consistenza esigua dei lotti di terreno non si ritiene opportuno procedere con il frazionamento.

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

Risposta al quesito n. 20

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIa 498.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dai debitori eseguiti sig.e dalla loro famiglia composta oltre che dagli stessi dai loro figli.

Immobile n. 4

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 219.

Immobile n. 5

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 221.

Immobile n. 6

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 245.

Immobile n. 7

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 246

I suddetti immobili sono pignorati per la sola quota di 1/2 appartenente al Sig., questi sono occupati dall'esecutato e dalla comproprietaria che provvedono alla loro manutenzione.

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome del Sig. e della Sig.ra, né a nome della comproprietaria non eseguita la Sig. ra

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 21

L'immobile pignorato è occupato dai debitori per esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Quesito n. 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 e 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).

Risposta al quesito n. 22

L'immobile non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato pertanto non si rende necessario acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 23

Sui beni pignorati non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, né vincoli o oneri di natura condominiale.

Come riportato nel certificato di destinazione richiesto per i terreni di stinti al Foglio 64 part.lla 498, 499 e al Foglio 72 part.lla , queste con riferimento allo strumento urbanistico:

- Ricadono in sottozona E4 (zona agricola di secondaria importanza);

- Tutte le particelle sono interessate dal Vincolo Idrogeologico art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267;
- Ai terreni si applicano le disposizioni di cui al titolo IV L.R. n. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. n. 8/2003 e dalla L.R. n. 12/2016 per quanto attiene le Zone agricole;
- **I terreni privati oggetto del presente certificato distinti al foglio n. 64 con p.lle n. 498 e n. 499, sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, anche i terreni di cui alle p.lle n. 243 e n. 491 originari della part.IIIa 498 del foglio 64 sono soggetti ad accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989; mentre i terreni privati distinti al foglio n. 72 part.IIIe 219, 221, 245, 246 non sono gravati da diritto di Uso Civico;**
- Le p.lle n. 219 e 221 del foglio 72 sono parzialmente soggette ai Piani Territoriali Paesistici vigenti, approvati con L.R. n. 24 del 06.07.1998 e s.m.i., disciplinanti le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004, e dal nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale, adottato dalla Giunta Regionale con atti n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli artt. 21,22,23 della legge regionale sul paesaggio n. 24/98.

In risposta all'osservazione circa l'approfondimento della tipologia di vincolo presente sulle particelle 219 e 221 ai sensi del D.Lgs 42/2004 indicato nel certificato di destinazione urbanistica la sottoscritta ha fatto richiesta alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area Metropolitana di Roma , la Provincia di Viterbo e l'Etruria Meridionale per verificare se su dette particelle gravassero vincoli diretti ai sensi della L. 364/1909, della L. 1089/1939, del D.Lgs. 368/1998, del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii. che possano comportare il diritto di prelazione dello Stato, da tale richiesta è emerso che le particelle non sono interessate da provvedimenti di vincolo archeologico o da procedimenti in itinere. (si veda risposta allegata)

Pertanto i terreni sono soggetti solo a vincoli paesaggistici.

Quesito n. 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 vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

Risposta al quesito n. 24

Lotto n. 1 :Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIa 498.

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile si ritiene opportuno precisare che nel Permesso di costruire n. 178/2004 erano previste per il fabbricato due diverse destinazioni d'uso, agricola e residenziale, nello stato di fatto parte della superficie che doveva essere agricola è diventata residenziale, essendo quindi questo cambio d'uso non conforme a quanto assentito saranno prese in considerazione ai fini del calcolo della superficie commerciale le superfici lorde agricole e residenziali assentite dal Permesso di Costruire 178/2004.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato secondo il criterio del DPR 138/98 allegato C.

Metodo DPR 138/98 allegato CPiano seminterrato

Superficie lorda comprensiva della tramezzature interne e delle murature esterne:

- Agricolo mq 112,00

Piano terra

Superficie lorda comprensiva della tramezzature interne e delle murature esterne:

- Residenziale mq 70,36
- Agricolo mq 9,14

La superficie della scala interna è stata computata una sola volta in misura pari alla sua proiezione orizzontale.

- Scala (zona agricola) mq 4,20

Piano primo

Superficie lorda comprensiva della tramezzature interne e delle murature esterne:

- Residenziale mq 34,77
- Agricolo mq 44,73

Superficie di balconi e portici

- | | | | |
|--------------------------------|----------|-----|---------|
| - Balconi e terrazzo | mq 25,00 | 30% | mq 7,50 |
| - Eccedenza balconi e terrazzo | mq 34,00 | 10% | mq 3,40 |
| - Portico | mq 25,00 | 30% | mq 7,50 |
| - Eccedenza portico | mq 67,25 | 10% | mq 6,72 |

Totale superficie commerciale agricola	mq 170,07
Totale superficie commerciale residenziale	mq 105,13
Totale superfici ragguagliate balconi, terrazzo, portico	mq 25,12

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si è scelto il metodo della stima comparativa, che consiste nella determinazione del valore del bene mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona o zone limitrofe, pertanto, tenuto conto :

- Dei prezzi per Ville e Villini indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, di quelli dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo;
- Dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso le Agenzie immobiliari
- Delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo stato di conservazione

Si ritiene opportuno applicare un prezzo pari a 1.000,00 Euro/mq per la parte residenziale e di pari a 500,00 Euro/mq per la parte agricola.

Da cui si ha:

Superficie agricola	mq 170,07 x 500,00	Euro = 85.035,00 Euro
Superficie residenziale	mq 105,13 x 1.000,00	Euro = 105.130,00 Euro
Totale superfici ragguagliate balconi, terrazzo, portico	mq 25,12 x 1.000,00	Euro = 25.120,00 Euro

Per un totale di 215.285,00 Euro

Dal valore stimato vanno sottratti i costi necessari per la regolarizzazione delle difformità riscontrate che sono pari ad **36.000,00 Euro**

Di cui 23.535,00 per opere murarie e 12.500,00 per spese tecniche e sanzioni come risulta dal computo allegato.

L'importo di Euro 12.500,00 comprende le spese tecniche per la SCIA in sanatoria e la SCIA per il ripristino, per la pratica per l'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, per la pratica per la richiesta di autorizzazione sismica da presentare al Genio Civile, per la variazione catastale, le sanzioni, i bolli e gli oneri di legge.

Al valore dell'immobile, così definito, va aggiunto quello del terreno circostante :

Terreno Qualità Uliveto/Vigneto Classe 2, Superficie mq 3.043 che viene valutato secondo i Valori Agricoli Medi dell'Ufficio del territorio per la Provincia di Viterbo

da cui si ha mq 3.043 x 1,28 Euro/mq =

3.895,00 Euro

Si fa presente che il valore del terreno ente urbano distinto al Foglio 64 part. 499 EU è stato calcolato nel valore dell'immobile.

Pertanto il valore totale dell'abitazione e del terreno circostante è pari ad Euro 183.180,00 che si arrotonda ad

Euro 183.000,00 (diconsi centoottantatremila/00)

La valutazione viene fatta a condizione che il Giudice ritenga i beni vendibili dato che dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montefiascone risulta che le particelle di terreno in esame, distinte al foglio n. 64 n. 498 e n. 499, sono soggette ad Accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.

Lotto n. 2 :

Immobile n. 4

- Terreno - Foglio 72 P.IIIa 219.

Immobile n. 5

- Terreno - Foglio 72 P.IIIa 221.

Immobile n. 6

- Terreno - Foglio 72 P.IIIa 245.

Immobile n. 7

- Terreno - Foglio 72 P.IIIa 246

Le particelle sopra citate costituiscono un unico lotto di terreno della superficie complessiva di 35 are 90 ca.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei terreni oggetto di pignoramento si è dapprima proceduto ad una valutazione secondo i dati rilevati attraverso i Valori Agricoli Medi dell'Ufficio del territorio per la Provincia di Viterbo, da cui si ha:

Terreno - Foglio 72 P.IIIa 219 ,

- | | |
|--|----------------------|
| - Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Superficie mq 176 x 1,08 Euro/mq = | 190,00 Euro |
| - Porz. AB, Qualità Uliveto , Superficie 654 mq x 1,28 Euro/mq = | 837,12 Euro |
| Totale | 1.027,12 Euro |

Terreno - Foglio 72 P.IIIa 221

- Porz. AA Qualità Seminativo, Superficie mq 352 x 0,98 Euro/mq =	344,96 Euro
- Porz. AB, Qualità Uliveto , Superficie mq 1461 x 1,28 Euro/mq =	1.870,08 Euro
- Porz. AC, Qualità Pascolo, Superficie mq 47 x 0,575 Euro/mq =	27,02 Euro
Totale	2.242,06 Euro

Terreno Foglio 72 P.IIIa 245,

- Qualità Seminativo/Arborato, Superficie mq 270 x 1,08 Euro/mq =	291,60Euro
Totale	291,60 Euro

Terreno Foglio 72 P.IIIa 246,

- Porz. AA Qualità Seminativo/Arborato, Superficie mq 90 x 1,08 Euro/mq =	97,20 Euro
- Porz. AB, Qualità Uliveto, Superficie mq 540 x 1,28 Euro/mq =	691,20 Euro
Totale	788,40 Euro

Per un valore totale di Euro 4.349,18

Successivamente tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, della presenza di circa 40 piante di ulivo su tutte e 4 le particelle di terreno, e dei prezzi di vendita riscontrati dalle indagini eseguite in loco presso le Agenzie immobiliari, si è ritenuto opportuno applicare un prezzo medio, indipendentemente dalle destinazioni catastali, che pare congruo stabilire in Euro/mq 1,40

Pertanto si ha un valore totale pari a mq 3.590 x 1,40 Euro/mq = 5.026,00

Considerando che è oggetto di pignoramento la sola quota di proprietà di 1/2 appartenente a il valore dei terreni è pari ad Euro 2.513,00 che si arrotonda ad

Euro 2.500,00 (diconsi duemilacinquecento/00)

Quesito n. 25 - Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.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

Risposta al quesito n. 25

Vedasi risposta al quesito n. 24

Quesito n. 26 - indichi quali sia a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, inconsiderazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile

Risposta al quesito n. 26

Immobile n. 1

- Abitazione in villini - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 2

- Terreno Ente Urbano - Foglio 64 P.IIa 499.

Immobile n. 3

- Terreno - Foglio 64 P.IIa 498.

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dell'immobile questo ha una discreta collocazione sul mercato ***sempre che il Giudice lo ritenga vendibile dato che dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montefiascone risulta che le particelle di terreno in esame, distinte al foglio n. 64 n. 498 e n. 499, sono soggette ad Accertamento dell'esistenza del gravame Uso Civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.***

Immobile n. 4

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 219.

Immobile n. 5

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 221.

Immobile n. 6

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 245.

Immobile n. 7

- Terreno - Foglio 72 P.IIa 246

Per quanto concerne le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, vista la consistenza, l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni questi hanno una discreta collocazione sul mercato.

Quesito n. 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;

Risposta al quesito n. 27

Immobili n. 1, 2, 3

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome del Sig. e della Sig.ra

Immobili n. 4, 5, 6, 7

Dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione registrati a nome del Sig. né a nome della comproprietaria non eseguita Sig.ra

Quesito n. 28 - Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e 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 completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

Risposta al quesito n. 28

La relazione è stata articolata con risposta puntuale ai singoli quesiti.

Quesito n. 29 - Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato

Risposta al quesito n. 29

L'elaborato peritale verrà inviato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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 dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati

Risposta al quesito n. 30

L'elaborato peritale verrà depositato nel rispetto della normativa vigente.

Quesito n. 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

Risposta al quesito n. 31

La sottoscritta CTU si impegna ad intervenire all'udienza fissata per il giorno 28/02/2019.

Quesito n. 32 - Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza

l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita

Risposta al quesito n. 32

La sottoscritta CTU ha predisposto una copia del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008).

Quesito n. 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 compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet)

Risposta al quesito n. 33

La sottoscritta CTU ha predisposto una documentazione fotografica dell'intero compendio.

Quesito n. 34 - Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e 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 e al decreto di trasferimento

Risposta al quesito n. 34

La sottoscritta CTU ha predisposto triplice copia del quadro sinottico sia in formato cartaceo che in formato digitale

Quesito n. 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 e iscrizioni)**
- f) Copia atto di provenienza**
- g) Quadro sinottico in triplice copia**
- h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita**

Risposta al quesito n. 35

In allegato alla presente:

- All. 1 Documentazione fotografica Abitazione
- All. 2 Documentazione fotografica Terreni
- All. 3 Planimetria del bene
- All. 4 Situazione catastale

- All. 5 Differenze planimetria catastale e stato dei luoghi
- All. 6 Permesso di costruire n. 178 del 10-06-2004 – elaborato grafico
- All. 7 Permesso di costruire n. 178 del 10-06-2004
- All. 8 Voltura Permesso di Costruire
- All. 9 Permesso di agibilità e uso
- All. 10 Certificato di destinazione urbanistica
- All. 11 Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED]
- All. 12 Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED]
- All. 13 Atto Notaio [REDACTED] Repertorio n. [REDACTED] Raccolta n. [REDACTED]
- All. 14 Successione
- All. 15 Estratto di matrimonio, Comune di [REDACTED]
- All. 16 Certificato Ipotecario Speciale RR/II di Viterbo n. VT26271 del 22-05-2018
- All. 17 Certificato Ipotecario Speciale – integrazione
- All. 18 Ricerca contratti locazione
- All. 19 Verbale del primo accesso
- All. 20 Verbale ulteriore sopralluogo CTU per verifiche
- All. 21 Computo delle spese
- All. 22 Quadro sinottico lotto 1
- All. 23 Quadro sinottico lotto 2
- All. 24 Ricerche di mercato
- All. 25 Richiesta informazioni Commissariato Usi Civici
- All. 26 Estratto di matrimonio rilasciato dal Comune [REDACTED]
- All. 27 Esito ricerca contratti di locazione a nome di
- All. 28 Certificazione del Commissariato Usi Civici circa la pendenza della causa RR.G. 151/1989
- All. 29 Relazione di analisi territoriale Comune di Montefiascone.
- All. 30 Risposta della Soprintendenza Archeologia , Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale.
- All. 31 Estratto di matrimonio
- All. 32 Perizia di stima versione privacy
- All. 33 Quadro sinottico lotto 1 versione privacy
- All. 34 Quadro sinottico lotto 2 versione privacy
- All. 35 Invio CTU preliminare alle parti
- All. 36 Osservazioni alla CTU preliminare ricevute.

Viterbo , li 31.01.2019

IL CTU

Arch. Simona Di Stefano



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 128/2018

[REDACTED]
contro
.....

**Approfondimenti per la verifica dell'esistenza di usi civici sui terreni oggetto del pignoramento
distinti catastalmente al Foglio 64, p.lle 498-499 (ex 491 ex 243) del Comune di Montefiascone.**

A seguito della richiesta del certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni distinti al Foglio 64, p.lle 498, 499 e delle p.lle originarie 491 e 243, presentata dalla sottoscritta al Comune di Montefiascone, veniva rilasciato in data 06/09/2018 il certificato n. 97 nel quale si affermava che : *"i terreni privati distinti al foglio 64 con le p.lle n. 498 e n 499, sono soggetti ad accertamento del gravame di uso civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, anche i terreni di cui alle p.lle 243 e 491 originari della p.lla 498 del foglio 64 sono soggetti ad accertamento del gravame di uso civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.*

Confrontando tale certificato con il certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di compravendita (n. 155/2004 del 30/09/2004) sono emerse delle difformità in quanto nel certificato n. 155/2004 veniva riportato che *il terreno distinto al Foglio 64 con particella 491* (da cui derivano le particelle di terreno oggetto del pignoramento) *non è gravato da uso civico.*

Tale difformità veniva evidenziata anche dall'Avv. [REDACTED] quale nelle osservazioni fatte alla perizia preliminare in data 25 ottobre 2018 chiedeva alla sottoscritta di acquisire dal Comune di Montefiascone la documentazione tecnico amministrativa in base alla quale questo ha potuto certificare che i terreni sono soggetti ad accertamento del gravame di uso civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989 e di ottenere dal Commissariato usi civici informazioni esaustive in merito all'esistenza e pendenza della procedura R.G. 151/1989.

Per poter rispondere alle osservazioni fatte la sottoscritta si è recata presso il Commissariato Usi Civici il quale ha certificato che il giudizio per la procedura R.G.151/1989 è pendente , ed ha acquisito dal Comune di Montefiascone la relazione di analisi territoriale, a firma dell'Avv. [REDACTED] di interesse degli usi civici sul territorio di Montefiascone, in base alla quale il Comune ha certificato l'esistenza di accertamento del gravame di uso civico.

Tale relazione, che la sottoscritta ha allegato alla perizia definitiva trasmessa, citava una serie di elenchi di particelle che però non erano stati forniti dal Comune.

Pertanto il G.E. ha disposto nell'udienza del 28/02/2019 che la sottoscritta facesse ulteriori accertamenti per chiarire se i terreni oggetto del pignoramento fossero o meno gravati da uso civico.

La sottoscritta ha quindi presentato in data 26/06/2019 un'ulteriore richiesta al Comune di Montefiascone per poter avere la copia degli elenchi citati nella relazione di analisi territoriale dell'Avv. [REDACTED] dopo averne preso visione ha notato che nell'elenco delle particelle oggetto della causa R.G. 151/89 [REDACTED] innanzi al Commissariato usi civici di Roma (*Elenco 1*) tra le particelle del Foglio catastale n. 64 interessate da tale procedura non erano presenti né le particelle oggetto del pignoramento (part. 498, 499) né quelle originarie (part. 491, 243).

Non era chiaro pertanto in base a cosa fosse stato certificato che le particelle oggetto del pignoramento fossero soggette ad accertamento del gravame di uso civico se in tale elenco non erano presenti.

Visto quanto emerso dalla consultazione dell'elenco delle particelle e vista la difformità riscontrata tra i due certificati la sottoscritta ha presentato un'ulteriore richiesta al Comune di Montefiascone in data 01/08/2019 al fine di poter avere una risposta esaustiva circa l'esistenza o meno del gravame di uso civico sui terreni pignorati, allegando a tale richiesta i due certificati di destinazione urbanista in proprio possesso.

Il Comune di Montefiascone con nota del 06/09/2019 a firma del Responsabile del settore VI, Ing. [REDACTED] ha risposto che :

Da un'attenta verifica della relazione di analisi territoriale redatta per il Comune di Montefiascone dello studio Legale [REDACTED] relativamente all'esistenza o meno del gravame di uso civico sui terreni del comprensorio "La Commenda" con particolare riferimento alle particelle del foglio 64 , è emerso che le particelle in oggetto (n. 498,499, ex 491, ex 243) non sono gravate da uso civico.

In allegato :

- Relazione di analisi territoriale
- Elenco n. 1, 2, 3, 4 , allegati alla relazione di analisi territoriale
- Richiesta presentata al Comune di Montefiascone per avere copia degli allegati alla relazione
- Richiesta di chiarimenti presentata in data 01/08/2019
- Risposta del Comune di Montefiascone prot. n. 20092 del 06/09/2019
- Certificato di destinazione urbanistica n. 155/2004
- Certificato di destinazione urbanistica n. 97/2018

Viterbo, 04.10.2019

Il CTU

Arch. Simona Di Stefano



Simona Di Stefano

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 128/2018

.....
contro
.....

Trasmissione Certificato di destinazione relativo ai terreni oggetto del pignoramento, distinti catastalmente al Foglio 64, p.lle 498-499 del Comune di Montefiascone, a seguito degli approfondimenti effettuati.

Premesso che:

- a seguito della richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni distinti al Foglio 64, p.lle 498, 499 presentata dalla sottoscritta al Comune di Montefiascone, veniva rilasciato in data 06/09/2018 il certificato n. 97 nel quale si affermava che : *"i terreni privati distinti al foglio 64 con le p.lle n. 498 e n 499, sono soggetti ad accertamento del gravame di uso civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989, anche i terreni di cui alle p.lle 243 e 491 originari della p.lla 498 del foglio 64 sono soggetti ad accertamento del gravame di uso civico davanti al Commissario Usi Civici R.G. 151/1989.*

Considerato che:

- confrontando il suddetto certificato con il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato all'atto di compravendita (n. 155/2004 del 30/09/2004) sono emerse delle difformità in quanto nel certificato n. 155/2004 veniva riportato che *il terreno distinto al Foglio 64 con particella 491 (da cui derivano le particelle di terreno oggetto del pignoramento) non è gravato da uso civico.*

Pertanto, al fine di chiarire la problematica emersa, la sottoscritta si è recata presso il Commissariato Usi Civici il quale ha certificato, con nota prot. n. 883 del 22/11/201, che il giudizio per la procedura R.G.151/1989 è pendente, ed ha acquisito inoltre dal Comune di Montefiascone la relazione di analisi territoriale, redatta dall'Avv., che si interessa degli usi civici sul territorio di Montefiascone, e successivamente gli elenchi

ad essa allegati, in base ai quali il Comune aveva certificato l'esistenza di accertamento del gravame di uso civico.

Dalla verifica della documentazione acquisita è emerso che nell'elenco delle particelle oggetto della causa R.G. 151/89 pendente innanzi al Commissariato usi civici di Roma (*Elenco 1*) tra le particelle del Foglio catastale n. 64 interessate da tale procedura non erano presenti quelle oggetto del pignoramento.

Richiesto pertanto un ulteriore approfondimento in merito al Comune di Montefiascone il Responsabile del settore VI, con nota prot. n. 20092 del 06/09/2019, ha risposto che le particelle n. 498 e n. 499 del foglio 64 non sono gravate da uso civico, come tra l'altro risulta dall'ultimo Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto a febbraio 2022 e rilasciato dal Comune di Montefiascone (n. 45 del 09/03/2022), che si allega alla presente.

Si precisa che tutta la documentazione sopra citata, ad eccezione dell'ultimo Certificato di Destinazione Urbanistica, è già stata trasmessa in allegato alla CTU definitiva ed alla successiva integrazione per l'accertamento della presenza di usi civici di ottobre 2019.

In allegato:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 45/2022

Viterbo, 01/04/2022

Il CTU

Arch. Simona Di Stefano

