

Studio Tecnico Geom. Andrea Ippoliti

Piazza Trento e Trieste n. 5 – 01022 Bagnoregio (VT)

Tel. 333 221 4214

PEC andrea.ippoliti@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 184/2019

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Promossa da:

Sig. *****

Contro:

Sig. *****

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Antonino Geraci

Custode giudiziario:

Avv. Maria Luisa Capoccioni



PREMESSA

Il sottoscritto Ippoliti Andrea, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1407, avente studio in Bagnoregio (VT), Piazza Trento e Trieste n. 5, codice fiscale PPLNDR84H22G148F e Partita IVA 01987670567,

a seguito di primo incarico in data 21/11/2019 dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci e successiva revoca del decreto in data 29/11/2019 per mancata integrazione della documentazione depositata dal creditore procedente, ha ricevuto nuovo incarico in data 21/01/2020 di redigere relazione quale esperto in materia agli aspetti di due diligence previsti dall'art. 173-bis delle Disposizioni di attuazione del Codice di procedura civile.

I quesiti posti all'esperto sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) 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 erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatta porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;



- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento 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 quadrato 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 di uso e manutenzione, lo stato di possesso , i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;



- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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, nei termini di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
- 29) Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo P.E.C., 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) 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);
- 34) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
 - a. la planimetria del bene;
 - b. la visura catastale attuale;
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);
 - f. copia atto di provenienza;
 - g. quadro sinottico triplice copia;
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.



SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto esperto, contattato dal Custode dell'esecuzione Avv. Maria Luisa Capoccioni per concordare una data per procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, il giorno 13/07/2020 alle ore 09:30 si è recato unitamente al Custode presso gli immobili del compendio pignorato situati a Bagnoregio (VT), in Via Del Divino Amore snc e Via Antisari snc, e che le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione della parte esecutata che ne permetteva l'ingresso; il sottoscritto ha potuto così effettuare le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatogli, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato.

Alle ore 10:30, al termine delle operazioni di sopralluogo, il Sig. ***** ha rifiutato di sottoscrivere il verbale redatto in sua presenza dal custode e dal sottoscritto (*Allegato n. 13*); si concludevano così gli atti peritali, essendo ormai edotto su tutti gli elementi ritenuti necessari e rilevabili sul posto per la redazione della relazione di perizia.

Nei giorni precedenti e successivi all'accesso sono state avviate tutte quelle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate e il Comune di Bagnoregio, oltre ad indagini di mercato in loco, al fine di acquisire ogni elemento utile e necessario per rispondere ai quesiti posti dal G. E. in adempimento agli obblighi conseguenti all'incarico.

Quesito n. 1

Il sottoscritto ha esaminato la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), e ne ha accertato la completezza.

Quesito n. 2

Sono state effettuate visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto (*Allegato n. 3*), dalle quali si desume che i dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- a) locale negozio sito nel Comune di Bagnoregio (VT), Via Del Divino Amore, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 12, particella 281 sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 89 mq, rendita € 830,05;
- b) immobile uso magazzino/deposito sito nel Comune di Bagnoregio (VT), Via Antisari snc, piano T, censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 394 sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita € 17,56;
- c) terreno sito in Comune di Bagnoregio (VT), località Rustica, distinto al Catasto dei Terreni al foglio 26, particella 305, superficie ha 00.00.05, deduz. <A1, qualità cast. frutto, classe 1°, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01;
- d) terreno sito in Comune di Bagnoregio (VT), località Rustica, distinto al Catasto dei Terreni al foglio 26, particella 308, superficie ha 00.28.65, Fabbricato Urbano da accertare.



Le unità immobiliari del compendio pignorato risultano così intestate:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 281 sub 2:
 - ***** nato a ***** il **/**/****, codice fiscale *****, Proprietà per 1/1;
- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 394 sub 1, e terreni censiti al Catasto Terreni al foglio 26 particelle 305 e 308:
 - ***** nato a ***** il **/**/****, codice fiscale *****, Proprietà per 1/2;
 - ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale *****, Proprietà per 1/2.

Si è accertata la conformità tra gli attuali dati identificativi degli immobili ed i dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione dei beni.

Si precisa che la documentazione ipocatastale in atti ricomprende anche il bene in Bagnoregio (VT) distinto al CF scheda 2947 del 1982 (oggi foglio 13 particella 153 sub 18 cat. C/1), alienato dal debitore esecutato nel 2004 (come da accertamenti svolti con acquisizione di visura storica catastale *Allegato n. 6*) e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Quesito n. 3

Il sottoscritto, attraverso la consultazione dei registri immobiliari presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari.

In data 21/05/2020, a seguito di richiesta del 04/03/2020 presso l'Archivio Notarile di Viterbo, sono stati acquisite le copie dei titoli degli atti di provenienza ultraventennali Rep. 64524 del 14/06/1994 e Rep. 64639 del 26/02/1999 (*Allegato n. 8*).

Le variazioni catastali avvenuti nel corso del tempo, aventi ad oggetto i beni pignorati, vengono individuate con l'esame delle risultanze delle visure catastali storiche aggiornate dallo scrivente ed allegate alla relazione (*Allegato n. 3*).

A seguito delle ricerche effettuate, si è riscontrato quanto segue:

- a) Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnoregio (VT), al foglio 12, particella 281 sub 2, categoria C/1:

Provenienza Catasto Fabbricati

- Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 12 particella 281 sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 82 mq, superficie catastale totale 89, rendita € 830,05, indirizzo Via Del Divino Amore, piano T, annotazioni: passaggi intermedi da esaminare;



- Istrumento (atto pubblico) del 26/02/1999 in atti dal 02/03/1999 (n.2463.1/1999), foglio 12 particella 281 sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 82 mq, rendita € 830,05, indirizzo Via Del Divino Amore, piano T;
- Variazione del 01/01/1992 per variazione del quadro tariffario, foglio 12 particella 281 sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 82 mq, rendita € 830,05, indirizzo Via Del Divino Amore, piano T, annotazioni: passaggi intermedi da esaminare;
- Provenienza da impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 12 particella 281 sub 2, categoria C/1, classe 5, consistenza 82 mq, rendita L. 902.

Provenienza Catasto Terreni

L'immobile ricade su terreno contraddistinto al foglio 12 particella 281 che individua l'area di sedime e la corte esterna del fabbricato.

- Variazione d'ufficio del 06/06/1978 in atti dal 17/06/1978 (n. 4978), foglio 12 particella 281, superficie ha 00.05.80, qualità ente urbano;
- Variazione d'ufficio del 06/06/1978 in atti dal 17/06/1978 (n. 4978), foglio 12 particella 281, superficie ha 00.05.46, qualità ente urbano;
- Variazione d'ufficio del 06/06/1978 in atti dal 17/06/1978 (n. 4978), foglio 12 particella 281, superficie ha 00.05.50, qualità ente urbano;
- Variazione d'ufficio del 06/06/1978 in atti dal 17/06/1978 (n. 4978), foglio 12 particella 281, superficie ha 00.05.60, qualità ente urbano;
- Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 12 particella 281, superficie ha 00.05.70, qualità semin. arbor., classe 2°, R.D. L. 8.550, R.A. L. 2.850.

Provenienza della proprietà

- Atto di compravendita del 26/02/1999 Repertorio n. 64639, a rogito Notaio Orzi Luigi con sede in Viterbo, registrato a Viterbo il 17/03/1999 al n. 1521, con il quale le sig.re ***** ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, c.f. ***** , proprietaria per la quota di 1/3, *** ***** , nata a ***** il **/**/****, c.f. ***** , proprietaria per la quota di 1/3, e *** ***** , nata a ***** (**) , il **/**/****, c.f. ***** , vendono la piena proprietà di 1/1 al Sig. ***** ***** , nato a ***** il **/**/****, c.f. ***** ; interviene all'atto la Sig.ra ***** ***** , nata a ***** (**) , il **/**/****, c.f. ***** , coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. ***** ***** , la quale riconosce al marito che quanto da lui acquistato deve considerarsi suo bene personale *"in quanto destinato all'esercizio della propria impresa"*.

- b) Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Bagnoregio (VT) al foglio 26, particella 394 sub 1, categoria C/2:

Provenienza Catasto Fabbricati



- Variazione toponomastica d'ufficio del 09/09/2016 protocollo n.VT0082466, in atti dal 09/09/2016 (n. 34938.1/2016), foglio 26 particella 394 sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita € 17,56, indirizzo Via Antisari snc, piano T, annotazioni: immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010, notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.VT0144697 del 2012);
- (Altre) Attribuzione di rendita presunta del 14/03/2012, protocollo n.VT0038899 in atti dal 14/03/2012 (n. 1553.1/2012), foglio 26 particella 394 sub 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 20 mq, rendita € 17,56, indirizzo Località Rustica snc, piano T, annotazioni: immobile con rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del DL 78/2010, notifica: Pubblicazione all'albo pretorio comunale conclusa il 29/01/2013 (prot. n.VT0144697 del 2012).

Provenienza Catasto Terreni

- l'immobile non trova corrispondenze con particelle censite al catasto dei terreni.

Provenienza della proprietà

- immobile realizzato dall'esecutato su terreno identificato al Catasto dei Terreni al foglio 26 particella 308, proprietà 1/2 ***** nato a ***** il **/**/****, codice fiscale *****, e proprietà 1/2 ***** nata a ***** il **/**/****, codice fiscale *****, di cui al titolo di provenienza ultraventennale Rep. 64524 del 14/06/1994.

Trattasi di immobile mai dichiarato dalla proprietà, la cui rendita presunta è attribuita in via transitoria dal catasto sulla base di quanto disposto dall'art. 19, comma 10, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78; l'iter procedurale prevede poi l'assegnazione della rendita definitiva mediante dichiarazione Docfa presentata dalla parte o eseguita in surroga dall'Agenzia delle Entrate con spese a carico della parte.

- c) Immobile censito al Catasto dei Terreni del Comune di Bagnoregio al foglio 26, particella 305, superficie ha 00.00.05 qualità cast. frutto:

Provenienza Catasto Terreni

- Frazionamento del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n.900.2/1994), foglio 26, particella 305, qualità cast. frutto, classe 1°, superficie ha 00.00.05, deduz. <A1, R.D. € 0,01, R.A. € 0,01; sono stati inoltre soppressi gli immobili foglio 26 particella 11 e variati gli immobili foglio 26 particella 304;
- Frazionamento del 31/10/1983 in atti dal 05/10/1984 (n.24884), foglio 26, particella 11, qualità cast. frutto, classe 1°, superficie ha 00.45.70, deduz. <A1, R.D. L. 17.366, R.A. L.11.425; sono stati inoltre variati gli immobili foglio 26 particella 293;



- o Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 26, particella 11, qualità cast. frutto, classe 1°, superficie ha 00.54.70, deduz. <A1, R.D. L. 20.786, R.A. L. 13.675.

Provenienza della proprietà

- o Atto di permuta del 14/06/1994 Repertorio n. 64524, a rogito Notaio Togandi Giuseppe con sede in Orte (VT), registrato a Viterbo il 21/06/1994 al n. 3618, con il quale la società "***** ***** **", con sede in ****, Via ***** ** ***** n. **, partita IVA ***** , rappresentata dal procuratore speciale Sig. ***** ****, nato a ***** il **/**/****, cede a titolo di permuta ai sig.ri ***** ***** , nato a ***** il **/**/****, c.f. ***** , e ***** ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, c.f. ***** , i terreni agricoli siti nel Comune di Bagnoregio in Loc. Rustica, censiti al Catasto dei Terreni al foglio 26, particelle 305 (superficie ha 00.00.05) e 308 (superficie ha 00.28.65); vicendevolmente i sig.ri ***** ***** e ***** ***** cedono a titolo di permuta alla società "***** ***** **" la comproprietà per 1/2 sul terreno agricolo sito nel Comune di Bagnoregio in Loc. Adarco, censito al Catasto dei Terreni al foglio 12, particella 151.

- d) Immobile censito al Catasto dei Terreni del Comune di Bagnoregio al foglio 26, particella 308, superficie ha 00.28.65 qualità Fabbricato Urbano da accertare:

Provenienza Catasto Terreni

- o Variazione d'ufficio del 14/03/2012 protocollo n.VT0038900 in atti dal 14/03/2012 (n.1061.1/2012), foglio 26 particella 308, qualità F.U. da accertare, superficie ha 00.28.65, annotazioni: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del D.L. 78/2010 – al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al Catasto Edilizio Urbano, mappali fabbricati correlati: Codice Comune A577, Foglio 26, particella 394;
- o Frazionamento del 03/03/1994 in atti dal 03/03/1994 (n.900.3/1994), foglio 26, particella 308, qualità semin. arbor., classe 2°, superficie ha 00.28.65, deduz. <A1, R.D. € 21,65, R.A. € 7,40; sono stati inoltre soppressi gli immobili foglio 26 particella 13 e variati gli immobili foglio 26 particelle 306 e 307;
- o Frazionamento del 31/10/1983 in atti dal 05/10/1984 (n.24884), foglio 26 particella 13, qualità semin. arbor., classe 2°, superficie ha 01.58.90, deduz. <A1, R.D. L. 227.227, R.A. L. 79.450; sono stati inoltre variati gli immobili foglio 26 particella 294;
- o Provenienza da impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 26, particella 13, qualità semin. arbor., classe 2°, superficie ha 01.78.50, deduz. <A1, R.D. L. 255.255, R.A. L. 89.250.

Provenienza della proprietà



- o Atto di permuta del 14/06/1994 Repertorio n. 64524, a rogito Notaio Togandi Giuseppe con sede in Orte (VT), registrato a Viterbo il 21/06/1994 al n. 3618, con il quale la società "***** ***** **", con sede in ****, Via ***** ** ***** n. **, partita IVA ***** , rappresentata dal procuratore speciale Sig. ***** *****, nato a ***** il **/**/****, cede a titolo di permuta ai sig.ri ***** ***** , nato a ***** il **/**/****, c.f. ***** , e ***** ***** , nata a ***** (**) il **/**/****, c.f. ***** , i terreni agricoli siti nel Comune di Bagnoregio in Loc. Rustica, censiti al Catasto dei Terreni al foglio 26, particelle 305 (superficie ha 00.00.05) e 308 (superficie ha 00.28.65); vicendevolmente i sig.ri ***** ***** e ***** ***** cedono a titolo di permuta alla società "***** ***** **" la comproprietà per 1/2 sul terreno agricolo sito nel Comune di Bagnoregio in Loc. Adarco, censito al Catasto dei Terreni al foglio 12, particella 151.

A fronte di quanto in precedenza detto per il fabbricato identificato al foglio 26, particella 394 sub 1, per completezza descrittiva di ciò che è stato accertato, si evince dalla visura che la procedura di attribuzione della rendita definitiva prevede la trattazione del mappale terreni 308, sulla quale insiste l'anzidetto fabbricato, con atto di aggiornamento Pregeo per il passaggio della particella a partita speciale "1" con la qualità ente urbano, e attribuzione del medesimo identificativo del mappale fabbricato correlato 394.

Quesito n. 4

Sulla base dei documenti in atti e delle visure ipotecarie aggiornate (*Allegato n. 7*), lo scrivente ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Relativamente agli immobili censiti nel Comune di Bagnoregio (VT), al Catasto dei Fabbricati, foglio 12, particella 281 subalterno 2:

- o Nota di iscrizione del 01/03/1999, Registro Particolare 468 e Registro Generale 3107, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato con durata 15 anni, capitale € 85.000,00 per un totale di € 170.000,00, mediante atto a rogito Notaio Orzi Luigi con sede a Viterbo, Repertorio 64640, a favore ***** ** ***** con sede a ****, c.f. ***** , contro ***** ***** , nato a ***** il **/**/****, c.f. ***** , per il diritto di proprietà quota 1/1;
 1. Annotazione presentata il 03/07/2000, servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo, Registro Particolare 648 e Registro Generale n. 8611, Tipo di atto: Erogazione a saldo;
 2. Comunicazione n. 936 del 31/05/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 22/03/2011; cancellazione totale eseguita in data 01/06/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- o Nota di iscrizione del 09/07/2010, Registro Particolare 2375 e Registro Generale 11984, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01, capitale € 19.395,09 per un totale di €



38.790,18, mediante atto amministrativo Pubblico ufficiale ***** con sede a ****, Repertorio 117935/125, a favore ***** con sede a ****, c.f. *****, contro ***** nato a ***** il **/**/****, c.f. *****, per il diritto di proprietà quota 3/3;

- o Nota di iscrizione del 27/10/2016, Registro Particolare 2119 e Registro Generale 14779, ipoteca conc. amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo, capitale € 42.684,44 per un totale di € 85.368,88, mediante atto Pubblico ufficiale ***** con sede a ****, Repertorio 1125/12516, a favore ***** con sede a ****, c.f. *****, contro ***** nato a ***** il **/**/****, c.f. *****, per il diritto di proprietà quota 1000/1000;
- o Nota di trascrizione del 30/07/2019, Registro Particolare 8591 e Registro Generale 11203, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 209, a favore ***** nato in ***** (**) il **/**/****, c.f. *****, contro ***** nato a ***** il **/**/****, c.f. *****, per il diritto di proprietà quota 1/1.

Dall'esame della certificazione ipocatastale risultano quindi le seguenti iscrizioni ipotecarie gravanti sul cespite pignorato in oggetto:

1)ipoteca legale iscritta in data 27/10/2016 Rg 14779 – Rp 2119 a favore della *****
***** ** ***** **.

2)ipoteca legale iscritta in data 09/07/2010 Rg 11984 – Rp 2375 a favore della *****
***** **.

Relativamente agli immobili censiti nel Comune di Bagnoregio (VT), al Catasto dei Fabbricati, foglio 26, particella 394 subalterno 1:

- o Nota di trascrizione del 30/07/2019, Registro Particolare 8591 e Registro Generale 11203, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 209, a favore ***** nato in ***** (**) il **/**/****, c.f. *****, contro ***** nato a ***** il **/**/****, c.f. *****, per il diritto di proprietà quota 1/2.

Relativamente agli immobili censiti nel Comune di Bagnoregio (VT), al Catasto dei Terreni, foglio 26, particelle 305 e 308:

- o Nota di trascrizione del 14/02/2005, Registro Particolare 1797 e Registro Generale 2805, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario con sede a Viterbo, Repertorio 61, a favore **** * ** con sede a ***** (**), c.f.



- ***** , contro ***** ***** , nata a ***** (**) il **/**/**** , c.f. ***** , per il diritto di proprietà quota 1/2;
- o Nota di trascrizione del 15/02/2005, Registro Particolare 1863 e Registro Generale 2900, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario con sede a Viterbo, Repertorio 84, a favore ***** ***** * ***** ***** ***** ***** ** ***** ***** * * con sede a ***** , c.f. ***** , contro ***** ***** , nata a ***** (**) il **/**/**** , c.f. ***** , per il diritto di proprietà quota 1/2;
 - o Nota di trascrizione del 30/07/2019, Registro Particolare 8591 e Registro Generale 11203, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili, mediante atto Pubblico ufficiale Tribunale di Viterbo con sede a Viterbo, Repertorio 209, a favore ***** ***** ***** , nato in ***** (**) il **/**/**** , c.f. ***** , contro ***** ***** , nato a ***** il **/**/**** , c.f. ***** , per il diritto di proprietà quota 1/2.

Dall'esame della certificazione ipocatastale risulta quindi che, precedentemente al pignoramento immobiliare cui fa riferimento l'Esecuzione Immobiliare in oggetto, per i beni censiti al Catasto Terreni foglio 26, particelle 305 e 308, è stato pignorato il diritto di piena proprietà per la quota di 1/2 della Sig.ra ***** *****.

Dalla verifica della documentazione (estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati effettuate nei venti anni anteriori alla notifica del pignoramento), non risultano alla data del 06/08/2020 (data in cui il sottoscritto ha effettuato le ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di Pubblicità Immobiliare) altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle sopra elencate.

Quesito n. 5

Per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Viterbo:

- o gli estratti di mappa catastale aggiornata del foglio 12 e del foglio 26 del Comune di Bagnoregio (VT), ove ricadono gli immobili pignorati (*Allegato n. 2*);
- o le planimetrie delle unità immobiliari urbane depositate in catasto (*Allegato n. 4*).

La planimetria del fabbricato censito al Foglio 26, particella 394 sub 1, risulta essere assente per le motivazioni già descritte al Quesito n. 3, punto b).

È stato inoltre richiesto e rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 10*), relativo ai terreni siti in Comune di Bagnoregio (VT), località Rustica, distinti al Catasto dei Terreni al foglio 26 particelle 305 e 308, i quali secondo lo strumento urbanistico vigente Piano di Fabbricazione, approvato dal Provveditorato OO.PP. in data 28/10/1971 n.7741, ricadono in Zona E – Sottozona E2 Agricola.



Con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale Generale, nel quale i terreni in oggetto risultano essere inseriti nel Sistema dell'agricoltura in Zona E – Sottozona agricola Valle.

Nel documento in oggetto (*Allegato n. 10*), emesso dal Tecnico Comunale in data 07/03/2020, viene inoltre specificato che ai terreni vengono applicati le ulteriori seguenti disposizioni, le quali prevedono norme particolari per l'edificabilità dei suoli e che integrano le norme tecniche degli strumenti urbanistici comunali:

- o vincolo ai sensi delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D. Lgs. 42/2004;
- o vincolo paesaggistico delle fasce di protezione dei corsi d'acqua pubblica di cui alla D.G.R. n. 211/2002 e 861/2002;
- o Legge Regionale n. 38/1999 e s.m.i. per quanto attinente alle zone agricole;
- o Legge 365/2000 e s.m.i. recante interventi urgenti per aree a rischio idrogeologico.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica si attesta che i terreni siti nel Comune di Bagnoregio (VT), distinti al foglio 26, particelle 305 e 308, non risultano gravati da uso civico.

Quesito n. 6

È stato acquisito in data 16/07/2020, presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Bagnoregio, l'estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato, di cui al registro degli atti di matrimonio Anno 1975 numero 6 Parte II Serie A Ufficio 1 (*Allegato n. 9*), con i quali l'Ufficiale di Stato Civile certifica che:

il sig. *****, nato a ***** il **/**/**** (atto n. 209 p.1 s.A anno 1951), residente a ***** (**), e la sig.ra ***** **, nata a ***** (**) il **/**/**** (atto n. 59 p.1 s.A anno 1951), residente a ***** (**), si sono uniti in matrimonio nel Comune di ***** (**), alle ore 11:00 del 20/04/1975.

In data 15/05/2010 veniva inserita la seguente annotazione: con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 05/05/2010 n. 3261/2009, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Quesito n. 7

L'accesso agli immobili pignorati è stato regolarmente eseguito il giorno 13/07/2020.

Durante gli accessi il sottoscritto ha redatto un proprio verbale (*Allegato n. 13*), con cui dava inizio e prosecuzione alle operazioni che, come già accennato, sono consentite nell'identificazione dei beni ed in misurazioni, rilievi fotografici e accertamenti tecnici tali da rendere edotto il sottoscritto su tutti gli elementi ritenuti necessari a valutare e descrivere il compendio pignorato.

Immobile censito al Catasto dei Fabbricati al foglio 12, particella 281 sub 2, categoria C/1 (negozi e botteghe)



Descrizione delle caratteristiche estrinseche

L'area dove sorge l'edificio del quale fa parte il bene in oggetto è sita a circa 490 m sul livello del mare, in pieno centro abitato, lungo Via del Divino Amore.

La zona è sita nelle vicinanze dell'attuale centro storico di Bagnoregio, divenuto tale a seguito del terremoto che il 10 Giugno 1695 colpì Civita determinando una forte immigrazione civitonica verso la contrada "Rota" che appunto diverrà la Bagnoregio di oggi.

L'area si trova a circa 2,5 km da Civita di Bagnoregio, che risulta molto caratteristica in quanto situata sulla cima di un colle tra le vallate formate dai torrenti Chiaro e Torbido, arroccata su uno sperone di roccia che sovrasta l'ampia conca increspata dai calanchi. Lo sperone tufaceo già di per sé molto instabile è situato su un sottostante strato argilloso anch'esso instabile ed è soggetto ad una progressiva erosione che lo vede assottigliarsi sempre più sotto l'azione degli agenti atmosferici che lo modellano nelle tipiche forme dei calanchi - piccoli bacini delimitati da creste e pinnacoli creati dall'azione dilavante della pioggia sull'argilla.

Civita di Bagnoregio è stata soprannominata "la città che muore" per via di quanto appena detto, ciò l'ha resa molto conosciuta sia a livello nazionale che internazionale ed ogni anno è meta di numerosi turisti.

Continuando con la descrizione dell'area in oggetto, questa è destinata prevalentemente a zona residenziale e commerciale, presenta tipologie di costruzioni in muratura e calcestruzzo armato, edificate principalmente negli anni Settanta - Ottanta, che si sviluppano mediamente da tre a quattro - cinque piani, molto spesso con negozi al piano terra, garage al piano seminterrato o interrato e abitazioni ai piani superiori. Le coperture principalmente sono a tetto, con tipologia a capanna o padiglione.

Nelle immediate vicinanze sono presenti: il campo di calcio, il tennis club, alcuni negozi, la filiale della Banca Lazio Nord, il Convento di San Francesco, mentre leggermente più distanti sono l'Istituto Tecnico Agrario, il Comune, la Posta e tutto il Centro Storico del paese.

La zona in oggetto è raggiungibile tramite la Strada Provinciale Bagnorese S.P. 6 che dista circa 0,4 Km, mentre un'altra importante arteria di comunicazione nelle vicinanze è rappresentata dalla Strada Provinciale Umbro - Casentinese che dista circa 6,0 km e che collega Orvieto (TR) con Montefiascone (VT) e Viterbo.

Per quanto riguarda i parcheggi, aree a verde ecc, questa zona non presenta ampi spazi nelle immediate vicinanze.

L'area ove sorge il fabbricato è sottoposta alle norme del Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche



L'edificio si compone di un unico corpo di fabbrica, con magazzini al piano sottostrada, autorimesse, negozio e centrale termica al piano terra e abitazioni ai piani primo, secondo e terzo (attico), per complessivi quattro piani fuori terra, avente tipologia di copertura con tetto a padiglione ed in parte a terrazza praticabile ad uso esclusivo dell'abitazione all'ultimo livello.

La palazzina prospetta a sud su Via del Divino Amore, a nord, ovest e parte della facciata est su aree interne di distacco verso altre proprietà, mentre la rimanente parte del lato est è costruita in aderenza al fabbricato identificato con la particella 318.

Le opere di urbanizzazione lungo Via del Divino Amore risalgono all'inizio degli anni Settanta.

L'edificio risulta costruito nella seconda metà degli anni Settanta, con inizio lavori del 28/08/1975 ed ultimazione degli stessi in data 16/04/1977, edificato sulla base del Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 26/75 del 27/05/1975, rilasciato dal Comune di Bagnoregio a nome del Sig. ***** *****; nella concessione non sono indicati i locali uso magazzino al piano sottostrada, i quali non ricomprendono però alcuno degli immobili pignorati.

Non risultano essere state presentate altre richieste di autorizzazione per l'esecuzione di lavori o comunicazioni di interventi riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

La struttura portante della palazzina è costituita da telai centrali in conglomerato cementizio armato misto a strutture portanti perimetrali in elevazione in muratura di tufo e laterizi al piano terra, e blocchi di calcestruzzo con lapillo ai piani superiori; i solai di interpiano, il solaio di copertura a falde e il terrazzo sono in latero cemento.

Dall'esame visivo che è stato possibile eseguire sulle strutture degli immobili questi non manifestano difetti o cedimenti.

La palazzina è dotata di un vano scale condominiale di accesso alle abitazioni, con ingresso sul prospetto ovest, mentre il negozio al piano terra ha accesso indipendente e vetrata su Via del Divino Amore, in corrispondenza della parete sud.

La palazzina risulta regolarmente allacciata allo scarico in pubblica fognatura per acque reflue di origine domestica.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate principalmente con tinta di colore chiare, con fascia "marcapiano" e zoccolatura al piano terra colore "terra di Siena"; le bucatore in corrispondenza di porte e finestre sono incorniciate da lastre in travertino.

Dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate si evince che l'edificio si compone di n. 7 unità immobiliari destinate ad abitazione, n. 1 unità immobiliare destinata a negozio, n. 6 unità immobiliari ad uso garage e n. 7 unità immobiliari destinate a magazzino/deposito.

L'accatastamento iniziale dell'unità immobiliare di interesse è costituito dalla scheda presentata all'allora N.C.E.U. in data 25/06/1977, come si evince dalla stampa della stessa



(che ad oggi non ha subito variazioni), mentre non risulta presente l'elaborato planimetrico al Catasto Fabbricati.

La mancanza dell'elaborato planimetrico rende difficile individuare i beni comuni (aree, centrali termiche ecc.) e a quali u.i.u. siano comuni, oltre alle eventuali aree esclusive alle diverse unità immobiliari che compongono il fabbricato, tra l'altro in merito a ciò non aiutano neanche le planimetrie catastali dalle quali non si rileva nessuna indicazione circa i beni comuni o le aree esclusive.

Al piano terra del fabbricato sono inoltre presenti n. 2 centrali termiche che non risultano inserite nell'elenco subalterni dell'edificio (in quanto alle stesse non è stato attribuito nessun numero di subalterno), rendendo difficile stabilire a quali unità immobiliari siano comuni.

L'unità immobiliare in oggetto, posta al piano terra del fabbricato, risulta priva di numero civico, ed è destinata a negozio: attualmente ospita un'attività di vendita di auto e motocicli, mentre la parte antistante le vetrate, sebbene costituisca porzione di corte comune alle unità immobiliari che compongono l'edificio, viene di fatto utilizzata come area per la sosta delle auto in esposizione.

Il locale è oggetto di locazione commerciale tra il debitore esecutato e la ***** ** ***** con sede a ***** (**), Via ***** *****, partita IVA ******, in forza di contratto sottoscritto in data 09/01/2017 e registrato in data 06/02/2017 al n. 1205 serie 3T, canone annuo € 3.600,00; la durata della locazione è fissata in anni 6 (con decorrenza 10/01/2017 e scadenza 09/01/2023), rinnovabile tacitamente di altri sei anni.

Sono state eseguite indagini di mercato per la verifica della congruità del canone di locazione, il quale risulta essere adeguato (si veda risposta al Quesito n. 21).

L'immobile, di superficie utile totale pari a 89,40 mq, ha accesso dall'area che fronteggia il fabbricato lungo Via del Divino Amore, e si compone di un locale area vendita di mq 70,00 ed altezza interna 3,75 m, W.C. di mq 2,90 ed altezza interna 2,30 m, ufficio di mq 6,50 ed altezza interna 2,30 m, e vano soppalco ad uso deposito di mq 10,00 ed altezza utile 1,40 m accessibile tramite scala interna prefabbricata in metallo e legno; la struttura portante del soppalco è costituita da travetti in ferro e sovrastante tavolato.

In fase di sopralluogo è stata riscontrata inoltre la presenza di opere edilizie realizzate successivamente alla costruzione dell'immobile in assenza di titolo abilitativo, come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnoregio; l'unità immobiliare differisce anche dalla planimetria catastale in atti per via della diversa distribuzione degli spazi interni.

Le opere di cui sopra riguardano:

- diversa distribuzione interna conforme al titolo abilitativo originario, determinata da una differente conformazione e minore altezza interna del W.C. e realizzazione di un vano uso ufficio;
- costruzione di un soppalco sovrastante ai due ambienti W.C. e ufficio e della relativa scala di accesso in metallo e legno.



E' riscontrabile anche l'assenza dei requisiti igienico-sanitari per degli ambienti W.C., ufficio e soppalco, in quanto non viene rispettata l'altezza minima netta prevista dalla normativa, ovvero 2,40 m per i servizi igienici, 2,70 m per i locali uso ufficio e 2,00 m al di sopra dei soppalchi.

Le pareti perimetrali sono in muratura portante dello spessore di circa 40 cm, intonacate sia internamente che esternamente, ad eccezione del muro lato ovest di divisione con u.i.u uso garage di altra proprietà, realizzato con tamponatura in laterizio. Le strutture divisorie interne sono in forati dello spessore, comprensivo di intonaco, di 10 cm circa.

Il servizio igienico, suddiviso in bagno ed antibagno tramite porta a soffietto in materiale plastico, è dotato di lavabo e vaso, con condotta per il ricambio dell'aria sfociante in corrispondenza della finestra sul soppalco, e sprovvisto di rivestimento delle pareti.

La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è costituita da impianto idraulico con scarico delle acque nere allacciato alla pubblica rete fognante, l'approvvigionamento idrico collegato alle condotte provenienti dall'acquedotto pubblico e impianto elettrico a vista mediante canalette in PVC; è assente l'impianto di climatizzazione sia invernale che estiva.

Relativamente agli infissi, l'unica porta interna è in alluminio, mentre le tre ampie aperture in corrispondenza degli ingressi lato sud sono costituiti da serramenti con telaio in alluminio e vetro dotati di saracinesche avvolgibili in metallo; la finestra sul soppalco è in legno e vetro.

Internamente l'immobile è intonacato e tinteggiato con tempera di colore bianco, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica e non vi sono pareti rivestite.

L'area antistante al locale, che si presenta con fondo asfaltato, per via di quanto già premesso non può essere considerata esclusiva della presente unità immobiliare; l'immobile dispone inoltre di una quota proporzionale pari a 140/1000 come desumibile dalle tabelle dei millesimi generali fornite dal condomino Sig. *****; il fabbricato non dispone di regolamento condominiale.

L'unità immobiliare prospetta a sud su Via del Divino Amore, a nord confina in parte con il vano scale condominiale e la centrale termica ed in parte si affaccia su area comune, mentre ad est e ovest si trova in aderenza ad altre unità immobiliari.

L'immobile risulta essere sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica, sebbene nel contratto di locazione il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore la documentazione comprensiva dell'APE relativo all'immobile, e delle Certificazione degli impianti.

Terreni censiti al foglio 26 particelle 305 e 308, e fabbricato foglio 26 particella 394 sub 1, categoria C/2 (magazzini e locali di deposito)

Descrizione delle caratteristiche estrinseche



I beni sono siti a circa 365 m sul livello del mare all'interno della "Valle dei Calanchi", ampia zona argillosa che circonda Civita di Bagnoregio, la quale si compone di innumerevoli creste a forma di lamelle. Queste sottili lamine di argilla si sono formate con l'erosione da parte delle precipitazioni che consumano i rilievi ai lati lasciando intatta la zona centrale.

Gran parte del comprensorio della Valle dei Calanchi è proposto per l'istituzione di un'area protetta. Questo territorio di alto valore naturalistico è compreso nei Comuni di Bagnoregio, Castiglione in Teverina, Celleno, Civitella d'Agliano, Graffignano e Lubriano.

La proprietà del soggetto esecutato oggetto del procedimento è costituita da due particelle di terreno con sovrastante fabbricato uso magazzino/deposito in Via Antisari snc, in zona rurale posta a sud rispetto al centro urbano della città di Bagnoregio.

La località ove ricadono i terreni ed il fabbricato, denominata Rustica, è sita a circa 1,0 km dalla strada provinciale Bagnorese: dalla SP6 si percorre Via Vittori Antisari e successivamente si transita per una stretta strada vicinale in forte pendenza, utilizzata per raggiungere i poderi della zona, con fondo parte sterrato e parte in calcestruzzo.

L'area non è servita da opere di urbanizzazione primarie.

La zona è sottoposta alle norme del Vincolo Paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio (Quesito n. 5).

Descrizione delle caratteristiche intrinseche dei terreni censiti al foglio 26 particelle 305 e 308

Le particelle 305 e 308 formano di fatto un unico lotto di terreno, non valutabili separatamente anche a causa della limitata estensione di uno dei due mappali, della superficie catastale totale di 2.870 mq, di cui 5 mq particella 305 e 2.865 mq particella 308.

L'appezzamento ha una superficie pianeggiante ove sono ubicate circa n. 40 piante di olivo, ad eccezione di una porzione dello stesso posto a livello più alto e delimitato da muri di contenimento in blocchi di calcestruzzo e lapillo, con altezza variabile da 0,80 m a 1,60 m.

La proprietà risulta essere demarcata da muri del medesimo materiale dei manufatti descritti sopra e recinzioni costituite da paletti in ferro e rete a maglie metalliche.

L'accesso avviene dalla strada vicinale "della Mulinella" con la quale confina lungo il lato est, tramite cancello in ferro carrabile a due ante.

I lati nord, ovest e sud confinano con i terreni agricoli distinti in catasto con le particelle 304, 306 e 307.

Sulla particella 308, nelle immediate vicinanze dell'ingresso, sono presenti n. 2 strutture non censite in catasto ad uso magazzino e ricovero attrezzi agricoli, come di seguito descritte:



- deposito della superficie utile di 22,50 mq, altezza utile interna minima 2,25 m e massima 2,85 m: struttura portante su tre lati in elementi metallici tamponati in muratura per un'altezza di circa 0,70 m dal piano di calpestio e sovrastanti vetrare con telaio in alluminio, addossata ad una parete di contenimento in muratura di blocchi in calcestruzzo e lapillo di altezza 3 metri circa; copertura con pannello sandwich in metallo e coibentazione; pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato; impianto di distribuzione dell'energia elettrica a vista con canalette in PVC;
- magazzino della superficie utile di 11,40 mq, altezza utile interna minima 1,95 m e massima 2,32 metri: struttura in elementi di legno di diversa sezione e tipologia tamponata lateralmente e in copertura con pannelli di lamiera grecata; piano di calpestio in battuto di calcestruzzo; caminetto interno in muratura.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, inoltrata dal sottoscritto e pervenuta al Comune di Bagnoregio con protocollo n. 1769 del 11/12/2020, è stato riscontrato che i manufatti sopra elencati sono stati realizzati in assenza di titolo abilitativo.

Allo stato attuale, si dichiara l'impossibilità oggettiva nel risalire all'epoca di costruzione dei muretti di contenimento interni alla proprietà e di quelli perimetrali, che svolgono anche la funzione di delimitare il lotto, con conseguente difficoltà nello stabilire la regolarità o meno delle sistemazioni esterne, ovvero se queste siano state eseguite in violazione della normativa urbanistico-edilizia.

Il fondo non è dotato delle utenze idrica ed elettrica.

Descrizione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato censito al foglio 26 particella 394 sub 1

L'individuazione dell'immobile in oggetto è stata resa possibile previa visione della documentazione fotografica realizzata dagli addetti dell'Agenzia delle Entrate durante il sopralluogo eseguito in data 13/01/2012 per l'attribuzione della rendita presunta (*Allegato n. 5*), fornita al sottoscritto in data 19/08/2020 dal tecnico catastale Sig. ***** tramite posta elettronica.

La struttura ricade sul terreno censito con la particella 308 oggetto di pignoramento, ed è composta da una tettoia di 25,80 mq, di altezza utile minima 2,35 m e massima 3,55 m, con struttura in elementi metallici infissi al suolo e sovrastante copertura in lastre ondulate, parte in materiale plastico e parte in amianto o fibrocemento (per una maggiore identificazione del materiale occorre la verifica tramite ditta esperta del settore e analisi di laboratorio per verificare la presenza di materiale nocivo).

Al di sotto della copertura, poggiato su una soletta in calcestruzzo, è stato collocato un monoblocco prefabbricato del tipo comunemente usato per le esigenze dei cantieri edili, di dimensioni 2,40 × 4,50 m e altezza interna 2,20 m, con pareti e copertura in pannelli coibentati ed infissi in alluminio e vetro.



Analogamente alle altre due strutture edificate su detto lotto, la costruzione è stata realizzata in assenza di titolo abilitativo, come riscontrato presso l'Ufficio Tecnico comunale di Bagnoregio.

Il bene è in uso al debitore esecutato ed al soggetto detentore della rimanente quota di proprietà pari ad 1/2.

Quesito n. 8

Si è accertata la conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento.

Si evidenzia solo per completezza quanto già detto in precedenza, ovvero che la documentazione ipocatastale in atti ricomprende anche il bene in Bagnoregio (VT) distinto al CF scheda 2947 del 1982 (oggi foglio 13 particella 153 sub 18 cat. C/1), alienato dal debitore esecutato nel 2004 (come da accertamenti svolti con acquisizione di visura storica catastale Allegato n. 6) e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Quesito n. 9

Si può affermare che vi è corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali, ad eccezione del fabbricato censito al foglio 26 particella 394 sub 1 cat. C/2, la cui rendita presunta è attribuita in via transitoria dal catasto e l'u.i.u. è sprovvista di planimetria catastale.

Per il caso specifico si evidenzia che negli atti di provenienza sono indicati gli estremi catastali dei terreni acquistati dal debitore esecutato, sui quali ricade il fabbricato urbano da accertare sopra menzionato, e nelle visure storiche sia al Catasto Fabbricati che al Catasto Terreni viene indicata la correlazione tra le particelle 308 e 394.

Sono emerse delle difformità tra lo stato attuale accertato durante il sopralluogo e lo stato raffigurato nella planimetria presente al Catasto Fabbricati per l'unità immobiliare individuata al foglio 12 particella 281 sub 2, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni dovuti ad una differente conformazione dei servizi igienici ed alla realizzazione di un vano uso ufficio e di un ambiente soppalco.

Le difformità riscontrate sopra esposte sono state riassunte graficamente dal sottoscritto nello schema grafico allegato alla presente relazione (*Allegato n. 14*).

È possibile attestare che in nessun caso gli immobili pignorati debordano e invadono aree aliene o comunque non pignorate.

Quesito n. 10

Gli identificativi catastali ben identificano le unità immobiliari oggetto del pignoramento e non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.



Le unità immobiliari adiacenti risultano separate sia fisicamente che catastalmente da quelle oggetto del pignoramento.

Quesito n. 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento, e rappresentano ancora oggi quelli edificati in origine, salvo modifiche interne (meglio specificate nelle risposte al Quesito n. 7 e al Quesito n. 9 a cui si rimanda).

Quesito n. 12

Le planimetrie delle unità immobiliari pignorate di proprietà dell'esecutato risultano presenti al Catasto Fabbricati solo per l'u.i.u. foglio 12, particella 281 sub 2 cat. C/1 (*Allegato n. 4*). Il sottoscritto ha ritenuto di non procedere ad eseguire le variazioni catastali delle difformità riscontrate dal confronto tra la documentazione depositata in Catasto e lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo, in quanto ha reputato opportuno che prima di effettuare l'aggiornamento vengano risolte urbanisticamente le difformità attraverso l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria ove possibile.

Quesito n. 13

Nello strumento urbanistico comunale vigente, che è il Piano di Fabbricazione approvato dal Provveditorato OO. PP. in data 28/10/1971 n. 7741, le particelle su cui insistono gli immobili pignorati ricadono:

- o foglio 12, particella 281 al Catasto dei Fabbricati in Zona B (saturazione edilizia), Sottozona B1:
 - destinazione d'uso prevista abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici;
 - l.f. = 5,0 mc/mq;
 - R.c. = 45%;
 - H.max = ml 18,00;
 - distacco dai confini ml. 5,00;
 - distacco dalle strade non inferiore a ml. 9 se aventi sezione inferiore ai ml. 18, se aventi sezione superiore a ml. 18 è consentito l'allineamento al filo stradale, mentre nel caso di lotti ricadenti in aree parzialmente edificate ove siano già consolidati allineamenti sul filo stradale, i nuovi edifici potranno disporsi secondo l'allineamento esistente;
- o foglio 26, particelle 305 e 308 al Catasto dei Terreni e particella 394 al Catasto dei Fabbricati in Zona E (agricoltura), Sottozona E2
 - destinazione d'uso prevista residenze rurali isolate o associate in nuclei ed impianti per la conduzione dell'attività agricola (stalle, rimesse, silos, ecc...);
 - lotto minimo mq 10.000;
 - altezza massima in gronda delle costruzioni ml 8,50;



- altezza minima ml 3,00;
- distacco dai confini ml 10,00;
- indice di costruzione 0,1 mc/mq (di cui 0,03 mc/mq da destinare alle residenze e 0,07 per annessi agricoli).

Con delibera del Consiglio Comunale n. 6 del 14/03/2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Comunale Generale (P.U.C.G.), del quale si riporta la normativa per le particelle in oggetto:

- o foglio 12, particella 281 al Catasto dei Fabbricati, risulta inserita in Zona B (saturazione – città in via di definizione e completamento), Sottozona B1:
 - destinazione d'uso prevista tutte le attività connesse alla residenza e con essa compatibili quali gli uffici pubblici e privati, negozi, pubblici esercizi, uffici, luoghi di spettacolo e ritrovi, attività artigianali e di servizio, sedi di associazioni, partiti, enti, ecc., alberghi e attività ricettive e di ristorazione in genere;
 - I.f. = 0,55 mc/mq;
 - H.max = m 7,50;
 - distacco dai confini non edificati: m 5,00 o in aderenza;
 - distanza tra fabbricati non deve essere inferiore tra pareti finestrate a m. 10,00;
 - distanza dalla strada: è consentito il rispetto degli allineamenti esistenti, per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di m. 5,00;
 - rapporto di copertura 50%;
- o foglio 26, particelle 305 e 308 al Catasto dei Terreni e particella 394 al Catasto dei Fabbricati, risulta inserita in Zona agricola "Sistema dell'agricoltura", Zona Ev, Sottozona Agricola Valli:
 - le costruzioni ammesse sono abitazioni dei titolari del diritto reale di godimento sul fondo interessato aventi la qualifica professionale di coltivatori diretti, braccianti e Imprenditori agricoli a titolo principale il cui reddito derivi in prevalenza dall'attività in campo agricolo, magazzini per il ricovero di attrezzi e scorte, edifici per la conservazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti (silos, cantine, frigoriferi, caseifici), edifici per allevamenti zootecnici, locali per la vendita diretta dei prodotti, serre ed ogni altra costruzione connessa all'esercizio dell'attività agricola delle aziende;
 - prescrizioni edilizie per annessi rustici ed impianti produttivi agricoli:
 - Indice di fabbricabilità fondiario 0,004 mq/mq in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per le residenze agricole;
 - Altezza massima degli edifici mt 7,00;
 - Altezza massima dei corpi tecnici o maggiori altezze rivenienti da esigenze tecnologiche mt 10,00;



- Distanza minima dalla strada non inferiore a mt 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
- Distanza minima tra fabbricati mt 30,00, salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
- Superficie fondiaria minima del lotto per annessi agricoli mq 5.000;
- prescrizioni edilizie per residenze agricole:
 - Indice di fabbricabilità fondiario 0,01 mq/mq in aggiunta all'indice di edificabilità fondiario ammesso per gli annessi rustici ed impianti produttivi agricoli;
 - Altezza massima dell'edificio mt 7,00;
 - Distanza minima dalla strada non inferiore a mt 20,00 e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti, in relazione alla classificazione della strada dal D.P.R. 16.12.1992, n. 495;
 - Distanza minima tra fabbricati mt 30,00, salvo distanze minori in loco, da applicarsi limitatamente agli ampliamenti di fabbricati esistenti documentati come regolarmente assentiti, nel rispetto delle Norme del Codice Civile;
 - Superficie fondiaria minima del lotto mq 10.000, in assenza della definizione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in mq 30.000.

Gli immobili risultano avere un'utilizzazione allineata con gli strumenti urbanistici vigenti.

Quesito n. 14

La verifica di conformità urbanistica tra il compendio oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse viene effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa agli immobili reperita presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Bagnoregio.

Lo scrivente ha presentato un'istanza di accesso agli atti acquisita al protocollo comunale n. 1769 in data 11/12/2020, dalla quale è emerso che nel registro comunale, così come indicato anche nell' Atto di compravendita del 26/02/1999 Repertorio n. 64639, a rogito Notaio Orzi Luigi con sede in Viterbo (VT), risulta agli atti quanto segue per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 12 particella 281:

- o Nulla osta per l'esecuzione di lavori edili n. 26/75 del 27/05/1975 rilasciata al Sig. ***** ***** (Allegato n. 12);

Non risultano agli atti né richieste o rilasci in corso di Permessi di Costruire, né presentate D.I.A. o S.C.I.A., né domande di condono edilizio o sanatorie, oltre a quanto in precedenza indicato; non risulta altresì rilasciato un certificato di agibilità o abitabilità.

Con la medesima istanza di accesso agli atti veniva inoltre richiesta copia della documentazione urbanistico-edilizia inerente l'immobile sito in Loc. Rustica, Via Antisari



snc, censito al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 394: con nota del 21/02/2020 (*Allegato n. 11*) il Tecnico Comunale comunicava allo scrivente che per la costruzione in oggetto non sono state reperite pratiche edilizie presso l'archivio comunale.

Nell'Atto di compravendita del 14/06/1994 Repertorio n. 64524, a rogito Notaio Togandi Giuseppe con sede in Orte (VT), non viene menzionata l'eventuale presenza di fabbricati che insistono su terreno censito al Catasto dei Terreni al foglio 26 particella 308, ove ricade l'immobile sopra menzionato.

Allo stato attuale, sulla base di quanto riscontrato e sulla base dei documenti amministrativi reperiti a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Bagnoregio, si evidenzia quanto già premesso si evidenzia quanto già premesso nella risposta al 7° quesito, ossia che nelle unità immobiliari eseguite sono presenti opere che le rendono difformi dagli atti autorizzativi rilasciati dal Comune o realizzate in assenza di titolo abilitativo; di seguito vengono riassunte le difformità presenti in ogni immobile:

- o l'immobile censito al foglio 12 con la particella 281 sub 2 presenta difformità sia rispetto alla planimetria catastale agli atti per via di una diversa distribuzione degli spazi interni, sia rispetto all'atto autorizzativo depositato in comune, in quanto sono state successivamente eseguite opere non dichiarate (differente conformazione e minore altezza interna del W.C., realizzazione di un vano uso ufficio, costruzione di un soppalco sovrastante ai due ambienti W.C. e ufficio con relativa scala di accesso);
- o l'immobile censito al foglio 26 particella 394 sub 1, così come le altre costruzioni non censite in catasto e presenti sul lotto di terreno identificato al foglio 26 particelle 305 e 308, è stato realizzato in assenza di autorizzazione edilizia.

Il sottoscritto fa presente che ha concentrato le proprie ricerche riguardo eventuali successive sanatorie, domande di condono ecc. esclusivamente sulle unità immobiliari eseguite in quanto oggetto dell'incarico affidatogli e non anche sulle altre unità immobiliari che fanno parte del fabbricato foglio 12 particella 281, in quanto esulano dal proprio mandato.

Parere circa la sanabilità delle diverse opere edilizie che non risultano autorizzate:

- o immobile censito al foglio 12 con la particella 281 sub 2: trattasi di difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni ma con assenza dei requisiti igienico-sanitari per degli ambienti W.C., ufficio e soppalco, in quanto non viene rispettata l'altezza minima netta prevista dal vigente regolamento edilizio; la realizzazione del soppalco è sprovvista inoltre di domanda di autorizzazione sismica in quanto opera strutturale.

Ai fini di una regolarizzazione amministrativa necessita presentare una S.C.I.A. in sanatoria, con contestuale variazione catastale dal produrre all'Agenzia delle Entrate, oltre al pagamento della relativa sanzione amministrativa, dei diritti di segreteria ed eventuali bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bagnoregio.



Occorre in ogni modo procedere alla demolizione del solaio interno del soppalco ed alla rimozione della relativa scala di accesso in metallo e legno.

Si ritiene che la procedura esposta possa essere attuata dall'acquirente (ai sensi art. 46, comma 5° del D.P.R. n. 380/2001) con conseguente beneficio circa la tempistica ed economicità dell'esecuzione immobiliare, previa detrazione delle spese per quanto sopra esposto da operarsi sul valore di stima dell'unità immobiliare, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al quesito n. 24;

- o immobile censito al foglio 26 con la particella 394 sub 1: trattasi di costruzione realizzata in assenza di titolo abilitativo e non conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, così come le altre strutture che insistono sulla particella identificata al Catasto Terreni con il mappale 308, pertanto si rende necessario procedere alla demolizione e contestuale presentazione di atti di aggiornamento del catasto terreni e fabbricati, con detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima del lotto di terreno costituito dalle particelle 305 e 308, per la cui determinazione si rinvia alla risposta al quesito n. 24

Quesito n. 15

Alla data del 21/02/2020, quando il Tecnico Comunale ha prodotta nota di risposta all'istanza di accesso agli atti inoltrata dal sottoscritto ed acquisita al protocollo generale al n. 1769 in data 11/12/2020, sulle unità immobiliari eseguite non risultano presenti istanze di condono edilizio o istanze di sanatoria; per quanto riguarda invece le condizioni previste per richiedere la sanatoria sugli immobili, per le difformità rispetto agli atti autorizzativi, si rimanda alla risposta data al quesito precedente.

Quesito n. 16

Si vedano le note del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio, contenute nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 07/03/2020 (*Allegato n. 10*), con cui si attesta che gli immobili eseguiti risultano sottoposti alle normative del PTP e del PTPR della Regione Lazio, che la zona è sottoposta alla L.R. n. 38 del 22/12/1999 e s.m.i., e che gli stessi non risultano vincolati da diritto di uso civico.

Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento dei beni, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli; la proprietà del bene al soggetto debitore non risulta derivata dall'affrancazione di alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n. 17

Per l'edificio identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 12, particella 281 sub 2: risultano diverse spese fisse di gestione e di manutenzione, come le spese per l'Amministratore di Condominio, per le bollette elettricità, assicurazioni, per la spese generali, ecc., a tal proposito si allega il preventivo approvato del bilancio 2019 fornito dal precedente amministratore (*Allegato n. 16*).



Tali spese, come si evince dal bilancio, sono state ripartite in base ai millesimi di proprietà generale ed ai millesimi delle scale; l'edificio non dispone di regolamento condominiale.

Il condominio è denominato "condominio Via Divino Amore 110", in quanto le unità immobiliari hanno accesso dalla suddetta via.

Prendendo come riferimento medio l'ultimo anno che è il 2019 si evince dal bilancio che sul fabbricato sono state preventivate delle spese fisse di gestione e di manutenzione pari a € 2.604,00, con quota pari ad € 322,56 ricadente sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

Alla data della presente relazione risultano spese straordinarie per assicurazione e consulenza legale già deliberate e non pagate dall'esecutato, il cui saldo di € 344,00 era previsto per il 15/09/2018, ed a tal proposito si allega il prospetto fornito dal condomino Sig. ***** e consegnato al sottoscritto in data 20/08/2020 (*Allegato n. 17*).

Si porta a conoscenza che, a seguito delle dimissioni rassegnate in data 25/10/2019 del precedente amministratore Sig. ***** , non essendo stato formalmente nominato un sostituto, il condomino Sig. ***** si occupa di alcune questioni afferenti la gestione del condominio.

Infine, alla data della presente relazione, non risultano sull'immobile altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

Per l'edificio identificato al Catasto dei Fabbricati al foglio 26, particella 394 sub 1: alla data della presente relazione non risultano spese in quanto non fa parte di un condominio, e non risultano sull'immobile altri procedimenti giudiziari oltre a quello della presente esecuzione.

Quesito n. 18

Vista la destinazione d'uso delle varie unità immobiliari, la relativa collocazione e considerato che non sono complementari fra loro si ritiene più agevole ai fini della vendita formare distinti lotti separati, come segue:

Lotto n. 1:

- Diritto di proprietà dell'esecutato pari a 1/1 sul negozio ubicato in Bagnoregio (VT), Via del Divino Amore snc, posto al piano terra e composto da unico locale dove si sviluppa il negozio, ufficio e W.C., per una superficie utile di calpestio di mq 79,40; censito al Catasto Fabbricati al foglio 12, particella n. 281 sub 2, categoria C/1 di 5^a classe, consistenza 82 mq, Rendita Catastale € 830,05, Via del Divino Amore, piano T.

All'unità immobiliare spetta una quota proporzionale sui servizi ed impianti di uso comune, ripartita in base alle tabelle millesimali; l'edificio non dispone di regolamento condominiale.

Sull'unità immobiliare pende la regolarizzazione amministrativa per difformità interne, con aggiornamento catastale e il rilascio del certificato di agibilità.



Il locale è oggetto di locazione commerciale tra il debitore esecutato e la ***** ** *****
**** con sede a ***** (**), Via ***** *****, partita IVA ******, in forza di contratto
sottoscritto in data 09/01/2017 e registrato in data 06/02/2017 al n. 1205 serie 3T; la durata
della locazione è fissata in anni 6 (con decorrenza 10/01/2017 e scadenza 09/01/2023),
rinnovabile tacitamente di altri sei anni, canone annuo € 3.600,00.

La particella 281 del foglio 12 al Catasto Terreni, da quel che risulta all'Agenzia delle
Entrate, costituisce in parte l'area di sedime del fabbricato in cui si trova l'unità
immobiliare pignorata, ed in parte l'area di pertinenza condominiale.

Lotto n. 2:

- Diritto di proprietà indivisa dell'esecutato pari a 1/2 su terreno ubicato in Bagnoregio
(VT), Loc. Rustica, della superficie complessiva di mq 2.870, distinto al Catasto dei Terreni
come segue:

- foglio 26, particella 305, ha 00.00.05, qualità CAST FRUTTO, classe 1°, Reddito
Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01;
- foglio 26, particella 308, ha 00.28.65, qualità FU D ACCERT, particella interessata
da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010.

Sul terreno sono state realizzate costruzioni in assenza di titolo abilitativo non sanabili, che
dovranno essere rimosse; contestualmente alla demolizione occorre presentare istanza al
catasto dei terreni per ripristinare lo stato precedente e atto di aggiornamento al catasto
dei fabbricati per annullare la rendita presunta attribuita d'ufficio dall'Agenzia delle
Entrate.

Quesito n. 19

Lotto n. 1:

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per
l'intera quota e non risultano divisibili in più lotti.

Si procederà quindi alla valutazione dell'intero valore dello stesso, e si rimanda alla
risposta del quesito n. 24 per la determinazione del valore del lotto che si andrà a formare.

Lotto n. 2:

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento sono stati pignorati per la
quota pari a 1/2, ma considerata la morfologia della zona, l'impossibilità di realizzare
ulteriore accesso al terreno, la presenza di piante di olivo sulla quasi totalità della
superficie del lotto e che la particella 308 di maggiore consistenza è interessata da
immobile urbano non ancora regolarizzato, si ritiene il lotto indivisibile.

Quesito n. 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nel verbale di
primo sopralluogo del 13/07/2020 (*Allegato n. 13*) contenuto all'interno del fascicolo, è



emerso che l'immobile pignorato distinto al Catasto dei Fabbricati al foglio 12, particella 281 sub 2, risulta occupato dalla ***** ** ***** **** con sede a ***** (**), Via *****
*****, partita IVA ******, in forza di contratto sottoscritto in data 09/01/2017 e registrato in data 06/02/2017 al n. 1205 serie 3T (avente quindi data anteriore alla trascrizione del pignoramento); la durata della locazione è fissata in anni 6 (con decorrenza 10/01/2017 e scadenza 09/01/2023), rinnovabile tacitamente di altri sei anni, canone annuo € 3.600,00.

I locali sono concessi ad uso locativo con possibilità di sublocazione, cessione del contratto e/o comodato anche parziale.

In proposito a quanto sopra riportato si veda l' *Allegato n. 15* – copia del contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Viterbo.

Relativamente agli immobili censiti in catasto al foglio 26, particelle 305, 308 e 394 sub 1, è emerso che gli immobili pignorati sono liberi ed in uso all'esecutato ed al soggetto detentore della rimanente quota di proprietà pari ad 1/2.

Quesito n. 21

Lotto n. 1:

Si procede alla determinazione del valore locativo del bene pignorato.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati (mediante ricerca dei prezzi di locazione sul mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, locati nella zona) da operatori presenti sul territorio comunale e verificati con le quotazioni riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo.

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie utile; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato delle locazioni immobiliari.

I negozi simili a quello in oggetto, presso Bagnoregio (VT), Via del Divino Amore, presentano prezzi di locazione variabili da 3,60 €/mq per mese a 6,00 €/mq per mese di superficie utile di calpestio.

Eseguita l'analisi dei dati raccolti, si è giunti ad attribuire alla data di stesura della presente il seguente prezzo unitario medio di locazione al mq per mese:

negozio (foglio 12 particella 281 sub 2) = 3,90 €/mq per mese di superficie utile di calpestio

da cui ne segue che il più probabile valore di locazione mensile dell'immobile risulta essere di:

$79,40 \text{ (superficie utile)} \times 3,90 \text{ €/mq/mese} = 309,66 \text{ €/mese}$ che si arrotonda per difetto a 300,00 €/mese.



Quindi il più probabile canone di locazione annuo è: $300,00 \text{ €/mese} \times 12 = 3.600,00 \text{ €/anno}$.

Lotto n. 2:

Gli immobili non risultano occupati, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.

Quesito n. 22

Come già premesso, l'immobile di cui al Lotto n. 1 non risulta occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, in quanto risulta dato in locazione ad uso commerciale; lo stesso debitore esecutato risulta proprietario per la quota di 1/1 dell'immobile pignorato.

Relativamente al Lotto n. 2, il debitore esecutato risulta proprietario dei beni pignorati per la quota di 1/2, mentre la rimanente quota di 1/2 è di proprietà del coniuge separato (separazione consensuale dei coniugi omologata con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 05/05/2010 n. 3261/2009, si veda l'*Allegato n. 9*).

Quesito n. 23

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie, servitù pubbliche o usi civici.

Lotto n. 1

L'immobile risulta sottoposto alle seguenti normative: Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 05 del 02/08/2019.

Lotto n. 2

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (*Allegato n. 10*), i terreni risultano sottoposti alle seguenti normative, le quali prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme degli strumenti Urbanistici Comunali: Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 05 del 02/08/2019; Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999, L. 365/2000 e loro successive modifiche ed integrazioni, D.G.R. n. 211/2002 e D.G.R. n. 861/2002. Non vi sono vincoli o oneri di natura condominiale.

Tutti i beni del compendio pignorato ricadono inoltre in zona sismica, sottozona Sismica 2B (classificazione sismica DGR Lazio 387/2009 e DGR Lazio 835/2009), ai sensi dell'art. 93 e 94 del D.P.R 380/2001.

Quesito n. 24



Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni eseguiti, si riportano i conteggi estimativi del lotto adottando il metodo sintetico e comparativo derivante dalla comparazione dei valori di mercato, tramite pubblicità immobiliare delle agenzie di intermediazione immobiliare, e dalla consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (fonti: Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio di Viterbo).

Inoltre, al fine di determinare il più probabile valore di mercato, lo scrivente tiene conto dell'esperienza personale e dei seguenti ulteriori parametri:

- Ubicazione, in relazione ai servizi di zona, al verde pubblico, alla densità del traffico;
- Stato di conservazione del fabbricato;
- Presenza di accessori e posti auto;
- Stato di occupazione.

Lotto n. 1: NEGOZIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12 P.LLA 281 SUB 2

Calcolo della superficie commerciale

Il seguente calcolo viene fatto sulla base del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

I criteri adottati dalle diverse fonti per definire la superficie commerciale sono differenti, pertanto vengono prese in esame tre diversi metodi di misurazione per il calcolo della superficie commerciale:

- Superficie interna netta (utile calpestabile);
- Superficie interna lorda (misurata lungo il lato interno del muro perimetrale esterno)
- Superficie esterna lorda (determinata includendo muri interni e pareti perimetrali esterne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, e le pareti in comunione per metà dello spessore fino ad un massimo di 25 cm).

Nel calcolo della superficie non viene presa in considerazione l'area del soppalco in quanto realizzato in assenza di titolo edilizio e non sanabile.

Dopo l'acquisizione delle informazioni si è provveduto alla comparazione della media dei valori, prendendo come parametro di confronto il metro quadrato di superficie commerciale per determinare il prezzo unitario; quindi operare le aggiunte e detrazioni relative alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sempre tenendo conto dell'andamento odierno del mercato immobiliare.



Descrizione vano	Superficie interna netta mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta utile fuori terra negozio ed accessori diretti	79,40	100 %	79,40
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA NETTA			79,40

Descrizione vano	Superficie interna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta fuori terra negozio ed accessori diretti	81,60	100 %	81,60
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE INTERNA LORDA			81,60

Descrizione vano	Superficie esterna lorda mq	Incidenza	Superficie commerciale mq
Superficie coperta lorda fuori terra negozio ed accessori diretti	91,70	100 %	91,70
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ESTERNA LORDA			91,70

Valutazione

Le indagini sui valori unitari riguardanti immobili residenziali hanno rilevato quanto segue per la zona in oggetto:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	min 500 max 1.100	Interna netta	Normale
Camera di commercio di Viterbo	min 500 max 750	Interna lorda	Normale
O. M. I. Agenzia delle entrate	min 650 max 1.300	Esterna lorda	Normale



Valori unitari di stima presi in considerazione a seconda dello stato di conservazione e della posizione:

Fonte	Valore €/mq	Superficie	Stato conservativo
Agenzie immobiliari	800	Interna netta	Normale
Camera di commercio di Viterbo	750	Interna lorda	Normale
O. M. I. Agenzia delle entrate	700	Esterna lorda	Normale

Determinazione valore immobile:

Fonte	Valore €/mq	Superficie Commerciale mq	Valore €
Agenzie immobiliari	800	79,40	63.520,00
Camera di commercio di Viterbo	750	81,60	61.200,00
O. M. I. Agenzia delle entrate	700	91,70	64.190,00

Sulla base di quanto sopra esposto, si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è pari ad € 62.970,00.

Rilevata l'esistenza di un titolo opponibile alla procedura, viene determinata una diminuzione del valore causa la non disponibilità immediata del possesso del bene: valutato il contratto di locazione in essere e considerata la durata residua dello stesso (termine efficacia del contratto fissata al 09/01/2023), si ritiene congruo applicare un coefficiente pari a 0,93.

VALORE STIMATO LOTTO 1 € 62.970,00 × 0,93 = € 58.562,10

Lotto n. 2: TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 26 P.LLE 305 E 308

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona e presa in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari, il valore viene determinato considerando le previsioni dello strumento urbanistico vigente come area agricola non edificabile; quale parametro di riferimento per le particelle 305 e 308 si considera €/ha.

Per quanto sopra, si può attribuire con certezza un valore unitario stimato paria a 18.750 €/ha: tale valore comprende una maggiorazione di circa il 25% rispetto a terreni consimili per la presenza di n. 40 piante di olivo in produzione.



Fonte	Valore €/ha	Superficie ha	Valore €
Agenzie immobiliari	18.750	0,2870	5.381,25

VALORE STIMATO LOTTO 2 (QUOTA DEBITORE ESECUTATO 1/2) € 2.690,62

Detrazione delle spese da operarsi sul valore di stima dei singoli lotti:

Lotto n. 1: NEGOZIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 12 P.LLA 281 SUB 2

- Presentazione della richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria al Comune di Bagnoregio, Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi degli art. 37 del D.P.R. n. 380/2001 (per opere non strutturali consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni), da parte dell'acquirente secondo la procedura dettata dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380/200, compresi: diritti di istruttoria al Comune, eventuali bolli, ecc., che complessivamente si stimano in via presuntiva
€ 1.000,00
- Sanzione a titolo di oblazione, ai sensi della L.R. 15/2008, art. 22, da versare al Comune in occasione della presentazione della richiesta di S.C.I.A. in Sanatoria e Accertamento di Conformità, che previo consulto con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio avvenuto il 05/09/2020, viene quantificata nella misura ritenuta più congrua stante la situazione in oggetto, pari al minimo, ossia
€ 1.000,00
- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) "per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare esecutata, si stima in via presuntiva
€ 450,00
- Costo degli interventi di ripristino delle opere non autorizzate e non sanabili, si stima in via presuntiva (si veda computo metrico *Allegato n. 18*)
€ 1.053,31
- Presentazione al Comune di Bagnoregio (una volta ottenuta la sanatoria sulle opere eseguite senza titolo abilitativo) della Segnalazione Certificato di Agibilità ai sensi degli art. 24 D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con allegata tutta la documentazione necessaria richiesta, che complessivamente compresi anche i diritti di istruttoria al Comune e i bolli si stimano in via presuntiva
€ 500,00



Totale spese Lotto 1 € 4.003,31

Lotto n. 2: TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 26 P.LLE 305 E 308

- Costo degli interventi di ripristino delle opere non autorizzate e non sanabili, si stima in via presuntiva (si veda computo metrico *Allegato n. 18*)
€ 2.104,52
- Presentazione di istanza all'Agenzia delle Entrate corredata da documentazione fotografica dell'avvenuta demolizione del fabbricato oggetto di rendita presunta che insiste sul terreno, identificato al foglio 26 particella 394 sub 1, per ripristino dello stato precedente al catasto dei terreni, si stima in via presuntiva 8
€ 300,00
- Pratica catastale all'Agenzia delle Entrate (Docfa) per annullamento della rendita presunta attribuita d'ufficio, si stima in via presuntiva
€ 350,00

Totale spese € 2.754,52

Totale spese Lotto 2 (quota debitore esecutato 1/2) € 1.377,26

detratte le spese dai valori in precedenza indicati, ne consegue che:

VALORE LOTTO 1:

€ 58.562,10 – € 4.003,31 = € 54.558,79

che si arrotonda ad € 54.600,00 (euro cinquantaquattromilaseicento/00)

VALORE LOTTO 2:

€ 2.690,62 – € 1.377,26 = € 1.313,36

che si arrotonda ad € 1.300,00 (euro milletrecento/00)

Quesito n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento ai lotti 1 e 2, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato adottando un procedimento di stima sintetico comparativo, poiché la stima per MCA (market comparison approach) presenta notevoli difficoltà per il mercato locale, non essendo reperibili un sufficiente numero di scambi recenti o annunci di vendita di comparabili con il bene oggetto di stima.

Le indagini di mercato sono state eseguite reperendo i dati mediante ricerca dei prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima compravenduti nella zona da operatori presenti sul territorio comunale, quali "R. G. Immobiliare di Roberto Gasperoni", verificati con le quotazioni immobiliari riportate nelle banche dati dell'Osservatorio Immobiliare



dell'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura della Provincia di Viterbo e con i dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it.

Si è riuscito a reperire i dati inerenti ad una vendita recente nella zona, relativa ad immobili pressoché simili per collocazione e tipologia a quello in oggetto.

Si riportano di seguito gli estremi degli atti di compravendita:

- Atto notarile notaio Castaldi Adriano, con sede in Montefiascone (VT), del 24/06/2019, Rep. n. 27212/17957, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 09/07/2019, Registro Particolare n. 7477, Registro Generale n. 9777, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Bagnoregio (VT) al Fg. 12 con la particella n. 225 sub. 1, con cui la sig.ra ***** vende alla sig.ra ***** un immobile categoria C/1 (negozi e botteghe), di 5 classe, della consistenza di 35 mq, rendita € 354,29, per l'importo di € 25.000,00 – (si veda *Allegato n. 19* - ispezioni ipotecarie del 03/09/2020).

Risultano altresì vendite forzate recenti, effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di immobili simili a quelli pignorati, delle quali si riportano gli estremi:

- Decreto di trasferimento immobili, pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione, del 25/06/2019, Rep. n. 276, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19/07/2019, Registro Particolare n. 8145, Registro Generale n. 10575, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Bagnoregio (VT) al Fg. 12 con la particella 444 sub 6, categoria C/1 (negozi e botteghe), di 6 classe, della consistenza di 173 mq, rendita € 2.037,11, per l'importo di € 60.000,00;
- Decreto di trasferimento immobili, pubblico ufficiale Giudice dell'Esecuzione, del 01/10/2019, Rep. n. 426, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 08/10/2019, Registro Particolare n. 10708, Registro Generale n. 14019, riguardante l'immobile censito al Catasto Fabbricati di Bagnoregio (VT) al Fg. 12 con la particella 444 sub 1, categoria C/1 (negozi e botteghe), di 6 classe, della consistenza di 178 mq, rendita € 2.095,99, per l'importo di € 41.900,00.

Gli immobili oggetto delle sopra menzionate vendite forzate, sebbene facenti parte dello stesso segmento di mercato del compendio pignorato di cui al Lotto 1 con il quale hanno simili caratteristiche qualitative, non sono utilizzabili per la determinazione del più probabile valore di mercato con il metodo MCA in quanto gli importi si discostano molto da quello che è il reale valore di mercato dei beni trasferiti.

Per reperire gli importi delle trascrizioni indicate si è reso necessario effettuare delle ispezioni ipotecarie con presa visione dei titoli cartacei (accesso effettuato il 14/09/2020 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Servizio di pubblicità immobiliare), causa l'impossibilità di ottenere la documentazione da ispezionare nella modalità telematica.

Come già detto in precedenza, sull'immobile pignorato di cui al Lotto 1 è presente contratto di locazione stipulato e registrato in data anteriore alla trascrizione del



pignoramento; per entrambi i lotti sono invece assenti provvedimenti di assegnazione al coniuge.

Quesito n. 26

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dei beni si ritiene che le prospettive di utile collocamento del compendio pignorato sul mercato coincidano con la loro destinazione d'uso attuale.

Quesito n. 27

Si rappresenta che il valore locativo annuo del bene pignorato di cui al Lotto 1, determinato nella risposta al Quesito n. 21 a cui si rimanda, pari ad € 3.600,00 annui, corrisponde a quello indicato nel contratto di locazione registrato, il cui canone appare adeguato e risulta in linea con i prezzi di mercato registrati per la medesima zona.

Quesito n. 28

I risultati delle indagini sono esposti nella presente Relazione peritale, articolata secondo lo schema costituito dall'elenco dei quesiti posti dal G.E.

Quesito n. 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata, a mezzo raccomandata A/R o mezzo P.E.C., almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza del 04/03/2021 per far pervenire al sottoscritto eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

Quesito n. 30

Il sottoscritto depositerà presso il Tribunale di Viterbo il presente elaborato peritale, completo di tutti gli allegati compresa la perizia di stima in versione privacy, sia in forma cartacea che in quella elettronica PCT firmata digitalmente almeno dieci giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita.

Quesito n. 31

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

Quesito n. 32

Il sottoscritto ha provveduto a redigere una copia del proprio elaborato, sia in forma cartacea che elettronica, redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008).

Quesito n. 33



La presente relazione peritale è corredata di un allegato contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato (*Allegato n. 1*), utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

Quesito n. 34

Il sottoscritto ha provveduto a redigere su apposito foglio a parte una adeguata e dettagliata descrizione dei beni 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.

Quesito n. 35

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente Relazione peritale la seguente documentazione:

- Allegato n. 1 – Documentazione fotografica degli immobili;
- Allegato n. 2 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato n. 3 - Visure catastali attuali degli immobili;
- Allegato n. 4 - Planimetrie catastali degli immobili;
- Allegato n. 5 – Documentazione fotografica realizzata dai tecnici dell'agenzia dell'entrate relativa all'immobile oggetto di rendita presunta;
- Allegato n. 6 – Visure catastali attuali dell'unità immobiliare censita al foglio 13 particella 153 sub 18, non oggetto di pignoramento.
- Allegato n. 7 - Visure ipotecarie aggiornate;
- Allegato n. 8 - Copia Atti notarili:
 - 1. Atto di compravendita del 14/06/1994, Rep. n. 64524, Racc. n. 25583;
 - 2. Atto di compravendita del 26/02/1999, Rep. n. 64639, Racc. n. 21505;
- Allegato n. 9 – Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio dell'esecutato;
- Allegato n. 10 – Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio;
- Allegato n. 11 – Risposta richiesta di accesso agli atti dal Comune di Bagnoregio;
- Allegato n. 12 – Copia dei titoli edilizi reperiti e relativi elaborati grafici;
- Allegato n. 13 - Verbali di accesso redatti durante il sopralluogo;
- Allegato n. 14 - Schema descrizione grafica difformità riscontrate rispetto alle planimetrie catastali;
- Allegato n. 15 – Copia contratto di locazione rilasciato dall'Agenzia delle Entrate, sottoscritto in data 09/01/2017 e registrato in data 06/02/2017 al n. 1205 serie 3T;



- Allegato n. 16 – Bilancio preventivo anno 2019 condominio Via Divino Amore 110;
- Allegato n. 17 – Spese extra deliberate anno 2019 condominio Via Divino Amore 110;
- Allegato n. 18 – Computi metrici degli interventi necessari il ripristino delle opere non autorizzate e non sanabili per i lotti 1 e 2;
- Allegato n. 19 – Ispezioni ipotecarie immobili oggetto di recente compravendita;
- Allegato n. 20 – Ispezioni ipotecarie immobili oggetto di vendite forzate recenti;
- Allegato n. 21 - Quadro sinottico.

Il sottoscritto ritiene con la presente relazione, che si compone di n. 41 pagine scritte e n. 21 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, lì 23/09/2020

L'Esperto del Giudice

Geom. Ippoliti Andrea

