

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Civile n° 184/2017

promossa da:

Banca Sviluppo Tuscia S.p.a

(Avv. Alessandro Calandrelli)

contro

Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxx

creditori intervenuti

Sig. Xxxxxxxx Xxxxxxxxxxx

(Avv. Guido Conticelli)

Cassa Edile di Mutualità e Assistenza della Provincia di Viterbo

(Avv. Vanessa Marzetti)

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per l'ufficio

giudice dell'esecuzione Dr. Geraci Antonino

udienza 04.04.2019

1° Relazione Integrativa del 12.12.2018

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Premesso

- che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione Immobiliare n.184/2017, promossa da Banca Sviluppo S.p.a. (Avv. Alessandro Calandrelli) c/o Xxxxxxx Xxxxxxx Xxxxxxx;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Magarò Carmela, ha nominato il sottoscritto Geom. Bianchini Fabio, con studio in via 24 maggio 2– 01037 Ronciglione (VT), regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia Viterbo al n° 1321, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta,
- che nell'Udienza del 09 marzo 2017, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- Q1. **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 cpc nel fascicolo d'ufficio;
- Q2. **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 dell'esatta identificazione;
- Q3. **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 substanti;
- Q4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- Q5. **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;
- Q6. **consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o 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);
- Q7. **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, 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...);
- Q8. **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 nel 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;

- Q9. **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 l'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 proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- Q10. **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;
- Q11. **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 porzione diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- Q12. **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;
- Q13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale ...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- Q14. **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47, specificando i relativi costi ed oneri ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;
- Q15. **verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il proseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili presentati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero 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;
- Q16. **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;
- Q17. **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;
- Q18. **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 nuovo frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- Q19. **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 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;
- Q20. **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazione 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;
- Q21. **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 si occupato da soggetti diversi dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- Q22. *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 dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta dei 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, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;*
- Q23. **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;
- Q24. **determini** il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile. specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti ed il valore della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato pratica per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- Q25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia del bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- Q26. **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;
- Q27. **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;**
- Q28. **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- Q29. **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, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tal ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, 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 allegati;
- Q30. **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.**
- Q31. **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima degli 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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;
- Q32. **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 quest'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);
- Q33. **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;
- Q34. **alleghi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,
 - d. certificazione energetica,

- e. *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,*
 - f. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
 - g. *copia atto di provenienza,*
 - h. *quadro sinottico in triplice copia*
 - i. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*
- Q35. **fornisca** ogni informazione in merito alla possibilità di utile collocamento del bene sul mercato in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza;

Lo scrivente C.T.U. dichiarava di accettare l'incarico, chiedendo termine per riferire con relazione scritta.

Che in data 09.01.2018 veniva effettuato il sopralluogo presso l'immobile sito in Montefiascone Via Piero Giraldo, in presenza del custode delegato Avv. Fabiola Cirica e del sig. Xxxxxxx Xxxxxxx ; in tale occasione è stato possibile effettuare le operazioni di misura e di presa visione degli immobili.

RISPOSTE AI QUESITI

- R1.** In atti risulta essere stato depositato la relazione notarile a firma del Dott. Emanuele Bassino, il quale riporta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; l'unica difformità riscontrata sono i soggetti da cui sono pervenuti i beni anteriormente al ventennio; il notaio riporta sig.ri Xxxxxxxx (proprietari precedenti alla Xxxxx Xxxxxx) invece della società Xxxxx Xxxxxx
- R2.** L'attuale situazione catastale, al N.C.E.U. rilevata dagli accertamenti effettuati presso gli uffici competenti, è la seguente (Allegato A):

N.C.T. - Catasto Terreni: Immobili siti in Via Piero Giraldo nel Comune di Montefiascone, distinti al foglio 26 con le particelle:

1705 qualità Ente Urbano di superficie 662 mq

1706 qualità Ente Urbano di superficie 936 mq

1707 qualità Ente Urbano di superficie 270 mq

1708 qualità Ente Urbano di superficie 252 mq

1709 qualità Ente Urbano di superficie 120 mq

N.C.E.U. - Catasto Fabbricati: Immobili siti in Via Piero Giraldo nel Comune di Montefiascone, distinti al foglio 26 con le particelle:

1705 sub.1 categoria **F/3 in corso di costruzione** superficie catastale 264 mq

1705 sub.2 categoria **F/3 in corso di costruzione** superficie catastale 135 mq

1705 sub.3 categoria **F/3 in corso di costruzione** superficie catastale 267 mq

1705 sub.9 categoria **D/2 Alberghi o pensioni a fini di lucro** rendita Euro 864,00 via Asinello Piano T-1

1705 sub.10 categoria **D/2 Alberghi o pensioni a fini di lucro** rendita Euro 640,00 via Asinello Piano T

1705 sub.11 categoria **D/2 Alberghi o pensioni a fini di lucro** rendita Euro 408,00 via Asinello Piano T

1705 sub.12 categoria **F/3 in corso di costruzione** superficie catastale non inserita

1705 sub.13 categoria **F/3 in corso di costruzione** superficie catastale non inserita

1706 categoria **F/1 area urbana** consistenza 936 mq

1707 categoria **F/1 area urbana** consistenza 270 mq

1708 categoria **F/1 area urbana** consistenza 252 mq

1709 categoria **F/1 area urbana*** consistenza 120 mq

per gli immobili particella 1705 sub.1-2-3-12-13 lo stato dell'unità è confermato a seguito di verifica dell'ufficio del 28/09/2012 - nota riportata in visura storica catastale.

Ad oggi i beni sopra elencati, sia al NCT che al NCEU sono intestati alla ditta:

DITTA XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX con sede in MONTEFIASCONE cod.fisc. 01410070567 Proprietà

Dal raffronto con i dati riportati nell'atto di pignoramento non emergono divergenze.

R3. Dalla consultazione dei registri immobiliari e dal reperimento degli atti emerge quanto segue:

ATTUALE PROPRIETA'

DITTA XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXX con sede in MONTEFIASCONE via Cassia Nord n.8, cod.fisc. 01410070567

STORIA

“Anteriormente al ventennio il terreno censito con la particella 1705 (ex 1570), del foglio 26 su cui sono stati edificati gli immobili in oggetto era già di proprietà della Società "XXXXXXXXXXXXXXXX SRL" per essere alla stessa pervenuto dalla società Xxxxx Xxxxx con atto a rogito del Notaio Tertulliano Magnanini già di Acquapendente in data 21 gennaio 1993 repertorio n. 36746, registrato a Viterbo il 5 febbraio 1993 al n. 798 e trascritto a Viterbo il giorno 8 febbraio 1993 al n. 1528 del Registro Particolare.”; quanto riportato nella certificazione notarile è parzialmente errato in quanto indica la provenienza dai sig.ri XXXXXXXX, proprietari antecedentemente alla Xxxxx Xxxxx

Inoltre risulta essere stato stipulato **atto di fondo patrimoniale** del Dott. notaio Luigi Orzi del 30.06.2011 rep.n.88488 tra i coniugi sig. XXXXXXXX XXXXXXXX, Amministratore della XXXXXXXX XXXXXXXX, e la sig.ra XXXXX XXXXXXXX; **i beni oggetto di tale atto non rientrano tra quelli oggetto del pignoramento immobiliare.**

R4. Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto di pignoramento:

- **ipoteca** iscritta a Viterbo in. data 9 marzo 2015 al n.323 di Registro Particolare, dell'importo di Euro 200.000,00, sorte capitale euro 100.000,00, mutuo stipulato con atto a rogito del Notaio Ceresi Maria di Orte in data 6 marzo 2015 repertorio n. 13569, raccolta n. 6057, a favore della Banca Sviluppo Tuscia S.p.A., con sede in Viterbo, Viale Francesco Baracca n. 73, dove elegge il proprio domicilio ipotecario e contro la Società "XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXX";
- **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Viterbo in data 27 aprile 2016 repertorio n. 759, trascritto a Viterbo il 5 maggio 2016 al n. 4758 del Registro Particolare a favore della Banca Sviluppo Tuscia S.p.A., che elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Alessandro Calandrelli, sito in Viterbo, Piazza Fontana Grande n. 6 e contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX;
- **verbale di pignoramento immobili** del Tribunale di Viterbo in data 7 giugno 2017 repertorio n. 986, trascritto a Viterbo il 14 giugno 2017 al n. 5946 del Registro Particolare a favore della Banca Sviluppo Tuscia S.p.A., che elegge domicilio presso lo studio dell'Avv. Alessandro Calandrelli, sito in Viterbo, Piazza Fontana Grande n. 6 e contro XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX per la quota di proprietà di 1/1.

Tale elenco, reperito agli atti della Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, è stato verificato con quanto depositato in atti.

- R5.** Estratto di mappa censuaria N.C.T. e planimetrie N.C.E.U. (Allegato A). Certificato di destinazione urbanistica (Allegato C).
- R6.** Dalle ricerche presso l'ufficio dello stato civile del Comune di Montefiascone, il sig. Xxxxxxx Xxxxxxx, Amministratore della Xxxxxxx Xxxxxxx, si è unito in matrimonio con la sig.ra Xxxxx Xxxxxxxx in data 29.08.1982 **Anno 1982 Numero 13 Parte II Serie B Ufficio 1** scegliendo il **regime patrimoniale della divisione dei beni** (Allegato E). **L'atto di fondo patrimoniale** del Dott. notaio Luigi Orzi del 30.06.2011 rep.n.88488 citato nell'annotazione dell'estratto del registro degli atti di matrimonio **non riguarda i beni oggetto di pignoramento.**
- R7.** Gli immobili oggetto della presente esecuzione si trovano nel Comune di Montefiascone lungo la strada regionale Cassia SR2, in uscita dal centro cittadino verso il Comune di Bolsena per circa 500 metri. L'accesso alle proprietà avviene da Via Piero Giraldo snc tramite un accesso carrabile che permette accedere sia agli immobili a piano terra sia alla rampa che porta ai locali seminterrati; tale accesso ricade sulle particelle 1708 e 1707. Altro accesso, per il solo locale posto al piano seminterrato identificato con particella 1705 sub 1, avviene direttamente da SR Cassia proseguendo in direzione Bolsena, a confine con l'albergo/ristorante la Rondinella, attraverso la particella 880, non oggetto del pignoramento, o attraverso un piazzale ricadente nella limitrofa proprietà dell'albergo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI per singola unità

L'immobile distinto alla particella **NCEU foglio 26 particella 1705 sub.1** con accesso da SR Cassia si sviluppa , su un unico livello, al piano seminterrato rispetto l'immobile a schiera limitrofo; sui due lati scoperti , nei quali sono presenti i due accessi allo stabile, è prospiciente alle aree identificate al NCT con particella 880 e 1709 (la particella 880 non rientra nel pignoramento e catastalmente è intestata alla ditta Xxxxxxx Xxx); la particella 1709 non ha accesso dalla pubblica via ma solo dalla limitrofa particella di pertinenza dell'albergo La Rondinella ; **l'unità immobiliare NCEU foglio 26 particella 1705 sub.1 risulterà, in caso di vendita a terzi, interclusa** . Il corpo di fabbrica, scoperto su due lati, confinante con proprietà terza su un lato e adiacente all'intercapedine che lo divide dai subalterni 2 e 3, semi-interrati del vicino fabbricato a

schiera, è in struttura portante in muratura di blocchi di tufo e solaio di copertura in elementi prefabbricati. Le pareti interne sono intonacate ma non rifinite, la pavimentazione è assente e non c'è nessun tipo di impiantistica. Una delle due porte di accesso è assente, l'altra è in ferro e vetro a due ante. Le finestre sono in legno con vetro singolo. La destinazione d'uso, identificata dalla planimetria catastale in atti risulta essere commerciale; tale destinazione è però riportata sulla planimetria che attualmente si trova **erroneamente** in atti, in quanto dalla visura catastale, l'immobile risulta essere stato variato nella categoria **F/3 in corso di costruzione, quindi senza alcuna destinazione d'uso e nessuna rendita fino a completamento dei lavori di trasformazione**. Il sovrastante lastrico solare, non censito agli atti catastali, è attualmente utilizzato in parte dalle unità poste al piano terra dei rispettivi subalterni 10 e 12. Agli atti urbanistici del Comune di Montefiascone, a seguito di molteplici richieste da parte del sottoscritto CTU, non è stata reperita alcuna autorizzazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile. **Quindi ad oggi l'immobile risulta essere urbanisticamente illegittimo e non sanabile. Non potrà essere richiesta domanda di compatibilità urbanistica in quanto le volumetrie presenti non rientrano nelle potenzialità edificatorie del lotto di proprietà ne sono attualmente attive procedure per la richiesta di sanatoria edilizia (dicembre 2018).**

L'immobile distinto alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 2 ha accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708, è situato al piano seminterrato a cui si accede da una rampa comune al sub.3. Gli interni sono rifiniti, le pareti intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in gress ed è presente l'impianto elettrico e di illuminazione. L'originario spazio destinato ad autorimessa è stato suddiviso con delle pareti in cartongesso ricavandone degli spazi destinati ad ufficio e magazzino. La destinazione d'uso, identificata dalla planimetria catastale in atti risulta essere autorimessa; tale destinazione è però riportata sulla planimetria che attualmente si trova **erroneamente** in atti, in quanto dalla visura catastale, l'immobile risulta essere stato variato nella categoria **F/3 in corso di costruzione, quindi senza alcuna destinazione d'uso e nessuna rendita fino a completamento dei lavori di trasformazione** (nell'elaborato planimetrico in atti, allegato alla variazione catastale, risulta erroneamente invertito l'identificativo tra sub.2 e sub.3) . Dall'atto di acquisto del Notaio Tertulliano Magnanini del 21 gennaio 1993 rep.n. 36746 risulta essere stata rilasciata **concessione edilizia n.244 dell'8 luglio 1992**. Agli atti urbanistici del Comune di Montefiascone, a seguito di molteplici richieste da parte del sottoscritto CTU, non è stata reperita alcuna autorizzazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile. **Trattandosi di volumi semi-interrati, cioè sviluppati sotto il piano medio di campagna, non concorrono allo sfruttamento cubature disponibili per il lotto edificabile oggetto di pignoramento; considerando che la realizzazione di detti volumi semi-interrati rispettano comunque le distanze dai confini e la normativa urbanistica e sanitaria attualmente vigente (dicembre 2018) risultano di fatto essere sanabili.**

Gli immobili distinti alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 3 e sub.13, rispettivamente autorimessa al piano seminterrato e abitazione al piano terra e primo, hanno accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708, e limitatamente al piano seminterrato (sub.3) anche dalla particella 1706. Gli interni del seminterrato sono rifiniti, le pareti intonacate e tinteggiate, la pavimentazione in gress ed è presente l'impianto elettrico e di illuminazione. Al piano terra e primo l'abitazione è in corso di costruzione; sono stati realizzati, ma non completamente, gli impianti elettrico e di riscaldamento; mancano i pavimenti, gli infissi interni, le tinteggiature e piccole finiture. Le due unità sono state oggetto di DIA del 05.03.2008 pratica edilizia 121/2008. L'attuale situazione

corrisponde a quanto dichiarato in tale autorizzazione urbanistica limitatamente alle unità trattate. Tra la documentazione rilasciata non c'è il nulla osta della sovrintendenza ai beni archeologici e monumentali per l'intervento di realizzazione dei portici (Allegato D - CDU). **A tale autorizzazione urbanistica non è mai seguita la dichiarazione di fine lavori, il collaudo delle opere e la richiesta di agibilità quindi risulta essere incompleta; tale mancanza di documentazione porta alla mancanza di legittimità della DIA e alla sua nullità.** Agli atti urbanistici del Comune di Montefiascone, a seguito di molteplici richieste da parte del sottoscritto CTU, non è stata reperita alcuna altra autorizzazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile. Per quanto riguarda il solo sub.3, **trattandosi di volumi semi-interrati, cioè sviluppati sotto il piano medio di campagna, non concorrono allo sfruttamento cubature disponibili per il lotto edificabile oggetto di pignoramento; considerando che la realizzazione di detti volumi semi-interrati rispettano comunque le distanze dai confini e la normativa urbanistica e sanitaria attualmente vigente (dicembre 2018) risultano di fatto essere sanabili.**

L'immobile distinto alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 9 ha accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708; l'unità si sviluppa su due livelli: il piano terra dove è situato l'ingresso ed un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, ed il piano primo dove si trovano la cucina abitabile, due camere, bagno, una loggia e due terrazzi. La superficie calpestabile è pari a mq.53,00; l'altezza utile interna è pari a ml. 2.80. La destinazione d'uso, identificata dai soli atti catastali, risulta essere quella ricettiva; **La variazione catastale avvenuta in data 13.10.2004 non trova riscontro con alcuna autorizzazione urbanistica** in quanto non è stata rinvenuta nessuna documentazione inerente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Nella risposta al quesito successivo R14 saranno illustrate e quantificate le operazioni necessarie e le spese occorrenti alla regolarizzazione e legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare.

L'immobile distinto alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 10 ha accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708; l'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra dove è situato il soggiorno, la cucina, una camera, bagno, ripostiglio e due portici uno prospiciente l'accesso l'altro sul prospetto opposto. La superficie calpestabile è pari a mq.38,00; l'altezza utile interna è pari a ml. 2.70. **La destinazione d'uso, identificata dai soli atti catastali, risulta essere quella ricettiva; La variazione avvenuta in data 13.10.2004 non trova però riscontro con alcuna autorizzazione urbanistica** in quanto non è stata rinvenuta nessuna documentazione inerente presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale. Entrambi i portici non sono riportati sull'elaborato di piano catastale e per di più quello prospiciente l'ingresso all'unità ricade sulla particella 1708. Nella risposta al quesito successivo R14 saranno illustrate e quantificate le operazioni necessarie e le spese occorrenti alla regolarizzazione e legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare.

L'immobile distinto alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 11 ha accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708; l'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra dove è situato il soggiorno-cucina, una camera e bagno. La superficie calpestabile è pari a mq.35,00; l'altezza utile interna è pari a ml. 2.95. **La destinazione d'uso, identificata dai soli atti catastali, risulta essere quella ricettiva; La variazione avvenuta in data 13.10.2004 non trova però riscontro con alcuna autorizzazione urbanistica** in quanto non è stata rinvenuta nessuna documentazione inerente presso l'archivio comunale. Entrambi i portici non sono riportati sull'elaborato di piano catastale e per di più quello prospiciente l'ingresso all'unità ricade sulla particella 1708. Nella risposta al quesito successivo R14

saranno illustrate e quantificate le operazioni necessarie e le spese occorrenti alla regolarizzazione e legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare.

L'immobile distinto alla particella NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 12 ha accesso da Via Piero Giraldo snc, tramite l'area comune ricadente sulle particelle 1707 e 1708; l'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra; al momento del sopralluogo lo stato era quello di rustico, un unico ambiente con il passaggio della predisposizione degli impianti, IE finiture delle pareti ma la mancanza della pavimentazione. Erano presenti gli infissi esterni e le finestre. La superficie calpestabile è pari a mq.70,00; l'altezza media utile interna è pari a ml. 2.90. La categoria F2, identificata dai soli atti catastali, risulta essere quella in corso di costruzione; L'unità è stata oggetto di DIA del 05.03.2008 pratica edilizia 121/2008 e l'attuale situazione corrisponde a quanto dichiarato in tale autorizzazione urbanistica limitatamente alle unità trattate. **A tale autorizzazione urbanistica non è mai seguita la dichiarazione di fine lavori, il collaudo delle opere e la richiesta di agibilità quindi risulta essere incompleta; tale mancanza di documentazione porta alla mancanza di legittimità della DIA e alla sua nullità.** Agli atti urbanistici del Comune di Montefiascone, a seguito di molteplici richieste da parte del sottoscritto CTU, non è stata reperita alcuna altra autorizzazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile. Nella risposta al quesito successivo R14 saranno illustrate e quantificate le operazioni necessarie e le spese occorrenti alla regolarizzazione e legittimazione urbanistica dell'unità immobiliare.

Gli immobili distinti alle particelle NCT foglio 26 particelle 1706, 1707, 1708 e 1709 rappresentano le aree giardinate di pertinenza sulle quali sono predisposti gli accessi delle unità distinte ai subalterni 2, 3, 9, 10, 11, 12 e 13 della particella 1705 (tranne il subalterno 1 che ha accesso dalla particella 880 non oggetto di pignoramento); tali aree sono delimitate, quasi nella loro interezza, da muretto di recinzione con sovrastante ringhiera metallica. **Su tali aree ricadono anche i sedimi dei portici, dei locali semi-interrati e dei marciapiedi perimetrali al corpo di fabbrica. Tali consistenze andrebbero rettificate e inglobate alla particella 1705 ognuna per la rispettiva unità immobiliare a cui sono a servizio. Tali aree identificate al NCEU come aree urbane categoria F/2 non hanno le rispettive rappresentazioni grafiche depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate quindi occorrerebbe procedere, previo istanza di verifica della rasterizzazione o/e redazione delle stesse.**

Il tutto come meglio graficizzato nell'allegato J - Planimetria stato attuale dei luoghi.

- R8.** I dati riportati nel pignoramento risultano essere esatti per la corretta individuazione del bene.
- R9.** Nell'atto di compravendita del 21 gennaio 1993 rep.n.36746 del Dott. Notaio Tertulliano Magnanini la descrizione riportata è quella riferita alla consistenza al momento dell'atto, considerato lo stato dell'immobile in corso di costruzione e quindi non ancora completato per quanto ad oggi esistente " ... terreno edificabile in località Asinello, della superficie di are 22.40, con sovrastante opera di fondazione, vespai, drenaggi e massetti di tre villette a schiera ...". La superficie del lotto corrisponde a quella attuale quale somma delle particelle NCT foglio 26 particelle 1705 1706, 1707, 1708 e 1709.
- R10.** Gli identificativi catastali corrispondono alla consistenza in loco ed agli identificativi riportati nell'atto di compravendita del Dott. Notaio Tertulliano Magnanini del 21 gennaio 1993 rep.n.36746. All'interno della proprietà, delimitata dai muri di recinzione sia sulla SR Cassia sia sul lato a confine con il residence hotel la Rondinella, ricade la particella 880 la quale è necessariamente area di accesso per la particella 1705

subalterno 1 del NCEU (Altrimenti occorre accedere dal piazzale della vicina proprietà dell'albergo la Rondinella)

- R11.** Gli immobili, di cui trattasi al pignoramento, risultano essere per consistenza catastale gli stessi riportati nell'atto di compravendita del 21 gennaio 1993 rep.n.36746 del Dott. Notaio Tertulliano Magnanini in quanto la superficie del lotto edificabile identificato al momento dell'atto al NCT foglio 26 particella 1570 (giusto frazionamento redatto sull'estratto di mappa 68605 dell'anno 1992 n. protocollo 3012 approvato dall'UTE di Viterbo in data 17.12.1992) era la stessa che oggi è somma delle particelle **NCT foglio 26 particelle 1705 1706, 1707, 1708 e 1709 oggetto di pignoramento.**
- R12.** Occorrerebbe effettuare l'aggiornamento catastale delle planimetrie delle unità immobiliari NCEU foglio 26 particella 1706, 1707 e 1708 e 1709 in quanto censite come aree urbane ma mancanti della rappresentazione grafica agli atti del Catasto Urbano - N.C.E.U.. Le planimetrie riferite alle unità immobiliari p.lla 1705 SUB.1, SUB.2 e SUB.3 presenti agli atti del Catasto Urbano - N.C.E.U. andrebbero soppresse in quanto non rappresentative delle attuali consistenze e destinazioni d'uso. Tutte le unità immobiliari distinte alla p.lla 1705 SUB.1, SUB.2, SUB.3, SUB.9, SUB.10, SUB.11 e SUB.12 dovrebbero essere trasformate in **Unità in Corso di Definizione F/4** (*definizione catastale: porzioni di fabbricato già ultimato "non ancora definite funzionalmente o strutturalmente"*). Per di più le attuali categorie "unità in corso di costruzione, essendo provvisorie per un periodo che va dai 6 mesi ai 12 come previsto dalla circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio, devono essere prorogate presentando apposita dichiarazione del proprietario circa la mancata ultimazione dell'immobile.
- R13.** La zona in cui è ubicato sono ubicati gli immobili pignorati, in località Asinello, ricadono all'interno del piano di lottizzazione convenzionato denominato "Asinello"; La zona di PRG è la C che identifica le parti del territorio comunale inedificate o limitatamente edificate, destinate dal P.R.G. a nuovi complessi insediativi con prevalente destinazione residenziale integrate da attività in funzione di servizio in quanto compatibili.
- R14.** Per quanto concerne la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità si riporta di seguito una descrizione dettagliata di quanto riscontrato dal sottoscritto consulente dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate.

PREMESSE

Una nota deve essere fatta a monte della descrizioni dei beni immobili riguardo la loro legittimità urbanistica; dopo ripetute e successive richieste di accesso agli atti, numerosi sopralluoghi presso gli uffici del Comune di Montefiascone, dopo aver reperito io stesso documentazione attestante la presentazione di richieste di autorizzazioni urbanistiche relative agli immobili pignorati o addirittura delibere consigliari **attinenti l'approvazione di varianti al piano di lottizzazione ove ricadono i fabbricati qui di seguito descritti,** nessun documento attestante la legittimità urbanistica è stato reperito. Nessuna documentazione VALIDA è stata rinvenuta, solo poche tracce di alcune richieste poi rimaste incomplete, o comunque incompleta la documentazione ad oggi in atti, per cui non considerabili valide al fine della legittimità urbanistica da verificare. **La documentazione attestante l'infruttuosità dei ripetuti tentativi di reperire documentazioni attestanti la legittimità degli immobili oggetto di pignoramento sono documentati con la nota rilasciatami dal Comune di Montefiascone in data 26.11.2018 prot.n°29796.** Il sottoscritto Consulente ha comunque provveduto a verificare la possibilità di una possibile legittimazione di una parte delle cubature esistenti, utilizzando la poca documentazione reperita presso gli uffici comunali riguardante il piano di lottizzazione Asinello; non avendone ricevuta una copia ufficiale, come da richieste effettuate,

completa di timbri comunali di entrata o protocolli di accettazione, il sottoscritto, con buona fortuna, ha reperito sul web alcune delibere di consiglio comunale precisamente la n. 17 e la n.53 del 2003, le quali riportavano esplicitamente la presenza degli elaborati di variante allegati alle stesse. Con tale documentazione ho provveduto nel mese di novembre a richiedere all'ufficio tecnico del Comune di Montefiascone copia delle delibere di Consiglio Comunale e verificare la presenza di elaborati tecnici e descrittivi il piano di lottizzazione Asinello. Tale ulteriore ricerca ha portato il sottoscritto ad avere un minimo di documentazione tecnica attestante le volumetrie e le norme minime di dimensionamento previste nell'allora progetto tipo approvato in Consiglio Comunale e notificato alla Regione Lazio come da normativa. Riferendomi, per quanto non verificabile dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Lottizzazione Asinello (in quanto non reperibili presso l'archivio comunale) e dalle Norme Tecniche di Attuazione della variante al PUGC vigente (facilmente reperibili sul portale web del comune), all'attuale normativa urbanistica nazionale ho provveduto a verificare quanto più possibile eventualmente sanabile e quanto invece occorrerà demolire e adattare al fine di rientrare nei limiti di cubatura realizzabile per il lotto edificabile in questione.

Di seguito uno schema esplicativo dei volumi esistenti, di quelli concessi e delle demolizioni e rimesse in pristino ipotizzate e non comportanti danni alle strutture esistenti. Tali variazioni dovranno comunque essere verificate in fase di attuazione con prove strutturali strumentali, analisi e verifiche sulle strutture esistenti al fine di garantire la conformità alla normativa antisismica vigente al momento della trasformazione.

N.ORDINE	UNITA IMMOBILIARE	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	ALTEZZA DI PIANO (come da Progetto Tipo allegato al "PP Asinello")		SUPERFICIE UTILE	SUPERFICI PORTICI	SUPERFICIE LORDA			CUBATURA REALIZZATA	CUBATURA CONCESSA (come da Progetto Tipo allegato al "PP Asinello")	CUBATURE DA DEMOLIRE SENZA PREGIUDIZIO ALLA STRUTTURA
									PT-1	PT-2	P1			
1	fg.26 p.IIa 1705 sub.1	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO	3,30		224,19		256,74			847,24	1149,00	847,24
2	fg.26 p.IIa 1705 sub.2	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA			113,92		130,30			NON RIENTRA NEL CALCOLO DELLA CUBATURA		0,00
3	fg.26 p.IIa 1705 sub.3	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA			233,44		274,61			NON RIENTRA NEL CALCOLO DELLA CUBATURA		0,00
4	fg.26 p.IIa 1705 sub.9	D/2	T-1	ABITAZIONE	3,20		54,25		12,67		67,75	257,34		18,00
5	fg.26 p.IIa 1705 sub.10	D/2	T	ABITAZIONE	3,20		37,69	17,35	46,00			147,20		18,50
6	fg.26 p.IIa 1705 sub.11	D/2	T	ABITAZIONE	3,20		32,44		38,43			122,98		122,98
7	fg.26 p.IIa 1705 sub.12	in corso di costruzione	T	ABITAZIONE	3,20	3,60	74,49	17,14	45,97	37,87		283,44		145,00
8	fg.26 p.IIa 1705 sub.13	in corso di costruzione	T-1	ABITAZIONE	3,20		198,04	26,92	116,87		127,98	783,52		141,00
TOTALE CUBATURE												1594,48	1149,00	445,48

Per quanto riguarda l'intero compendio, nell'atto di acquisto del Notaio Tertulliano Magnanini del 21 gennaio 1993 rep.n. 36746 risulta essere stata rilasciata **concessione edilizia n.244 dell'8 luglio 1992** per la costruzione di n.3 villini a schiera, ma agli atti urbanistici del Comune di Montefiascone, a seguito di richiesta scritta del sottoscritto CTU, non è stata reperita alcuna autorizzazione attestante la legittimità urbanistica dell'immobile. Dal Piano di lottizzazione dell'Asinello, alla tavola della tipologia del progetto tipo, è evidente che sul lotto A, quello ad oggi oggetto della presente relazione, era stata prevista

l'edificazione di n.4 cellule aggregate a schiera di mc. 383 ciascuna. L'altezza massima in gronda fù identificata in ml 6.40. Considerato che l'attuale costruzione rientra nei limiti della sagoma prevista dal progetto tipo, o comunque è possibile apportare le minime modifiche affinché si possa rientrare nei limiti della cubatura assentita dal piano, visto che sono rispettate le prescrizioni in altezza, la distanza dalla limitrofe proprietà e la presenza sia di aree esterne che ambienti da destinarsi a parcheggi privati delle singole unità abitative, si considera possibile prevedere una richiesta di concessione edilizia in sanatoria per parte delle opere esistenti tranne qualche opportuna modifica per eliminare delle cubature eccedenti.

Le demolizioni riguarderanno opere quasi esclusivamente murarie, quali tamponature interne o perimetrali, senza dover effettuare modifiche alle strutture, o perlomeno a quanto sia stato possibile dall'accertamento visivo del sottoscritto in fase di sopralluogo, senza importanti interventi strutturali.

Le demolizioni riguarderanno le unità immobiliari così come di seguito riportato:

N.ORDINE	UNITA IMMOBILIARE	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	CUBATURE DA DEMOLIRE SENZA PREGIUDIZIO ALLA STRUTTURA	COSTI DEMOLIZIONI
1	fg,26 p.Ila 1705 sub.1	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO	847,24	10.007,75 €
2	fg,26 p.Ila 1705 sub.2	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA	0,00	- €
3	fg,26 p.Ila 1705 sub.3	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA	0,00	- €
4	fg,26 p.Ila 1705 sub.9	D/2	T-1	ABITAZIONE	18,00	1.972,89 €
5	fg,26 p.Ila 1705 sub.10	D/2	T	ABITAZIONE	18,50	815,02 €
6	fg,26 p.Ila 1705 sub.11	D/2	T	ABITAZIONE	122,98	1.483,25 €
7	fg,26 p.Ila 1705 sub.12	in corso di costruzione	T	ABITAZIONE	145,00	2.560,86 €
8	fg,26 p.Ila 1705 sub.13	in corso di costruzione	T-1	ABITAZIONE	141,00	3.156,29 €
					445,48	19.996,06 €

Tali valori saranno, in sede di valutazione finale, maggiorati della percentuale del 20% in considerazione di eventuali imprevisti in fase di esecuzione o mancanze da parte del sottoscritto valutatore in quanto per affinare i costi occorre provvedere a delle prove strumentali in loco e ad una serie di analisi e sondaggi specifici.

Inoltre sono da considerarsi le spese e gli onorari legati alle prestazioni occorrenti per la redazione e presentazione delle richieste autorizzative presso il Comune di Montefiascone ed il nulla osta degli Enti preposti al controllo dei vincoli esistenti; di seguito l'elenco delle domande da effettuare ed i nulla osta occorrenti:

- Permesso di costruire da presentarsi al Comune di Montefiascone secondo l'art. 36 del D.P.R.380/2001 e versamento delle dovute oblazioni a titolo di sanatoria;
- Deposito del progetto strutturale presso l'ufficio della Regione Lazio - portale SITAS;

Richiesta nulla osta paesaggistico alla Sovrintendenza dei Beni Archeologici e Monumentali del Lazio come previsto dalle disposizioni dell'art. 41 e dell'art. 45 del P.T.P.R. della Regione Lazio (Ai fini delle attività legate al trasferimento dei diritti reali interessano esclusivamente i beni culturali, non i beni paesaggistici, per i quali non risultano preclusioni di carattere negoziale).

Tali prestazioni tecniche, più le operazioni specialistiche e le dovute oblazioni, bolli e diritti ammonteranno ad Euro 25.000 circa.

Il discorso è diverso per l'unità identificata al **N.C.E.U. – Catasto Fabbricati foglio 26 particella 1705 sub.1, per il quale, come evidente nella tabella riassuntiva sopra riportata, le volumetrie non sono sanabili nè tantomeno può essere ad oggi considerato un volume semi-interrato non rientrante nel calcolo delle cubature assentibili.**

UNITA IMMOBILIARE	CATEGORIA CATASTALE	PIANO	DESTINAZIONE D'USO	CUBATURA REALIZZATA	CUBATURA CONCESSA (come da Progetto Tipo allegato al "PP Asinello")	CUBATURE DA DEMOLIRE SENZA PREGIUDIZIO ALLA STRUTTURA	CUBATURA REGOLARIZZATA DOPO SANATORIA	COSTI DEMOLIZIONI	ONORARI TECNICI, OPERAZIONI SPECIALISTICHE, OBLAZIONI, DIRITTI E BOLLI	INCIDENZA COSTI DI DEMOLIZIONE PIU' SPESE TECNICHE	SOMMA DEI COSTI SUDDIVISI PER UNITA' IMMOBILIARE
fg,26 p.lla 1705 sub.1	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO	847,24	NON SANABILE	847,24	0,00	19.996,06 €	25.000,00 €	0,00%	- €
fg,26 p.lla 1705 sub.2	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA	325,75	NON RIENTRA NEL CALCOLO DELLA CUBATURA	0,00	325,75			15,07%	6.781,95 €
fg,26 p.lla 1705 sub.3	in corso di costruzione	S1	MAGAZZINO/AUTORIMESSA	686,50	NON RIENTRA NEL CALCOLO DELLA CUBATURA	0,00	686,50			31,76%	14.292,59 €
fg,26 p.lla 1705 sub.9	D/2	T-1	ABITAZIONE	257,34	1149,00	18,00	239,34			11,07%	4.983,02 €
fg,26 p.lla 1705 sub.10	D/2	T	ABITAZIONE	147,20		18,50	128,70			5,95%	2.679,47 €
fg,26 p.lla 1705 sub.11	D/2	T	ABITAZIONE	122,98		122,98	0,00			0,00%	- €
fg,26 p.lla 1705 sub.12	in corso di costruzione	T	ABITAZIONE	283,44		145,00	138,44			6,41%	2.882,17 €
fg,26 p.lla 1705 sub.13	in corso di costruzione	T-1	ABITAZIONE	783,52		141,00	642,52			29,73%	13.376,94 €
				3453,97		1149,00				2161,25	44.996,06 €

Le considerazioni effettuate sono valevoli per lo stato di rustico nel quale versa la maggior parte dell'immobile oggetto di relazione ad oggi; tutte le spese per il completamento delle rifiniture interne ed esterne, l'adeguamento della struttura alla normativa antisismica in essere al momento della presentazione delle future richieste di sanatoria non rientrano nella attuale computazione sopra riportata.

- R15.** Non sono presenti agli atti del comune domande di condono. Non è stato rilasciato il certificato di agibilità.
- R16.** Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici (Allegato C - CDU)
- R17.** Non è in essere un'amministrazione condominiale.
- R18.** Considerate le modifiche da apportare all'immobile nella sua interezza, considerato che non esistono agli atti del comune documentazione autorizzativa della suddivisione in più unità immobiliari del complesso schiera edificato sulla particella 1705, il sottoscritto provvederà a considerare il tutto come un **unico lotto**. L'unico lotto garantisce, a seguito della futura trasformazione, una rimodulazione degli spazi con

conseguente aumento di valore delle nuove unità immobiliari in quanto più funzionali e più vivine alle esigenze di mercato.

R19. Gli immobili risultano pignorati per l'intero.

R20. L'immobile al momento del sopralluogo risulta essere libero, il proprietario presente al momento del sopralluogo ha dichiarato che gli appartamenti distinti NCEU foglio 26 particella 1705 sub. 9, 10 e 11 sono dati in uso al residence Hotel la Rondinella, ma non ha, dietro richiesta, prodotto nessun contratto con la stessa. A conferma nessun contratto di locazione o comodato d'uso è stato reperito presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo (Allegato D - ispezione anagrafe tributaria).

R21. Dall'ispezione presso l'anagrafe tributaria non esistono né contratti di affitto né comodati d'uso (Allegato D).

R22. Non pertinente.

R23. Non pertinente.

R24. Non eseguibile in quanto occorre definire la situazione urbanistica degli immobili e la possibilità di accesso agli stessi.

R25. La valutazione, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da stimare, tiene conto della loro posizione, del loro stato di manutenzione e conservazione e della destinazione urbanistica. Tenuto conto per tanto delle suddette considerazioni, si può procedere alla relativa **stima sintetica del bene** con un prezzo a metro quadro (mq) dell'immobile allo stato di rustico esteso a tutte le unità immobiliari oggetto di pignoramento compresa l'incidenza dei locali semi-interrati:

Edificio allo stato di rustico per un totale di mq 359,06 assentibili:

Valore 900,00 Euro/mq Residenziale

Valore 400,00 Euro/mq Non Residenziale

Calcolo valore Residenziale

mc 1.149,00 / h. 3.20 = mq 359.06 assentibili da Piano di Lottizzazione Asinello (vedi Stralcio PdL Allegato H)

mq 359,06 x Euro/mq 900,00) = **Euro 323.154,00**

Calcolo Valore Non Residenziale

(mq 130,30+ mq 274,61) x Euro/mq 400,00= mq 404,91 x Euro/mq 400,00= **Euro 161.964,00**

TOTALE VALORE: Euro 323.154,00 + Euro 161.964,00 = Euro 485.118,00 arrotondato ad **Euro 485.120,00** (Quattrocentoottantacinqueeuro,00 centesimi).

A tale valore occorre detrarre le spese occorrenti per la rimessa in pristino dei volumi eccedenti quelli assentibili (rivalutati del 20% come spiegato nel punto R14 - pag.14) e delle spese tecniche, oblazioni, bolli e diritti di segreteria pari a circa €. 48.995,27 arrotondato per il calcolo a €. 49.000,00

Quindi il più probabile valore di mercato dell'immobile è ad oggi €485.120,00 - €49.000,00 = €436.120,00.

R26. -.

La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica certificata:

Banca Sviluppo Tuscia S.p.a. - creditore

presso Avv. Calandrelli Alessandro alessandrocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it

Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX - creditore intervenuto

presso Avv. Conticelli Guido guidoconticelli@pec.ordineavvocativiterbo.it

Cassa Edile di Mutualità e Assistenza della Provincia di Viterbo - creditore intervenuto

presso Avv. Vanessa Marzetti vanessamarzetti@pec.ordineavvocativiterbo.it

Custode giudiziario delegato alla vendita

Avv. Cirica Fabiola fabiolacirica@pec.ordineavvocativiterbo.it

La presente è stata inviata alle parti a mezzo posta raccomandata A/R:

Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXX - Debitore Esecutato

presso via Asinello n.2 Montefiascone VT

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 31 Dicembre 2018.

il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geom. Bianchini Fabio



Si allega alla presente:

- A) Copia delle Ispezioni catastali;
 - B) Copia delle Ispezioni ipotecarie;
 - C) Certificato di destinazione urbanistica
 - D) Ispezione anagrafe tributaria;
 - E) Estratto per riassunto dai registri ATTI DI MATRIMONIO;
 - F) Copia atto Compravendita notaio Tertulliano Magnanini
 - G) Copia atto convenzione matrimoniale notaio
 - H) Autorizzazioni urbanistiche;
 - I) Documentazione fotografica;
 - J) Planimetria stato attuale dei luoghi;
 - K) Computo metrico estimativo delle opere di demolizione
-