

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

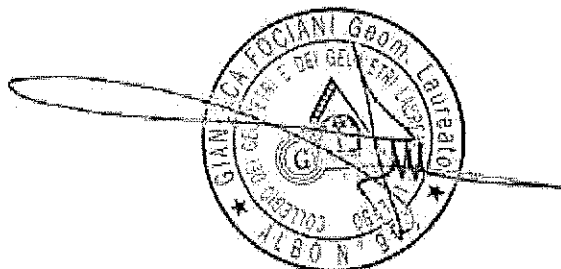
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 96/2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente:	ITALFONDIARIO SPA
Contro:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Antonino Geraci
Custode:	Dott.ssa Paola Lanzillo
Udienza di incarico:	02.10.2014
Udienza:	15.03.2018

Il C.T.U.
Dott. Geom. Gianluca Fociani



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 96/13

ITALFONDIARIO SPA c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

In riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Gianluca Fociani, geometra laureato, con studio in Cura di Vetralla (VT), Via Cassia n. 171, Consulente Tecnico di Ufficio, affidando i quesiti di rito. Il sottoscritto, sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, di quella reperita nei pubblici uffici e di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha acquisito gli elementi per rispondere, per quanto nelle sue possibilità, ai quesiti postigli dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Nota preliminare del C.T.U.:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia comprende immobili che, ciascuno per ragioni diverse, presentano ampie problematiche di carattere urbanistico e legale. La presenza di particelle non pignorate, interne al complesso edilizio di Lubriano, inoltre, rendono particolarmente difficoltosa la scelta delle soluzioni praticabili per la costituzione dei singoli lotti di vendita.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio:

A) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ½ a e per ½ a

- 1) abitazione di tipo economico - Comune di Castiglione in Teverina (VT) - NCEU al F 18 p.la 124 sub. 2, cat. A/3;
- 2) abitazione di tipo economico - Comune di Castiglione in Teverina (VT) - NCEU al foglio 18 p.la 124 sub. 3, cat. A/3;
- 3) locale magazzino - Comune di Castiglione in Teverina (VT), NCEU al foglio 18 p.la 124 sub. 4, cat. C/2;
- 4) abitazione di tipo civile - Comune di Lubriano (VT) - NCEU al foglio 16 p.la 100 sub. 2, cat. A/2;
- 5) abitazione di tipo civile - Comune di Lubriano (VT) - NCEU al foglio 16 p.la 100 sub. 3, cat. A/2;

B) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti adi:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 62-63-67-68-69;

C) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ¼ per ¼ per ¼e per ¼ di:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 114-115-53;

D) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ½ ae ½ a di:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 57-85-89-90-118-121-122-124;

1. VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene



sottoposto ad esecuzione. In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 17/10/2013 al numero 9705 R.G., sono citate le unità immobiliari sopra riportate.

2. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

3.1) 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.

Nel fascicolo di procedura è presente la documentazione prodotta dal creditore procedente i cui certificati sono stati richiesti a partire dal 01.01.1993, pertanto la documentazione allegata si riferisce al ventennio anteriore la data del pignoramento.

-----oOo-----

3.2) 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.

Come da visure catastali, le proprietà oggetto di perizia sono censite come segue:

Comune	Castiglione in Teverina							
Ditta catastale								
.....nato ail- Proprietà per ½								
.....nata a il- Proprietà per ½								
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	18	124	2	A/3	1	1	3,5	€. 148,22
Abitazione	18	124	3	A/3	1	2	3,5	€. 148,22
Magazzino	18	124	4	C/2	3	T	19	€. 33,36

Comune	Lubriano							
Ditta catastale								
.....nato ail- Proprietà per 500/1000								
.....nata ail- Proprietà per 500/1000								
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	16	100	2	A/2	3	S1-T-1	7,0	€. 488,05
Abitazione	16	100	3	A/2	3	1-2	5,0	€. 348,61

Comune	Lubriano						
Ditta catastale							
.....nata ail– Proprietà per 1000/1000							
Destinazione	Fg.	Particella	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	62	ULIVETO	01.06.80	10680	€. 19,31	€. 10,48
Terreno	16	63	PASCOLO	00.71.40	7140	€. 2,95	€. 2,21
Terreno	16	67	PASCOLO	00.33.00	3300	€. 1,36	€. 1,02
Terreno	16	68	ULIVETO	00.04.00	400	€. 0,72	€. 0,39
Terreno	16	69	ULIVETO	00.01.60	160	€. 0,29	€. 0,16

NOTA:

Sulla p.lla 62 è stato censito d'Ufficio dal Catasto "fabbricato fantasma" con i seguenti dati:

- Foglio 16 mappale 134 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 700



Comune		Lubriano						
Ditta catastale								
.....nata ail- Proprietà per ¼								
.....nato ail- Proprietà per ¼								
.....nato ail- Proprietà per ¼								
.....nata ail- Proprietà per ¼								
Destinazione	Fg.	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	53	AA	ULIVETO	00.13.00	1300	€. 2,35	€. 1,28
			AB	PASCOLO	00.50.55	5055	€. 2,09	€. 1,57
Terreno	16	114	ENTE URBANO		00.11.60	1160	--	--
Terreno	16	115		ULIVETO	00.85.60	8560	€. 15,47	€. 8,40

NOTA:

Sulla p.lla 115 sono stati censiti d'Ufficio dal Catasto "fabbricato fantasma" con i seguenti dati:

- Foglio 16 mappale 133 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 140
- Foglio 16 mappale 133 sub. 2, ctg. C/6 classe 4 mq. 600
- Foglio 16 mappale 135 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 90 (in parte sulla p.lla 90 non pignorata)

Comune		Lubriano						
Ditta catastale								
.....nata ail– Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni								
Destinazione	Fg.	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	57	AA	SEMINATIVO	00.45.00	4500	€. 16,27	€. 6,97
			AB	ULIVETO	00.41.00	4100	€. 7,41	€. 4,02
Terreno	16	85		SEMINATIVO	00.72.70	7270	€. 26,28	€. 11,26
Terreno (*)	16	89		SEMINATIVO	00.00.10	10	€. 0.01	€. 0.01
Terreno	16	90		ULIV. VIGN.	00.08.30	830	€. 1,93	€. 1,71
Terreno	16	118		PASCOLO ARB.	01.19.50	11950	€. 3,70	€. 3,09
Terreno	16	121		SEMINATIVO	00.07.43	743	€. 1,34	€. 0,73
Terreno	16	122		SEMINATIVO	00.02.60	260	€. 0,47	€. 0,26
Terreno	16	124		SEMINATIVO	00.15.65	1565	€. 2,83	€. 1,54
Intestazione catastale corretta in quanto la proprietà è stata acquistata in regime di comunione dei beni e pertanto la proprietà è per ½ del coniuge								

NOTA:

La particella 89 del foglio 16 è attualmente intestata catastalmente a nato a (....) il proprietà 1/1 avendo quest'ultimo presentato successione di in data 20.12.2012 n. 3719 Vol. 9990. Intestazione Errata.

-----oOo-----

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

Il sottoscritto ha effettuato ricerca relativamente ai titoli di proprietà, procedendo a ritroso sino al ventennio antecedente il pignoramento, rilevando quanto segue:



Comune		Castiglione in Teverina		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	
Abitazione	18	124	3	
1) Successione n. 882 vol. 84 del 03.11.1992 di ... nata a il e deceduta in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di ¼ dell'immobile in oggetto. 2) Successione n. 34 vol. 14556 del 05.01.1993 di nato a il e deceduto in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di ¼ dell'immobile in oggetto. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto il Sig. vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.				
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	
Abitazione	18	124	2	
1) Successione nata a il e deceduta in data Successione n. 1 vol. 985 del 17.09.1997 con il quale acquisisce la quota di 1/1 . 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.				
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	
Magazzino	18	124	4	
1) Atto Notaio Togandi rep. 8764 del 13.01.1978 registrato in Viterbo il 27.01.1978 al n. 476 trascritto il 27.01.1978 al n. 748 per ½. 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data 11.03.1997. Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. Per la quota di ½. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.				
Comune		Lubriano		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	
Abitazione	16	100	2	
Abitazione	16	100	3	
1) Atto Notaio Giardino rep. 28747 del 01.10.1986 (acquisto terreno p.lla 61 con progetto) con il quale il Sig.vende a e la particella 61 del foglio 16 con concessione edilizia protocollo 1031 del 08.06.1982.				
Destinazione	Fg.	Particella		
Terreno	16	62		
1) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 2) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.				
Destinazione	Fg.	Particella		
Terreno	16	63		
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.				
Destinazione	Fg.	Particella		
Terreno	16	67		
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio Giardino rep. 21867 del 27.06.1983 reg. a Viterbo il 08.07.1983 al n. 5819 e trascritto il 06.07.1983 al n.				



Dott. Geom. Gianluca Fociani

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)
☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 96/2013

Comune	Castiglione in Teverina		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	18	124	3
1) Successione n. 882 vol. 84 del 03.11.1992 di ... nata a il e deceduta in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile in oggetto. 2) Successione n. 34 vol. 14556 del 05.01.1993 di nato a il e deceduto in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di $\frac{3}{4}$ dell'immobile in oggetto. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto il Sig. vende a e, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	18	124	2
1) Successione nata a il e deceduta in data Successione n. 1 vol. 985 del 17.09.1997 con il quale acquisisce la quota di $\frac{1}{1}$. 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Magazzino	18	124	4
1) Atto Notaio Togandi rep. 8764 del 13.01.1978 registrato in Viterbo il 27.01.1978 al n. 476 trascritto il 27.01.1978 al n. 748 per $\frac{1}{2}$. 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data 11.03.1997. Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. Per la quota di $\frac{1}{2}$. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per $\frac{1}{2}$ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di $\frac{1}{2}$ del fabbricato in oggetto.			
Comune	Lubriano		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	16	100	2
Abitazione	16	100	3
1) Atto Notaio Giardino rep. 28747 del 01.10.1986 (acquisto terreno p.lla 61 con progetto) con il quale il Sig. vende a e la particella 61 del foglio 16 con concessione edilizia protocollo 1031 del 08.06.1982.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	62	
1) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 2) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	63	
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	67	
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio Giardino rep. 21867 del 27.06.1983 reg. a Viterbo il 08.07.1983 al n. 5819 e trascritto il 06.07.1983 al n.			



5786 RP 6666 RG.

3) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 registrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.

Destinazione	Fg.	Particella
Terreno	16	68
Terreno	16	69

1) Atto Notaio Giardino rep. 21867 del 27.06.1983 reg. a Viterbo il 08.07.1983 al n. 5819 e trascritto il 06.07.1983 al n. 5786 RP 6666 RG.

2) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 registrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.

Destinazione	Fg.	Particella
Terreno	16	53

1) Atto Notaio Santarpia rep. 249 del 08.11.1990 registrato in Viterbo il 26.11.1990 al n. 6496 e trascritto in Viterbo il 21.11.1990 al n. 14298/11099. Attraverso tale titolo la Sig.ra vende a e il terreno censito al foglio 16 particella 53. Le venditrici dichiarano in atto di essere divenute a loro volta proprietarie in forza di giusti e legali titoli anteriori al 1 gennaio 1963.

Destinazione	Fg.	Particella
Terreno	16	114
Terreno	16	115

ex p.lla 97

ex p.lla 97

1) Atto Notaio Santarpia rep. 249 del 08.11.1990 registrato in Viterbo il 26.11.1990 al n. 6496 e trascritto in Viterbo il 21.11.1990 al n. 14298/11099. Attraverso tale titolo le Sig.re e vendono a e il terreno censito al foglio 16 particella 97. Le venditrici dichiarano in atto di essere divenute a loro volta proprietarie in forza di giusti e legali titoli anteriori al 1 gennaio 1963.

Destinazione	Fg.	Particella
Terreno	16	57
Terreno	16	85
Terreno	16	89
Terreno	16	90
Terreno	16	118
Terreno	16	121
Terreno	16	122
Terreno	16	124

(*) La particella 89 risulta attualmente intestata al Sig. nato a il avendo quest'ultimo presentato successione di in data 20.12.2012 n. 3719 Vol. 9990. Intestazione Errata.

1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 racc. 2352 del 23.01.1976 con i quali i Sigg.ri, acquistano il terreno censito al foglio 16 particelle 57-85-90-118-121-122-124.

2) Atto di Divisione Notaio Giardino rep. 28605 del 01.09.1986 registrato a Viterbo il 12.09.1986 al n. 7145 e trascritto a Viterbo il 09.09.1986 al n. 7888 con il quale i terreni vengono assegnati a i Sigg.ri

3) Atto Notaio Ceresi rep. 3355 del 02.09.1998. Attraverso tale titolo i Sigg.ri vendono a il terreno censito al foglio 16 particelle 57-85-90-118-121-122-124.

Nel medesimo atto, con una seconda vendita, vende a il terreno censito al foglio 16 particella 89 (Bene pervenuto al venditore con atto Notaio Giuliano rep. 202 del 15.06.1972 registrato ad Albano Laziale il 28.06.1972 al n. 1385 e trascritto a Viterbo il 01.07.1972 al n. 5312).

LA PARTICELLA 89 RISULTA ATTUALMENTE INTESTATA AL SIG. NATO A IL AVENDO QUEST'ULTIMO PRESENTATO SUCCESSIONE DI IN DATA 20.12.2012 N. 3719 VOL. 9990. INTESTAZIONE ERRATA.

-----oOo-----

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

Nel fascicolo in atti sono indicate le seguenti trascrizioni e iscrizioni (cfr: documentazione ipocatastale depositata):

- 1) IPOTECA VOLONTARIA trascrizione RG 2851 RP 393 del 23.02.1999. Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Ceresi rep. 3662 del 18.02.1999 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa. Capitale £.235.000.000 - Totale £. 470.000.000, a carico di e



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

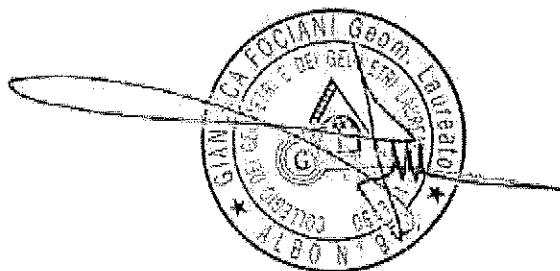
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 96/2013

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Creditore procedente:	ITALFONDIARIO SPA
Contro:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Antonino Geraci
Custode:	Dott.ssa Paola Lanzillo
Udienza di incarico:	02.10.2014
Udienza:	15.03.2018

Il C.T.U.
Dott. Geom. Gianluca Fociani



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 96/13

ITALFONDIARIO SPA c/

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

In riferimento alla procedura esecutiva in oggetto, il Signor Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Gianluca Fociani, geometra laureato, con studio in Cura di Vetralla (VT), Via Cassia n. 171, Consulente Tecnico di Ufficio, affidando i quesiti di rito. Il sottoscritto, sulla base della documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio, di quella reperita nei pubblici uffici e di quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, ha acquisito gli elementi per rispondere, per quanto nelle sue possibilità, ai quesiti postigli dal Signor Giudice dell'Esecuzione.

Nota preliminare del C.T.U.:

Il compendio immobiliare oggetto di perizia comprende immobili che, ciascuno per ragioni diverse, presentano ampie problematiche di carattere urbanistico e legale. La presenza di particelle non pignorate, interne al complesso edilizio di Lubriano, inoltre, rendono particolarmente difficoltosa la scelta delle soluzioni praticabili per la costituzione dei singoli lotti di vendita.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio:

A) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ½ a e per ½ a:

- 1) abitazione di tipo economico - Comune di Castiglione in Teverina (VT) - NCEU al F 18 p.la 124 sub. 2, cat. A/3;
- 2) abitazione di tipo economico - Comune di Castiglione in Teverina (VT) - NCEU al foglio 18 p.la 124 sub. 3, cat. A/3;
- 3) locale magazzino - Comune di Castiglione in Teverina (VT), NCEU al foglio 18 p.la 124 sub. 4, cat. C/2;
- 4) abitazione di tipo civile - Comune di Lubriano (VT) - NCEU al foglio 16 p.la 100 sub. 2, cat. A/2;
- 5) abitazione di tipo civile - Comune di Lubriano (VT) - NCEU al foglio 16 p.la 100 sub. 3, cat. A/2;

B) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti adi:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 62-63-67-68-69;

C) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ¼ per ¼ per ¼e per ¼ di:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 114-115-53;

D) Diritti di piena proprietà della intera quota, appartenenti per ½ ae ½ a di:

- 1) terreni ubicati nel Comune di Lubriano (VT), censiti al NCT al foglio 16 p.lle 57-85-89-90-118-121-122-124;

1. VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene



sottoposto ad esecuzione. In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 17/10/2013 al numero 9705 R.G., sono citate le unità immobiliari sopra riportate.

2. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

3.1) 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.

Nel fascicolo di procedura è presente la documentazione prodotta dal creditore procedente i cui certificati sono stati richiesti a partire dal 01.01.1993, pertanto la documentazione allegata si riferisce al ventennio anteriore la data del pignoramento.

-----oOo-----

3.2) 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.

Come da visure catastali, le proprietà oggetto di perizia sono censite come segue:

Comune	Castiglione in Teverina							
Ditta catastale								
.....nato ail– Proprietà per ½								
.....nata a il– Proprietà per ½								
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	18	124	2	A/3	1	1	3,5	€. 148,22
Abitazione	18	124	3	A/3	1	2	3,5	€. 148,22
Magazzino	18	124	4	C/2	3	T	19	€. 33,36

Comune	Lubriano							
Ditta catastale								
.....nato ail- Proprietà per 500/1000								
.....nata ail- Proprietà per 500/1000								
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Abitazione	16	100	2	A/2	3	S1-T-1	7,0	€. 488,05
Abitazione	16	100	3	A/2	3	1-2	5,0	€. 348,61

Comune		Lubriano					
Ditta catastale							
.....nata ail- Proprietà per 1000/1000							
Destinazione	Fg.	Particella	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	62	ULIVETO	01.06.80	10680	€ 19,31	€ 10,48
Terreno	16	63	PASCOLO	00.71.40	7140	€ 2,95	€ 2,21
Terreno	16	67	PASCOLO	00.33.00	3300	€ 1,36	€ 1,02
Terreno	16	68	ULIVETO	00.04.00	400	€ 0,72	€ 0,39
Terreno	16	69	ULIVETO	00.01.60	160	€ 0,29	€ 0,16
NOTA:							
Sulla p.lla 62 è stato censito d'Ufficio dal Catasto "fabbricato fantasma" con i seguenti dati:							
- Foglio 16 mappale 134 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 700							



Comune		Lubriano						
Ditta catastale								
.....nata ail- Proprietà per ¼								
.....nato ail- Proprietà per ¼								
.....nato ail- Proprietà per ¼								
.....nata ail- Proprietà per ¼								
Destinazione	Fg.	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	53	AA	ULIVETO	00.13.00	1300	€. 2,35	€. 1,28
			AB	PASCOLO	00.50.55	5055	€. 2,09	€. 1,57
Terreno	16	114	ENTE URBANO		00.11.60	1160	--	--
Terreno	16	115		ULIVETO	00.85.60	8560	€. 15,47	€. 8,40

NOTA:

Sulla p.lla 115 sono stati censiti d'Ufficio dal Catasto "fabbricato fantasma" con i seguenti dati:

- Foglio 16 mappale 133 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 140
- Foglio 16 mappale 133 sub. 2, ctg. C/6 classe 4 mq. 600
- Foglio 16 mappale 135 sub. 1, ctg. C/6 classe 4 mq. 90 (in parte sulla p.lla 90 non pignorata)

Comune		Lubriano						
Ditta catastale								
.....nata ail– Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni								
Destinazione	Fg.	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	57	AA	SEMINATIVO	00.45.00	4500	€. 16,27	€. 6,97
			AB	ULIVETO	00.41.00	4100	€. 7,41	€. 4,02
Terreno	16	85		SEMINATIVO	00.72.70	7270	€. 26,28	€. 11,26
Terreno (*)	16	89		SEMINATIVO	00.00.10	10	€. 0.01	€. 0.01
Terreno	16	90		ULIV. VIGN.	00.08.30	830	€. 1,93	€. 1,71
Terreno	16	118		PASCOLO ARB.	01.19.50	11950	€. 3,70	€. 3,09
Terreno	16	121		SEMINATIVO	00.07.43	743	€. 1,34	€. 0,73
Terreno	16	122		SEMINATIVO	00.02.60	260	€. 0,47	€. 0,26
Terreno	16	124		SEMINATIVO	00.15.65	1565	€. 2,83	€. 1,54
Intestazione catastale corretta in quanto la proprietà è stata acquistata in regime di comunione dei beni e pertanto la proprietà è per ½ del coniuge								

NOTA:

La particella 89 del foglio 16 è attualmente intestata catastalmente a nato a (....) il proprietà 1/1 avendo quest'ultimo presentato successione di in data 20.12.2012 n. 3719 Vol. 9990. Intestazione Errata.

-----oOo-----

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

Il sottoscritto ha effettuato ricerca relativamente ai titoli di proprietà, procedendo a ritroso sino al ventennio antecedente il pignoramento, rilevando quanto segue:



Comune	Castiglione in Teverina		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	18	124	3
1) Successione n. 882 vol. 84 del 03.11.1992 di ... nata a il e deceduta in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di ¼ dell'immobile in oggetto. 2) Successione n. 34 vol. 14556 del 05.01.1993 di nato a il e deceduto in data Attraverso tale atto acquisisce la quota di ¾ dell'immobile in oggetto. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto il Sig. vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	18	124	2
1) Successione nata a il e deceduta in data Successione n. 1 vol. 985 del 17.09.1997 con il quale acquisisce la quota di 1/1. . 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Magazzino	18	124	4
1) Atto Notaio Togandi rep. 8764 del 13.01.1978 registrato in Viterbo il 27.01.1978 al n. 476 trascritto il 27.01.1978 al n. 748 per ½. 2) Successione testamentaria di nato a il e deceduto in data 11.03.1997. Testamento olografo pubblicato dal Notaio Gianni Fragomeni rep. 20553 registrato a Orvieto il 30.09.1997 al n. 501 . Successione n. 48 vol. 1036 del 01.12.1997. Per la quota di ½. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 2966 del 07.01.1998 trascritto a Viterbo il 28.01.1998 al n. 747. Attraverso tale atto la Sig.ra vende a e, per ½ ciascuno, l'immobile in oggetto. 4) Atto Notaio Ceresi rep. 3691 del 26.02.1999. Attraverso tale atto il Sig. vende a e la quota di ½ del fabbricato in oggetto.			
Comune	Lubriano		
Destinazione	Fg.	Particella	Sub.
Abitazione	16	100	2
Abitazione	16	100	3
1) Atto Notaio Giardino rep. 28747 del 01.10.1986 (acquisto terreno p.lla 61 con progetto) con il quale il Sig. vende a e la particella 61 del foglio 16 con concessione edilizia protocollo 1031 del 08.06.1982.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	62	
1) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 2) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	63	
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio De Facendis rep. 153834 del 11.10.1982 registrato a Viterbo il 22.10.1982 al n. 8729 e trascritto il 15.10.1982 al n. 9962. 3) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 resistrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.			
Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	67	
1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 del 23.01.1976 registrato a Viterbo il 09.02.1976 al n. 1017. 2) Atto Notaio Giardino rep. 21867 del 27.06.1983 reg. a Viterbo il 08.07.1983 al n. 5819 e trascritto il 06.07.1983 al n.			



5786 RP 6666 RG.

3) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 registrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.

Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	68	
Terreno	16	69	

1) Atto Notaio Giardino rep. 21867 del 27.06.1983 reg. a Viterbo il 08.07.1983 al n. 5819 e trascritto il 06.07.1983 al n. 5786 RP 6666 RG.

2) Atto Notaio Ceresi rep. 609 del 28.07.1993 registrato a Viterbo il 06.08.1993 al n. 4980 e trascritto a Viterbo il 05.08.1993 al n. 7970. Attraverso tale titolo, il Sig. e vendono alla Sig.ra il terreno in oggetto.

Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	53	

1) Atto Notaio Santarpia rep. 249 del 08.11.1990 registrato in Viterbo il 26.11.1990 al n. 6496 e trascritto in Viterbo il 21.11.1990 al n. 14298/11099. Attraverso tale titolo la Sig.ra vende a e il terreno censito al foglio 16 particella 53. Le venditrici dichiarano in atto di essere divenute a loro volta proprietarie in forza di giusti e legali titoli anteriori al 1 gennaio 1963.

Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	114	ex p.lla 97
Terreno	16	115	ex p.lla 97

1) Atto Notaio Santarpia rep. 249 del 08.11.1990 registrato in Viterbo il 26.11.1990 al n. 6496 e trascritto in Viterbo il 21.11.1990 al n. 14298/11099. Attraverso tale titolo le Sig.re e vendono a e il terreno censito al foglio 16 particella 97. Le venditrici dichiarano in atto di essere divenute a loro volta proprietarie in forza di giusti e legali titoli anteriori al 1 gennaio 1963.

Destinazione	Fg.	Particella	
Terreno	16	57	
Terreno	16	85	
Terreno	16	89	(*)La particella 89 risulta attualmente intestata al Sig. nato a il avendo quest'ultimo presentato successione di in data 20.12.2012 n. 3719 Vol. 9990. Intestazione Errata.
Terreno	16	90	
Terreno	16	118	
Terreno	16	121	
Terreno	16	122	
Terreno	16	124	

1) Atto Notaio Togandi rep. 4651 racc. 2352 del 23.01.1976 con i quali i Sigg.ri, acquistano il terreno censito al foglio 16 particelle 57-85-90-118-121-122-124.

2) Atto di Divisione Notaio Giardino rep. 28605 del 01.09.1986 registrato a Viterbo il 12.09.1986 al n. 7145 e trascritto a Viterbo il 09.09.1986 al n. 7888 con il quale i terreni vengono assegnati a i Sigg.ri

3) Atto Notaio Ceresi rep. 3355 del 02.09.1998. Attraverso tale titolo i Sigg.ri vendono a il terreno censito al foglio 16 particelle 57-85-90-118-121-122-124.

Nel medesimo atto, con una seconda vendita, vende a il terreno censito al foglio 16 particella 89 (Bene pervenuto al venditore con atto Notaio Giuliano rep. 202 del 15.06.1972 registrato ad Albano Laziale il 28.06.1972 al n. 1385 e trascritto a Viterbo il 01.07.1972 al n. 5312).

LA PARTICELLA 89 RISULTA ATTUALMENTE INTESTATA AL SIG. NATO A IL AVENDO QUEST'ULTIMO PRESENTATO SUCCESSIONE DI IN DATA 20.12.2012 N. 3719 VOL. 9990. INTESTAZIONE ERRATA.

-----oOo-----

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

Nel fascicolo in atti sono indicate le seguenti trascrizioni e iscrizioni (cfr: documentazione ipocatastale depositata):

- 1) IPOTECA VOLONTARIA trascrizione RG 2851 RP 393 del 23.02.1999. Concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Notaio Ceresi rep. 3662 del 18.02.1999 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa. Capitale £.235.000.000 – Totale £. 470.000.000, a carico di e



- 2) IPOTECA VOLONTARIA trascrizione RG 3587 RP 555 del 16.03.2000. Concessione a garanzia di mutuo per atto Notaio Ceresi rep. 4501 del 13.03.2000 a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo spa. Capitale £.350.000.000 – Totale £. 700.000.000, a carico di,, e
- 3) IPOTECA LEGALE trascrizione RG 18567 RP 3704 del 12.11.2009. Atto pubblico amministrativo EQUITALIA GERIT spa. Capitale €. 123.697,72 – Totale €. 247.395,44, a carico di
- 4) IPOTECA LEGALE trascrizione RG 9165 RP 1609 del 04.06.2010. Atto pubblico amministrativo EQUITALIA GERIT spa. Capitale €. 581.410,15 – Totale €. 1.162.820,30, a carico di
- 5) IPOTECA LEGALE trascrizione RG 6936 RP 856 del 29.04.2011. Atto pubblico amministrativo EQUITALIA GERIT spa. Capitale €. 30.998,69 – Totale €. 61.997,38, a carico di
- 6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascrizione RG 3101 RP 2340 del 06.03.2013. A favore di ITALFONDIARIO spa ed a carico di,, e

E' stata esperita visura presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Viterbo, a far data dal 01.01.2013, dalla quale non sono emerse ulteriori trascrizioni a carico dei beni oggetto di perizia, successivamente al pignoramento, fatta eccezione per la particella 89 del foglio 16 di Lubriano la quale, come detto in precedenza, è attualmente intestata ad altro soggetto avendola, questi, dichiarata in denuncia di successione.

-----oOo-----

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

Dal certificato reperito presso i servizi anagrafici del Comune di Lubriano, risulta quanto segue:

- a) nato a il e nata a il risultano tra loro coniugati;
- b) nato a il e nata a il risultano tra loro coniugati.

-----oOo-----

3.6) *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.*

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento per quanto concerne l'identificativo catastale.

Si segnala, però, che sulla proprietà oggetto di pignoramento, e segnatamente quella ricadente nel Comune di Lubriano, sono stati rilevati dall'Agenzia delle Entrate – Territorio (catasto) fabbricati non censiti (c.d. "fabbricati fantasma") che sono stati oggetto di accertamento con censimento a cura del medesimo ufficio territoriale. Di tali fabbricati, e dei relativi identificativi catastali, si rimanda al prosequo della perizia.

-----oOo-----

3.7) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi,*



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

Si rileva la corrispondenza della descrizione e degli identificativi catastali contenuti nei titoli di provenienza. Sono presenti, all'interno della proprietà, alcune particelle non pignorate, di seguito indicate.

PARTICELLE NON PIGNORATE: Comune di Lubriano – Foglio 16 – P.lle 60, 99 e 102.

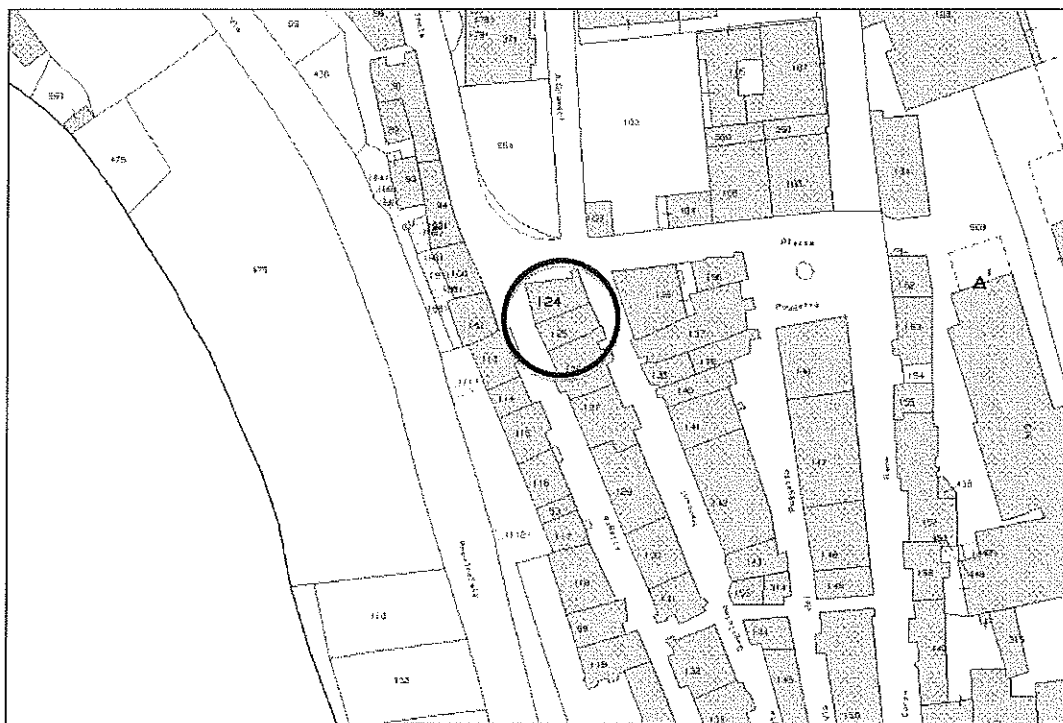
Il mancato pignoramento di tali particelle, soprattutto la 99 e la 102, pregiudica in parte una compiuta risposta ai quesiti posti dal Sig. Giudice in quanto tali particelle si trovano in posizioni tali, nell'ambito del compendio pignorato, da risultare imprescindibili per la fruizione di molti dei luoghi oggetto di valutazione o, comunque, li condizionano fortemente.

-----oOo-----

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

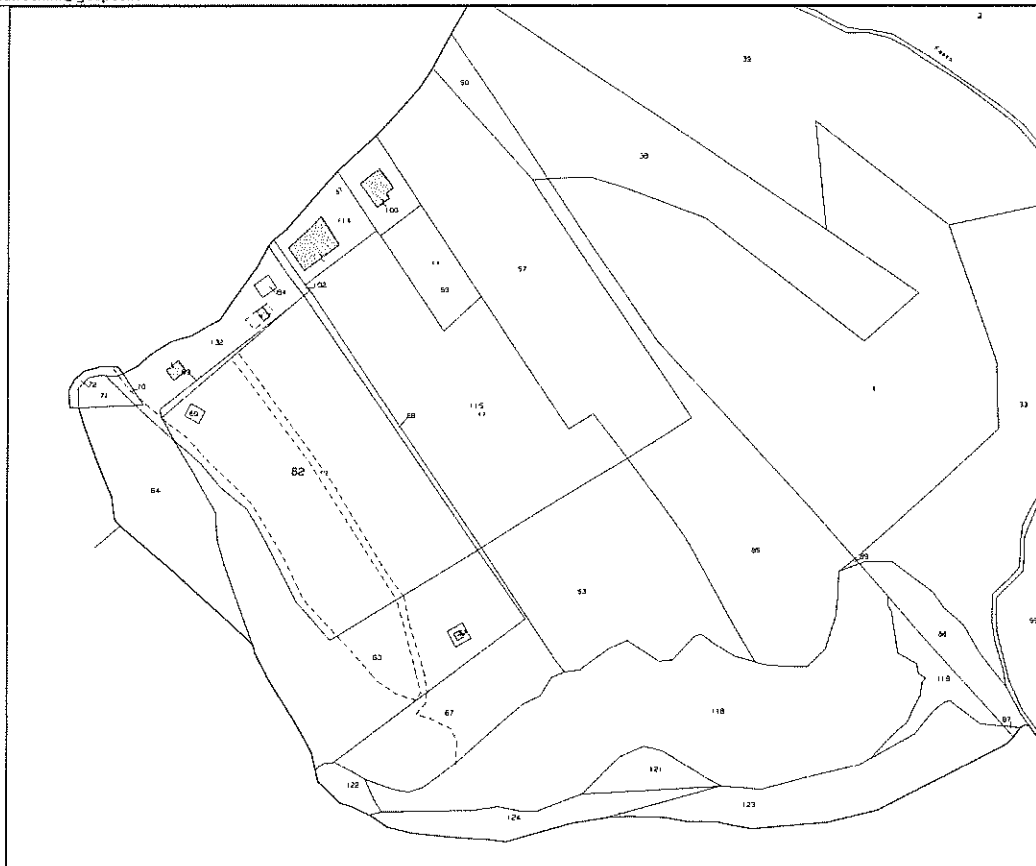
Si riportano gli stralci relativi alle mappe del catasto terreni ad illustrazione dell'area pignorata. Gli estratti vengono comunque allegati alla relazione.

Si segnala che **la mappa relativa alla proprietà nel Comune di Lubriano non risulta aggiornata** rispetto alle presenze edificatorie esistenti in loco.



Stralcio Foglio 18 Castiglione in Teverina – p.lla 124 (Abitazioni e magazzino)





Stralcio Foglio 16 Lubriano – p.lle varie terreni e fabbricati

Per i terreni siti nel Comune di Lubriano, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Lubriano in data 15.07.2017 con protocollo n. 07/2017.

<i>Fg.</i>	<i>Part. n.</i>	<i>P.R.G. in vigore</i>
16	62/p-63/p-67/p-68/p-118/p-122-124/p	Zona D4 – Estrattiva Cava Esaurita
16	53-62/p-63/p-67/p-68/p-115/p-118/p	Zona D4 – Estrattiva
16	53-57-62/p-63/p-68/p-69-85-89-90-114-115/p-118/p-121-124/p	Zona E1 – Agricola normale

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex Legge 1497/1939);
- Vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le fasce ricadenti entro illimitato di mt. 150 dalle acque pubbliche vincolate (ex Legge 431/1985);
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Art. 83-94 – Normativa sismica (ex art. 7 Legge n. 64/74).

TUTTA LA PROPRIETA' E' SOGGETTA A VINCOLI.

Per la completa visione dei dati si veda il certificato allegato alla presente C.T.U..

-----oOo-----

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

La problematica non ricorre.



-----000-----

3.10) 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;

1) Comune di Lubriano:

Si segnala la presenza delle particelle 60, 99 e 102 del foglio 16, di proprietà dei soggetti esegutati e non pignorate, oltre alla particella 52 di proprietà terza estranea alla procedura.

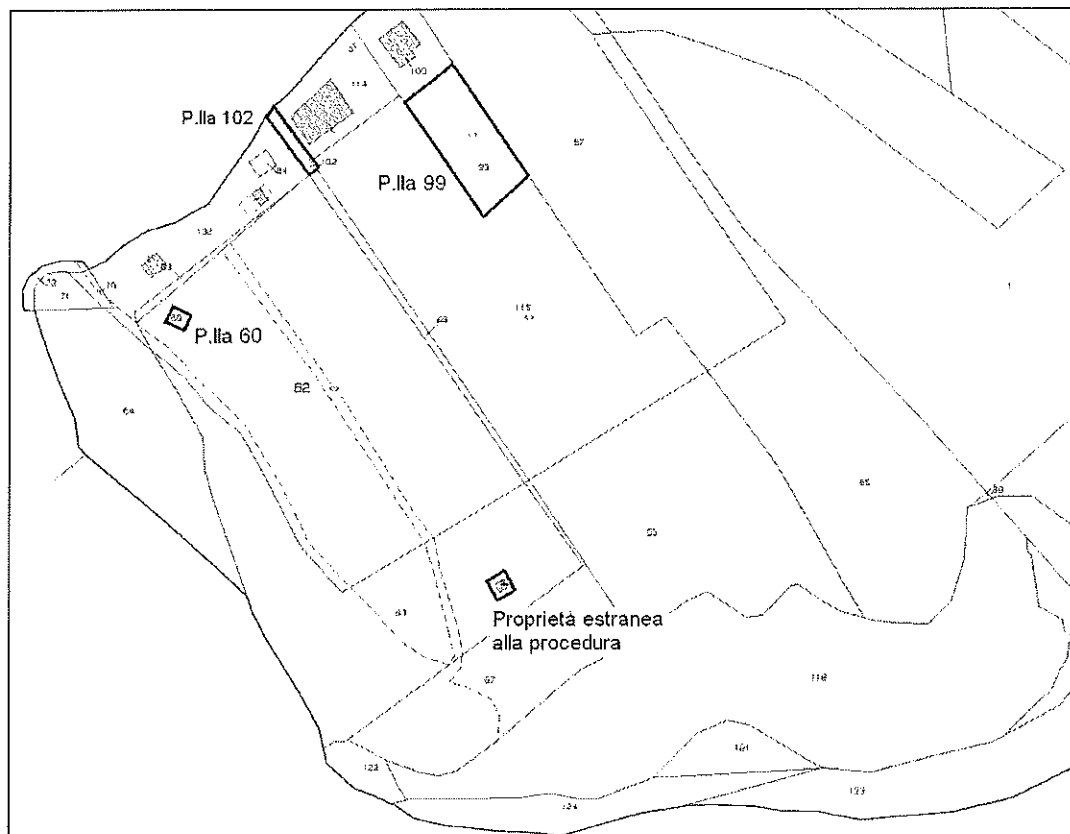
Le suddette particelle, come detto, afferiscono ai soggetti esegutati fatta eccezione per la particella 52 avente destinazione catastale D/1 ed intestata a E-Distribuzione spa con sede in Roma (Si segnala che tale manufatto indicato in mappa non è stato rilevato in loco).

PRESCRIZIONE DI COSTITUZIONE SERVITU' DI ACCESSO:

Per le particelle 60, 99 e 52, in caso di vendita delle particelle circostanti, si deve garantire l'accesso costituendo, a favore delle stesse, servitù di passaggio gravante sulle particelle pignorate.

La p.lla 99 ha accesso dalle particelle 90 e 57. La particella 60 ha accesso dalla particella 62 e 63. La particella 52 ha accesso dalla particella 63.

si deve costituire il diritto di accesso transitando dalla proprietà oggetto di pignoramento. Si ritiene che tale circostanza debba essere inserita nell'avviso di vendita.



Stralcio Foglio 16 Lubriano



In evidenza le particelle non pignorate e facenti parte della proprietà nonché la particella estranea alla procedura

-----oOo-----

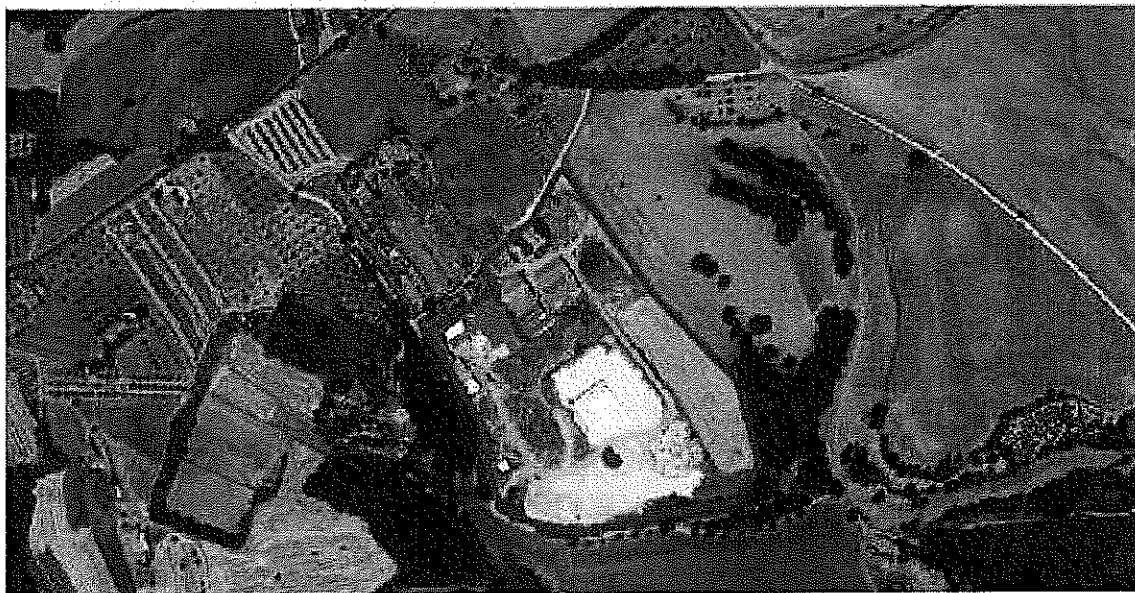
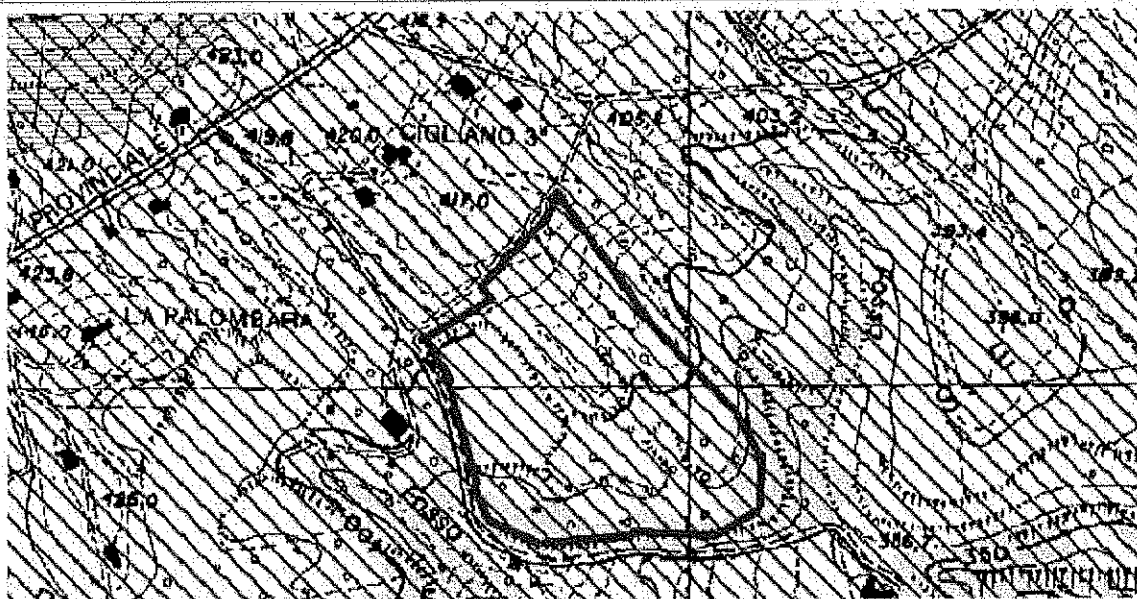
3.11) Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi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

3.12) 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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;

NOTA:

Ai fini di una migliore comprensione del presente documento, il sottoscritto CTU ritiene opportuno indicare in un unico paragrafo la descrizione dei singoli beni oggetto di perizia e le relative verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale, stante le varie problematiche riscontrate. A margine di ogni lotto viene indicata una nota sintetica contenente le problematiche rilevate. I lotti sono stati costituiti sulla base delle caratteristiche e della situazione rilevata. Le valutazioni espresse nella presente si basano esclusivamente sui documenti visionati ed indicati nella relazione.

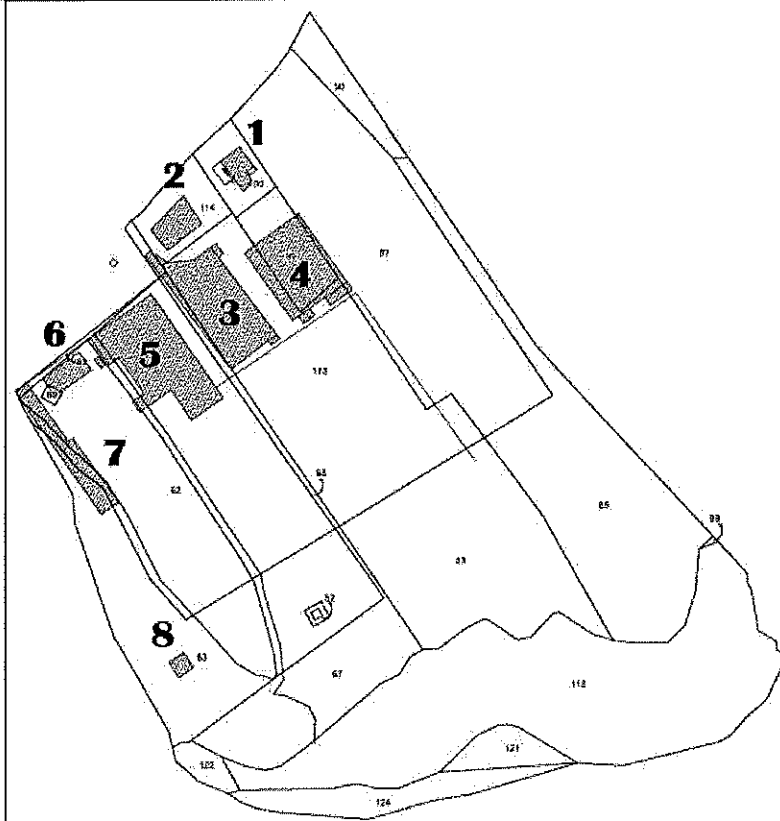




Stralcio Tavola B – PTPR Regione Lazio – Indicazione vicoli – Comune di Lubriano

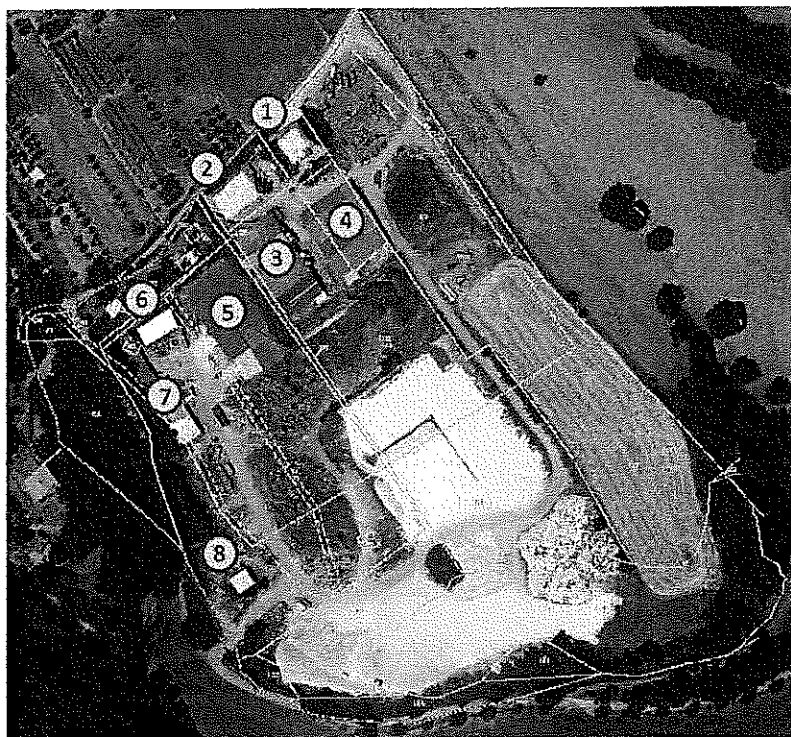
-----oOo-----





Planimetria con rilievo indicativo della posizione dei fabbricati esistenti (rilievo non georeferenziato)

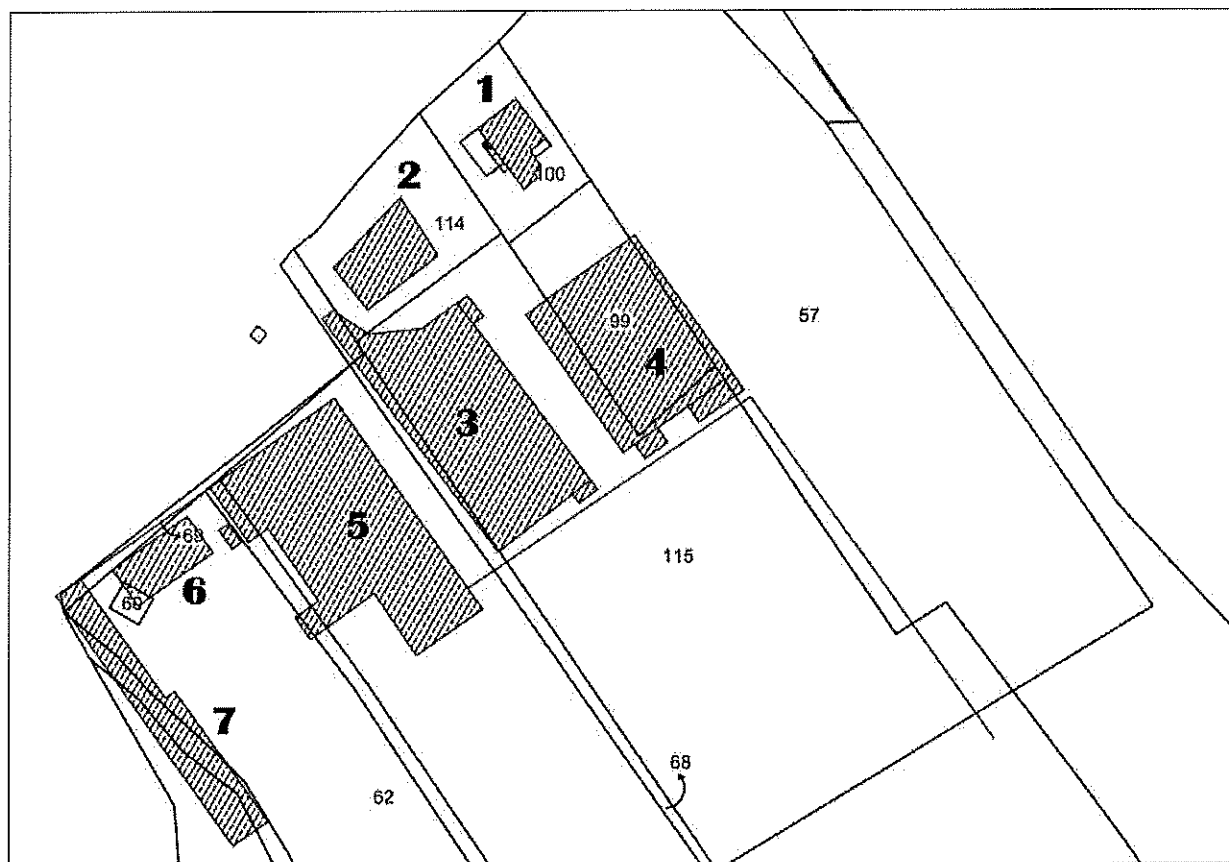
COMUNE DI LUBRIANO FOGLIO 16



Planimetria indicativa ed aerea del compendio pignorato con inserimento fabbricati esistenti

COMUNE DI LUBRIANO FOGLIO 16





Particolare della planimetria indicativa compendio pignorato con inserimento fabbricati esistenti

COMUNE DI LUBRIANO FOGLIO 16

- Fabbricato 1 – Abitazione F. 16 p.la 100 (parzialmente abusivo)
- Fabbricato 2 – Magazzino F. 16 p.la 114 (abusivo oggetto di condono da definire)
Si noti parte del fabbricato 3 ricadente sulla p.la 114
- Fabbricato 3 – Ricovero animali – stalla (in parte su p.la 114 e su p.la 102 non pignorata) (abusivo) - Circa 1400 mq.
- Fabbricato 4 – Ricovero animali – stalla (in parte su p.la 57 ed in gran parte su p.la 99 non pignorata) (abusivo)
Si noti come parte del fabbricato ricade sulla p.la 99 non pignorata e sulla p.la 57 - Circa 1200 mq.
- Fabbricato 5 – Tettoia (abusivo) - Circa 1600 mq.
- Fabbricato 6 – Magazzino (tensostruttura in parte su p.la 62 non pignorata) (abusivo) - Circa 200 mq.
Si noti come parte del fabbricato ricade sulla p.la 60 non pignorata
- Fabbricato 7 – Tettoia (abusivo) - Circa 560 mq.



Lotto 1: Castiglione in Teverina - Fg. 18 P.Ila 124 sub. 2-3-4:



Descrizione:

Trattasi di porzione di fabbricato sito in pieno centro abitato di Castiglione in Teverina (VT) posto a confine con Via Guglielmo Marconi, strada provinciale, Via Allegra e proprietà Bianchini salvo altri.. L'edificio si compone di tre livelli fuori terra e risulta composto, per la porzione oggetto di pignoramento, da due abitazioni, rispettivamente poste ai piani primo e secondo, ed un magazzino posto a piano terra. Completa l'edificio un ulteriore locale a piano terra, di proprietà estranea alla procedura, e pertanto la proprietà pignorata, oggi valutata, si riferisce a 3 unità immobiliari su 4 presenti nel fabbricato. Il fabbricato si presenta in stato di avanzato degrado, se non fatiscente, presentando parti esterne ammalorate e pericolanti, nonché parte dell'interno crollato. L'accesso all'immobile non è stato possibile stante la pericolosità dello stato attuale. La condizione in cui attualmente versa l'edificio è testimoniata dall'Ordinanza n. 17 del Comune di Castiglione in Teverina emessa in data 10.09.2013, successiva ad una prima Ordinanza n. 3 del 06.03.2007 con la quale veniva ordinato di procedere alla nomina di un tecnico responsabile, qualificato, per la verifica della situazione statica dell'immobile ai fini della messa in sicurezza.

L'Amministrazione comunale ha indicato di aver esperito successivamente ulteriori verifiche:

- a) 06/08/15 febbraio 2014 – Intervento di pulizia guano accumulato all'interno dell'edificio;
- b) 22 febbraio 2014 - Comunicazione alla Prefettura di Viterbo per informativa pericolosità dell'immobile – Inottemperanza Ordinanza n. 17 del 10.09.2013;
- c) 04 marzo 2014 – Comunicazione ai proprietario sulle attività esperite presso l'immobile;
- d) 20 settembre 2014 – Comunicazione alla Prefettura di Viterbo per informativa pericolosità dell'immobile;
- e) 06 ottobre 2015 - Comunicazione alla Prefettura di Viterbo per informativa pericolosità dell'immobile;
- f) 16 maggio 2017 – Sopralluogo da cui risultava la *"Permanenza della fatiscenza del solaio del tetto, come si evince dai numerosi avvallamenti già precedentemente riscontrati e presenti sulle parti visibili della copertura, nonché dalla presenza di erbacce; Presenza di erbacce nella scalata esterna di accesso all'immobile ubicato al piano primo; La permanenza della fatiscenza della gronda del tetto evidenziata dall'assenza in alcuni punti degli elementi costituenti (limette, mezzane) e da cumuli di erbacce all'interno della gronda; Umidità estesa sulle pareti esterne dell'edificio con presenza di muschio; Le parti sporgenti (balconi) risultano sempre in grave stato di degrado. Da quanto sopra esposto le condizioni di pericolo e di degrado accertati nei precedenti sopralluoghi,*



risultano stazionarie: i cornicioni, la gronda del tetto, il balcone con affaccio su Via Marconi pregiudicando la pubblica e privata incolumità".

In fase di accesso il sottoscritto CTU non ha potuto, pertanto, effettuare il sopralluogo all'interno dell'edificio potendo accedere sino alla porta di ingresso posta sul ballatoio di ingresso, e pertanto la descrizione del bene viene effettuata per quanto visionato in tale occasione. L'immobile presenta struttura portante in muratura di tufo con solai in legno. La copertura è in tegole. Gli infissi sono in legno. Per quanto riguarda le dimensioni delle unità immobiliari, queste vengono stimate misurando dall'esterno l'edificio e ipotizzando le due unità abitative, ai piani primo e secondo, di eguali dimensioni. La presente precisazione è necessaria in quanto le planimetrie delle unità non sono reperibili in archivio e pertanto non vi è una base di confronto delle superfici. Per quanto riguarda il magazzino si utilizza la misurazione effettuata dal tecnico catastale in fase di accertamento e classamento sotto indicati.

Gli immobili sono privi di qualsivoglia certificazione relativa agli impianti ed alla struttura dell'edificio, ivi inclusa la certificazione energetica. Non è stato possibile verificare approvvigionamento idrico e scarichi fognari.

Conformità Catastale:

Le tre unità immobiliari in oggetto non sono attualmente dotate di planimetria catastale poiché non ne è stata rilevata la presenza nell'archivio. Il sottoscritto ha effettuato l'accesso alla "busta" relativa ad ogni singola unità immobiliare rilevando quanto segue:

Sub. 2 - La busta non è stata reperita in archivio e pertanto non visionata.

Sub. 3 - La busta non contiene la planimetria, ma esclusivamente il modello 5 di accertamento e classamento effettuato in data 12.04.1969 per una abitazione composta da 3 vani, ingressino e wc, oltre a sottoscala in comune con il sub. 2.

Sub. 4 - La busta non contiene la planimetria, ma esclusivamente il modello 5 di accertamento e classamento effettuato in data 12.06.1969 per un magazzino a piano terra le cui dimensioni riportate dal tecnico catastale al momento del sopralluogo risultano essere (6,60 x 2,70+3,00/2) per una superficie di mq. 18,81 arrotondati a mq. 19,00.

La presentazione delle planimetrie mancanti non è stata eseguita per impossibilità nell'eseguire i necessari rilievi a causa dello stato in cui versa l'immobile.

Conformità Urbanistica:

I titoli di provenienza indicano l'edificazione anteriore al 1967.

Consistenza:

La quantificazione della consistenza è stata effettuata esternamente misurando l'ingombro esterno del fabbricato.

Dimensioni dell'immobile: Superficie lorda misura all'esterno: mq. 65,00 in pianta. Pertanto la superficie lorda delle abitazioni, dislocata su due livelli, viene stimata in circa mq. 130,00. La dimensione del locale a piano terra adibito a magazzino viene desunta dall'accertamento catastale del 12.06.1969 da cui risultano mq. 19,00 circa.

NOTA SINTETICA:

L'immobile e' attualmente in stato di degrado con ordinanza di messa in sicurezza. Presenta copertura fatiscente, solai parzialmente crollati e stato interno anch'esso fatiscente. L'acquirente dovra' farsi carico delle opere urgenti di messa in sicurezza.

-----oOo-----



Lotto 2: Lubriano – Fabbricato abitativo Fg. 16 P.III 100 sub. 2-3:



Descrizione:

L'immobile sito in Lubriano, Loc. S. Caterina denominata nei titoli di provenienza anche Loc. Palombaro, e catastalmente Località S. Stefano, viene trattato nella presente relazione, in un unico lotto, in quanto vi sono problematiche che interessano l'intero edificio e pertanto rendono pertinente, a giudizio del CTU, considerare le due unità immobiliari unitariamente poiché l'eventuale cessione separata non è possibile.

L'edificio in oggetto consta di un corpo di fabbrica, cielo-terra, disposto ai piani seminterrato primo, terra, primo e secondo, nel quale sono presenti catastalmente due unità abitative. La struttura dell'edificio, per quanto è stato possibile rilevare visivamente, è mista in muratura e cemento armato e tamponature in materiale tufaceo o in laterizio, con i solai di interpiano e di copertura in laterocemento. Esternamente le facciate risultano intonacate e tinteggiate.

L'interno dell'immobile, arredato ed abitato, si presenta per la maggior parte in buono stato conservativo. Il piano seminterrato primo, adibito a cantina-magazzino, cui si accede attraverso una rampa esterna, presenta pareti in muratura di tufo prive di intonaco, con pavimentazione in battuto di cemento. Gli impianti sono limitati a quello elettrico di illuminazione. La pavimentazione della parte abitativa è in ceramica e monocottura. Gli infissi esterni sono dotati di persiane. Gli impianti, data l'epoca di costruzione dell'edificio, sono da adeguare alla normativa vigente. Le pareti interne hanno finitura civile con tinteggiatura.

La copertura è a falde. L'area pertinenziale del fabbricato è materializzata fisicamente da alcuni muretti e su un lato da siepe essendo contigua alla restante proprietà degli esecutati. Non è stata esperita una azione di verifica dei confini.

Per l'abitazione non è stato possibile rilevare l'ubicazione del sistema di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche. Si indica che uno degli esecutati, su esplicita richiesta, ha proceduto ad informare e a far constatare la presenza di uno scarico "a cielo aperto" dichiarandolo come afferente l'abitazione non essendo dotato il fabbricato di alcun dispositivo di smaltimento dei liquami. Per tale ragione l'acquirente dovrà provvedere alla realizzazione del sistema di smaltimento dei liquami secondo la normativa vigente a propria cura e spese. Stante il limitato spazio della particella 100 si prevede debba realizzarsi una fossa biologica "a tenuta" con svuotamento periodico. E' stato visionato un serbatoio interrato per GPL posto in area antistante l'abitazione. Non è disponibile la certificazione energetica dell'edificio. La descrizione dell'immobile si limita a quanto il C.T.U. ha potuto rilevare direttamente durante i vari sopralluoghi esperiti sul posto..

L'immobile, nella sua consistenza complessiva attuale, risulta così composto:



PIANO SEMINTERRATO PRIMO		PIANO PRIMO		PIANO SECONDO - SOFFITTA	
Destinazione	Sup. netta mq.	Destinazione	Sup. netta mq.	Destinazione	Sup. netta mq.
Cantina	29,59	Camera	18,04	Camera	18,77
Cantina	18,20	Bagno	5,31	Bagno	5,17
PIANO TERRA		Camera	13,52	Camera	16,35
Cucina-Soggiorno	66,67	Cucina	16,21	Camera	18,43
Ripostiglio	1,68	Soggiorno	46,72	Disimpegno	27,19
Bagno	3,68				
Disimpegno	2,60				
Camera	19,90				
Magazzino	22,27				
Magazzino	8,37				
Portico	7,94				

(Le superfici sopra indicate possono differire dei normali scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione).

Conformità Catastale:

NON CONFORME. Per le due unità immobiliari in oggetto le planimetrie catastali depositate **non sono conformi allo stato attuale** poiché rispetto a quanto risultante in catasto, l'immobile risulta ampliato. Vi è da segnalare che lo stabile è stato originariamente censito con tipo mappale di inserimento in mappa prot. 1931/93 del 22.04.1993 e successiva pratica di accatastamento al catasto fabbricati, prot. 18034 del 29.06.1993. Con tale pratica l'immobile veniva censito suddiviso in quattro subalterni così dislocati:

- Sub. 1 – BCNC (Area comune)
- Sub. 2 – Garage a piano interrato
- Sub. 3 – Appartamento e soffitta
- Sub. 4 – Cantina

Successivamente, con pratica prot. C00928/98 del 15.09.1998 veniva presentata nuova la pratica di accatastamento (sembrerebbe a superamento della precedente) nella quale l'immobile veniva censito suddiviso in due subalterni così dislocati:

- Sub. 1 – BCNC (Loggiato di ingresso e disimpegno scala a piano primo)
- Sub. 2 – Abitazione ai piani seminterrato primo, terra e primo
- Sub. 3 – Appartamento ai piani primo (vano scala) e secondo

Si nota, inoltre, che sull'elaborato planimetrico allegato alla pratica **non e' riportata l'area pertinenziale** relativa alla particella 100 che invece risultava nella prima versione dell'accatastamento.

Ad ogni modo si ritiene che tale area esterna costituisca corte pertinenziale comune in assenza di altra documentazione specifica dimostrante il contrario.

Tra la pratica del 1993 e quella del 1998 vi sono differenze varie anche su consistenza e destinazione delle unità, così da far presumere con ragionevole certezza che nel frattempo siano state effettuate le opere modificative.

Il sottoscritto non può non rilevare come l'iter seguito per la denuncia dell'immobile appaia quanto meno inconsueta per le normali procedure essendo presenti due pratiche di accatastamento di cui la prima mai inserita in atti.

Non si è dato luogo all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile è soggetto a regolarizzazione urbanistica ed in parte a ripristino dei luoghi mediante demolizione di abusi.

Conformità Urbanistica:



NON CONFORME. L'immobile non risulta conforme urbanisticamente. In origine è stato autorizzato con

Concessione edilizia n. 16/1980 del 25.11.1980 per la costruzione di un fabbricato rurale sulla particella 37/b del foglio 16 di Lubriano su richiesta in data 27.06.1980 dell'allora proprietario del terreno Sig. L'elaborato grafico allegato alla concessione prevedeva, la realizzazione di un'unica unità immobiliare abitativa composta da locali ad uso magazzino al piano terra, una abitazione al piano primo ed una soffitta non praticabile al piano sottotetto. Successivamente, con concessione edilizia del 08.06.1982, senza numero d'ordine, veniva autorizzata una variante in corso d'opera su richiesta del 11.03.1982 prot. 1031.

L'elaborato grafico allegato alla concessione in variante prevedeva la realizzazione di un locale cantina al piano interrato fermi restando i contenuti del precedente elaborato in relazione a piano terra e primo. La cantina risultava comunicante con il piano terra a mezzo di scala interna di collegamento.

Non sono state reperite pratiche strutturali dell'edificio originario.

Attualmente l'intero immobile presenta ampie e diffuse irregolarità urbanistiche ed edilizie per esecuzione di opere difformi dai titoli edilizi originari e per ulteriori interventi mai autorizzati.

Al momento del sopralluogo le difformità individuate rispetto al titolo edilizio originario, sono le seguenti:

IN GENERALE:

- frazionamento dell'unica abitazione autorizzata in due unità abitative.

A PIANO INTERRATO:

- rampa di accesso al piano con muro laterale di contenimento terra.
- ulteriore porzione di cantina per una superficie lorda di circa mq. 35,00 mq..

A PIANO TERRA:

- cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione.
- realizzazione di avancorpo costituito da portico, bagno e due magazzini, per una superficie lorda di circa mq. 50,00 mq.
- realizzazione di scala interna di collegamento dei piani.

A PIANO PRIMO:

- realizzazione avancorpo costituito da chiusura balcone e ampliamento per una superficie lorda di circa mq. 21,00 mq..
- realizzazione di scala interna di collegamento dei piani.
- modifica della scala esterna di accesso all'appartamento.

A PIANO SECONDO-SOFFITTA:

- cambio di destinazione d'uso da soffitta impraticabile ad abitazione.
- realizzazione avancorpo costituito da piccolo ampliamento e terrazzo a copertura dell'ampliamento eseguito al piano primo per una superficie lorda di circa mq. 21,00 mq..
- realizzazione di scala interna di collegamento dei piani.
- sopraelevazione della quota del solaio di copertura dell'edificio.

PROSPETTI:

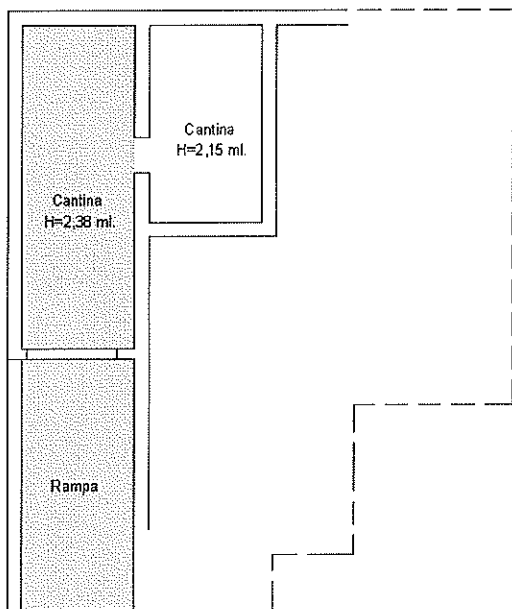
Modifica di tutti i prospetti del fabbricato per nuove aperture e chiusura di altre originariamente previste.

Ne consegue che la gran parte dell'edificio risulta irregolare. A seguire viene riportata la planimetria indicativa relativa allo stato attuale del fabbricato nel suo complesso con evidenziate le opere irregolari rilevate.

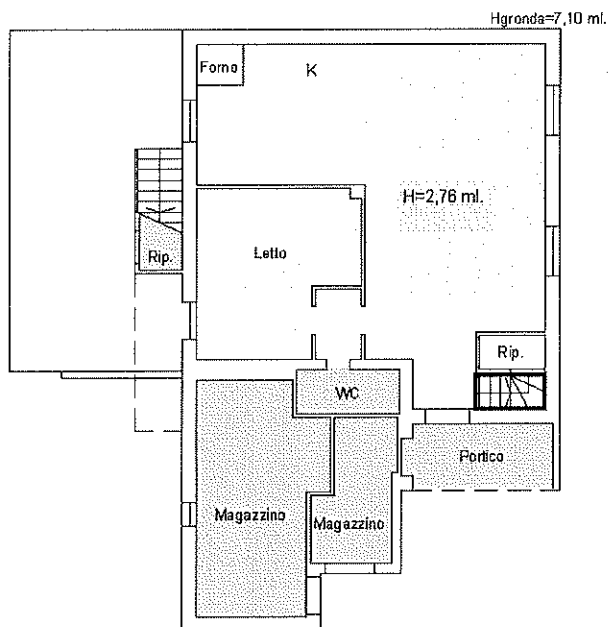
Per una migliore comprensione sono stati indicati:



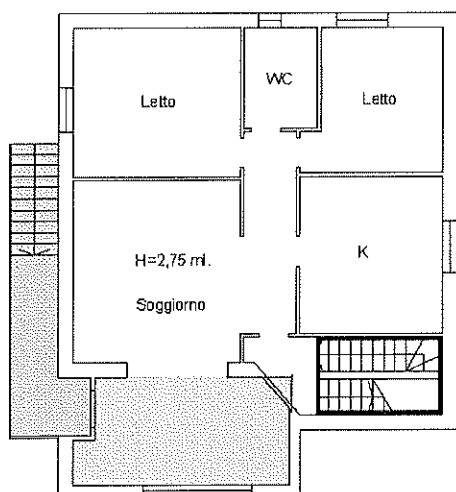
- In giallo (grigio scuro se stampa in b/n): le porzioni abusivamente realizzate in difformità del progetto visionato in Comune.
- In avana (grigio chiaro se stampa in b/n): le porzioni relative al cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione a piano terra, al cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione del piano secondo.
- In rosso (rettangoli neri se stampa in b/n): la realizzazione della scala interna di collegamento dei vari livelli.



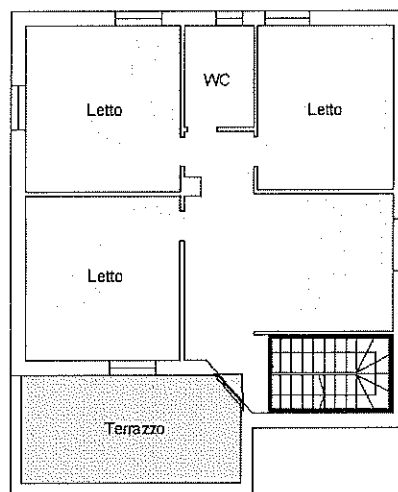
Piano Interrato



Piano Terra



Piano Primo



Piano Secondo

Come si può evincere dalla planimetria che precede, gran parte dell'immobile risulta irregolare.



Di fatto le uniche porzioni conformi dell'edificio sono la cantina piccola a piano seminterrato primo e la parte interna dell'appartamento a piano primo. Tutto il resto risulta difforme dal progetto originario assentito.

La sopraelevazione della copertura vede le quote interne di piano secondo (ex-soffitta), tra pavimento e intradosso del solaio di copertura, pari a circa ml. 1,70 alla gronda e circa ml. 3,17 al colmo, mentre nel progetto autorizzativo risultavano essere graficamente rilevabili rispettivamente in ml. 0,90 circa alla gronda e ml. 2,70 circa al colmo. Considerando le quote di interpiano indicate in progetto, quelle rilevate in loco e la presenza delle finestre in facciata, si evidenzia una sopraelevazione della copertura pari a circa ml. 0,80 alla gronda.

E' pertanto avvenuta una sopraelevazione dell'edificio, che ha permesso anche l'utilizzo della ex-soffitta come abitazione.

L'immobile deve divenire, ed essere considerato, dopo l'esecuzione delle attivita' di regolarizzazione, come costituito da:

- Cantina a piano seminterrato primo
- Magazzino a piano terra
- Abitazione a piano primo
- Soffitta non accessibile a piano secondo

Regolarizzazione:

Le opere edificate in difformità dai titoli edilizi sopra indicati, **non sono allo stato tutte sanabili. In particolare gli ampliamenti eseguiti non possono essere soggetti a regolarizzazione stante la presenza dei vicoli indicati nel paragrafo relativo al CDU.**

Le uniche opere sanabili sarebbero quelle eseguite all'interno dell'immobile in quanto non aventi incidenza sull'aspetto esteriore del bene nonché quelle relative alle modifiche delle finestrature sui prospetti.

Per l'eliminazione degli abusi ed il ripristino dello stato previsto dalla variante di cui alla C.E. del 08.06.1982, occorre procedere ad un **elevato ed invasivo numero di interventi di demolizione** e ripristino che vengono elencati (descrizione di massima facendo anche riferimento alla planimetria indicativa colorata):

- a) Tombatura della rampa e della cantina abusiva a piano seminterrato con chiusura della porta di attuale accesso alla porzione più piccola autorizzata. La cantina autorizzata deve avere accesso mediante una scala interna dal locale posto a piano terra uso magazzino come da progetto originario la cui fattibilità è demandata a progetto specifico;
- b) Ripristino destinazione d'uso di magazzino del piano terra dello stabile;
- c) Demolizione di tutto l'avancorpo esistente a piano terra (circa 50,00 mq), primo (circa 21,00 mq.) e secondo (circa 21,00 mq.) con ripristino balcone e finestrature originarie;
- d) Ripristino destinazione d'uso di soffitta non accessibile e chiusura del vano scala di accesso al piano;
- e) Ripristino della scala esterna di accesso al piano primo, come da progetto;
- f) Abbassamento della copertura del fabbricato per riportare l'immobile nelle condizioni autorizzate;
- g) Ripristino di unica unità immobiliare fondendo le due unità oggetto di stima;
- h) Ogni altra opera necessaria a riportare l'immobile allo stato assentito.

Come detto l'immobile deve essere soggetto a numerosi interventi edilizi di demolizione e di ripristino la cui realizzazione presenta ampie problematiche di carattere tecnico ed esecutivo che rendono particolarmente difficile anche la



quantificazione dei costi da sostenere. Per tale motivo i costi possono essere solo stimati di massima poiché non si tratta di semplici demolizioni di limitate porzioni o tramezzature interne, ma, al contrario si tratta di demolizioni "pesanti" interessanti l'intero edificio con conseguente necessità di salvaguardia delle parti regolari. Si fa espressa prescrizione che l'acquirente proceda alla visione della pratica edilizia e dell'elaborato grafico allegato alla C.T.U. per meglio comprendere, ove la presente relazione non fosse stata sufficientemente esplicativa, lo stato cui dovrà giungere l'immobile ad opere eseguite. Per la realizzazione delle opere interne, quali l'esecuzione di una scala interna di collegamento tra i vari livelli, e la diversa distribuzione interna, l'Ufficio Tecnico comunale ha indicato la possibilità di presentare permesso di costruire in sanatoria e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio n. 15/2008 e del D.P.R. 380/2001, con pagamento dei relativi diritti, sanzioni, oblazioni e bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lubriano. Per le opere interessanti i prospetti dell'edificio, l'Ufficio Tecnico comunale ha indicato la possibilità di presentare SCIA in sanatoria e accertamento di conformità, ai sensi dell'art. 22 della L.R. Lazio n. 15/2008 e del D.P.R. 380/2001, utilizzando anche il disposto di cui all'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 per modifica non incidente su volumi e superfici, con pagamento dei relativi diritti, sanzioni, oblazioni e bolli, il tutto da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lubriano.

Per la regolarizzazione di tutte le opere e interventi necessari a riportare l'immobile come assentito urbanisticamente all'origine, parallelamente alle varie pratiche urbanistiche, dovrà procedersi all'invio della documentazione progettuale strutturale di sanatoria all'Area Genio Civile mediante procedura Opengenio (ex Sitas), nelle vigenti forme di legge e secondo il regolamento regionale in materia, con la quale venga dimostrata la conformità delle opere realizzate, sia a sanatoria che di demolizione per ripristino, alle vigenti norme tecniche in zona sismica o l'adeguamento delle stesse in caso di non conformità. Tutte le procedure si ritiene possano essere attuate dall'acquirente, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, con conseguente beneficio circa la tempistica dell'esecuzione immobiliare. Gli oneri potranno essere quantificabili solo al momento della presentazione della pratica e non sono stati detratti dal valore di vendita in quanto, per la L.R. Lazio n. 15/2008 potranno essere definiti dall'Ufficio Tecnico comunale solo al momento della presentazione delle relative pratiche mentre per la verifica e l'adeguamento sismico (strutturale) potranno definirsi a valle del progetto di verifica strutturale redatto a tale scopo. Analogamente le spese di divisione e adeguamento degli impianti non sono state definite e detratte dal valore. Tali oneri saranno a carico dell'acquirente così come tutti gli oneri non specificatamente indicati in perizia e comunque necessari. terminate le opere di ripristino sarà necessario procedere a variazione catastale per l'intero immobile, come unica unità immobiliare, con oneri a carico dell'acquirente. Le spese tecniche al momento definibili sono state invece quantificate nell'ambito della stima a corpo di tutte le spese tecniche necessarie per la regolarizzazione dell'immobile (catastali, comunali, regionali, ecc.). Tutte le previsioni sono state effettuate sulla base delle normative applicabili, dei vincoli presenti, dello stato dell'immobile e delle valutazioni effettuate al momento della redazione della perizia. E' onere dell'acquirente verificare la validità di tali previsioni, al momento dell'acquisto.

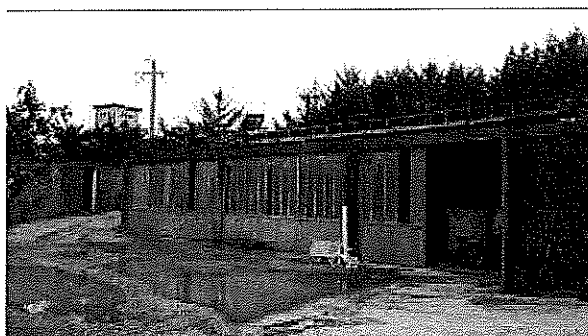
NOTA SINTETICA:

L'immobile presenta ampie porzioni realizzate abusivamente e solo in parte sanabili. Per tale ragione è stato definito come lotto unico composto dalle due unità immobiliari facenti parte dell'edificio. L'immobile deve essere soggetto ad ampie ed invasive opere di demolizione e ripristino.

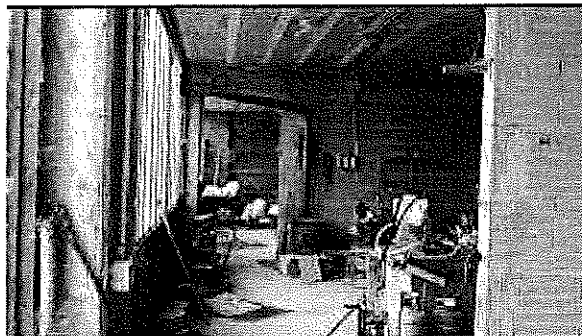
-----oOo-----



Lotto 3: Lubriano - Magazzino Fg. 16 p.lla 114:



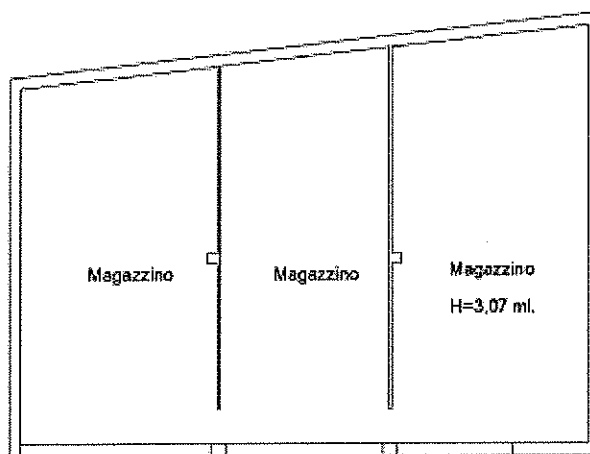
Vista esterna



Vista interna

Descrizione:

Trattasi di immobile ad uso magazzino sito in Lubriano, Loc. S. Caterina denominata nei titoli di provenienza anche Loc. Palombaro, disposto al piano terra (interrato sul retro). Ha forma trapezoidale per una superficie netta di circa mq. 257 ed una altezza interna di ml. 3,07. Si presenta allo stato grezzo, costituito da struttura in cemento armato con solaio in laterocemento, suddivisa internamente da due tramezzature in mattoni forati privi di intonaco, posti in corrispondenza dei pilastri interni di sostegno della struttura di copertura. La copertura è piana. La pavimentazione è in cemento e le pareti ed il soffitto non sono intonacate e rifinite. Anteriormente è chiuso da porte metalliche in parte a vetri ed all'interno è presente un impianto elettrico e di illuminazione a canalina esterna. Esternamente non risulta intonacato. Catastalmente al fabbricato è annessa un'area pertinenziale non materializzata fisicamente essendo contigua alla restante proprietà degli esecutati. Non è stata esperita una azione di verifica confini.



Piano Terra

Rilievo stato attuale – fuori scala

Conformità Catastale:

NON CONFORME. L'unità immobiliare **non è conforme catastalmente** in quanto risulta solamente censita in mappa al NCT al foglio 16 particella 114, attraverso tipo mappale di aggiornamento approvato in data 17.05.1996 con protocollo n. 96/2011. Non risulta presentata la scheda catastale al catasto fabbricati e pertanto l'unità non risulta censita al NCEU. Non si è dato luogo all'aggiornamento catastale in quanto l'immobile è soggetto a regolarizzazione urbanistica mediante pratica di sanatoria edilizia in itinere, da integrare e concludere.



Conformità Urbanistica:

Immobile realizzato abusivamente e soggetto a condono edilizio in corso.

L'immobile risulta oggetto di pratica di sanatoria edilizia, a nome, presentata con prot. 1171 del 31.03.1995 per realizzazione rimessa attrezzi agricoli, Pratica 2/95/S. La superficie sanata indicata è pari a mq. 260,73. La pratica di sanatoria è stata solo parzialmente integrata ed istruita con nota di richiesta documenti inviata dal Comune di Lubriano in data 24.02.2007 prot. 621 nella quale è stata richiesta la seguente documentazione integrativa:

- ✓ N. 2 marche da bollo da €. 14,62 (oggi €. 16,00)
- ✓ Determinazione del maggior valore dell'immobile per computo danno ambientale
- ✓ Ricevuta avvenuto accatastamento
- ✓ Certificato di iscrizione allo SCAU per l'anno 1993 per la verifica dell'effettiva attività agricola svolta
- ✓ Pagamento saldo oblazione come autodeterminata per £.2.293.000
- ✓ Nulla osta D. Lgs. 42/2004 e L.R. 59/95
- ✓ Calcolo analitico delle superfici soggette a condono
- ✓ Autocertificazione Art. 416-bis del C.P.
- ✓ Calcolo volumi per computo oneri art. 16 DPR 380/2001
- ✓ Computo metrico estimativo relativo al costo di intervento per computo oneri art. 16 DPR 380/2001
- ✓ Certificato di idoneità statica

La pratica è stata integrata con il parere della Provincia di Viterbo relativo al vincolo idrogeologico prot. 42156 del 02.09.2003. Ai fini della quantificazione degli oneri di completamento della pratica, il sottoscritto CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico Comunale una quantificazione di massima di tali oneri. A tale richiesta l'Ufficio ha indicato i seguenti valori definibili al momento: Oblazione per €. 8.500,00 circa, Danno ambientale €. 2.500,00 circa, Diritti e bolli €. 1.000,00 circa, Oneri concessori non dovuti. A tali importi si devono aggiungere le spese tecniche, diritti e bolli, che possono ragionevolmente quantificarsi in €. 5.000,00 per le pratiche relative al Comune, al vincolo paesaggistico, all'aggiornamento catastale ed al certificato di idoneità statica. L'importo complessivo di definizione della pratica di sanatoria edilizia può determinarsi, pertanto, nell'ordine di circa €. 17.000,00. Per completezza di informazione si indica che la pratica di sanatoria non ha certezza di favorevole conclusione per la presenza del vincolo esistente, che sottopone la pratica al rischio di rigetto.

Il magazzino presenta problemi di accesso per le seguenti ragioni:

- Attualmente l'accesso è esercitato da una strada laterale carrabile ricadente in parte sulla particella **102 non pignorata**;
- L'accesso dalla strada può avvenire solo nella porzione posta tra il manufatto ed il confine della particella 114 che non permette l'accesso carrabile;
- Sulla particella 114 ricade parte di uno dei manufatti abusivi presenti sulla proprietà (p.lla 115) e pertanto l'acquirente deve provvedere a proprie spese, non detratte dal valore, alla demolizione della porzione ricadente sulla particella 114;
- L'accesso diretto dalla strada, sul retro del magazzino, è precluso per la presenza di un muro di contenimento in tufo.

La vendita del magazzino e del terreno circostante deve essere effettuata anche con l'instituzione del diritto di passaggio per l'accesso al magazzino, sulla particella 115 posta anteriormente il magazzino stesso in quanto l'area ricadente nella sola particella 114 di fatto non consente la manovra di accesso al magazzino stesso.



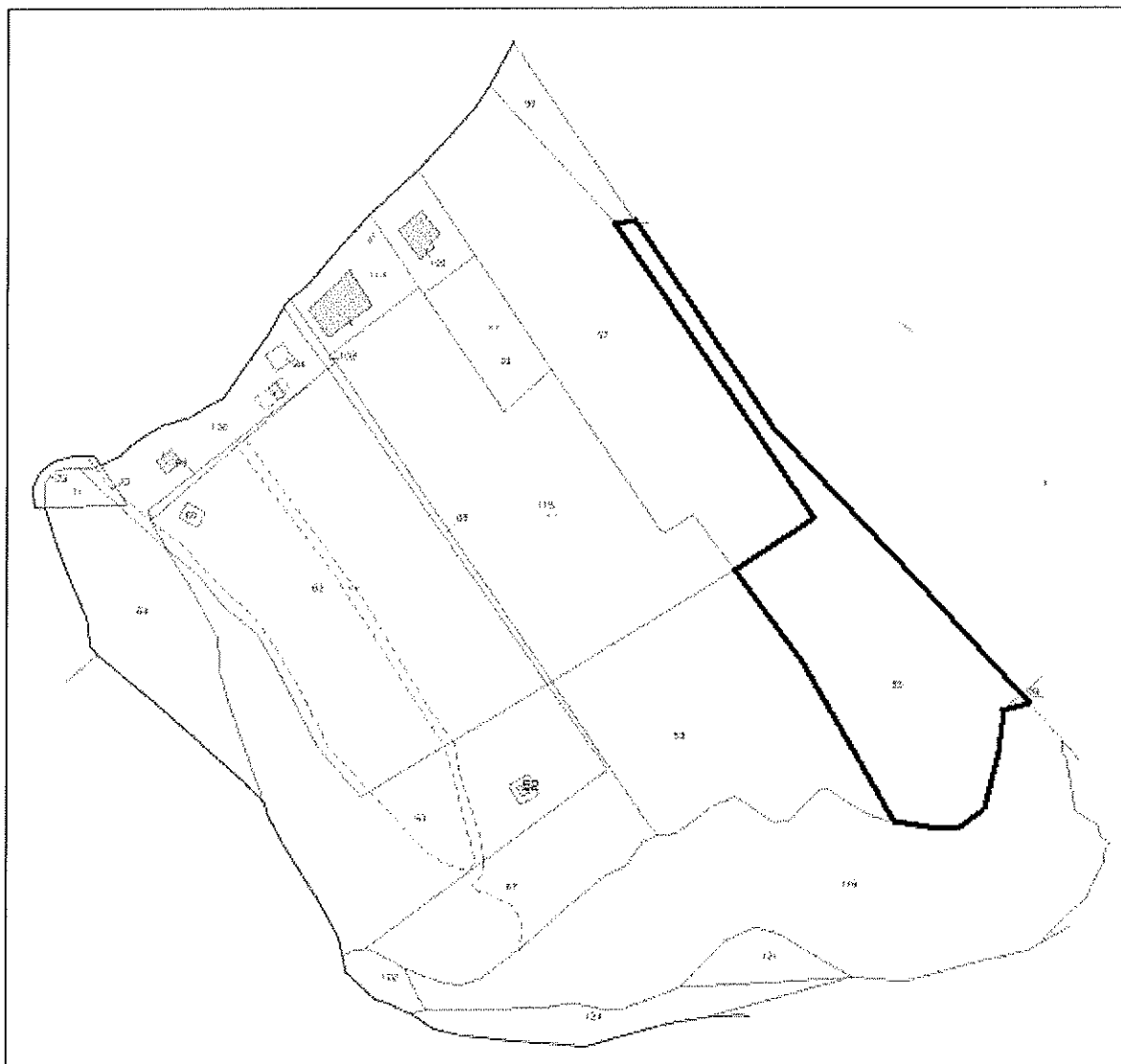
Occorrerebbe poter transitare sulla particella 102 ma all'attualità non risulta inserita nella procedura in quanto non pignorata.

NOTA SINTETICA:

Magazzino allo stato grezzo realizzato abusivamente e soggetto a pratica di condono edilizio attualmente in corso di definizione con oneri a carico dell'acquirente. L'accesso al magazzino avviene attualmente transitando in parte su particella di proprietà degli esecutati ma non pignorate. Non potendosi fruire di tale accesso, in quanto su area non pignorata, l'accesso al magazzino è possibile solo fruendo dell'area laterale al magazzino avente larghezza limitata.

-----oOo-----

Lotto 4: Lubriano - Terreno Fg. 16 p.IIa 85-89:



Dott. Geom. Gianluca Fociani

Via Cassia, 171 - 01019 Cura di Vetralla (VT)
☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo - Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 96/2013

Riferimento catastale:

Comune	Lubriano							
Ditta catastale								
..... nata ail - Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni								
Destinazione	Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	85		SEMINATIVO	00.72.70	7270	€.26,28	€.11,26
Terreno (*)	16	89		SEMINATIVO	00.00.10	10	€. 0.01	€. 0.01
Intestazione catastale corretta in quanto la proprietà è stata acquistata in regime di comunione dei beni e pertanto la proprietà è per ½ del coniuge								

NOTA: (*) La particella 89 è intestata per errore a soggetto estraneo alla procedura.

Trattasi di terreno, sito in Comune di Lubriano, Località Palombaro, della superficie complessiva di mq. 7280 catastali.

Il terreno, in parte degradante verso valle ed in parte pressochè pianeggiante, si trova ai margini della proprietà, costituendo, una parte di esso, di fatto, la zona perimetrale della cava.

Urbanisticamente il terreno ricade nel vigente PRG in zona Zona E1 – Agricola normale ed è soggetto ai seguenti vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex Legge 1497/1939);
- Vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le fasce ricadenti entro illimitate di mt. 150 dalle acque pubbliche vincolate (ex Legge 431/1985);
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Art. 83-94 – Normativa sismica (ex art. 7 Legge n. 64/74).

Non risulta completamente delimitata e non sono state esperite verifiche di confini così come i confini materializzati dalle varie modalità d'uso del suolo non coincidono con quelli catastali. Sul terreno sono presenti in varie parti, accumuli di materiale vario che deve essere rimosso dall'acquirente. Per una migliore identificazione del terreno si rimanda al rilievo fotografico allegato alla perizia.

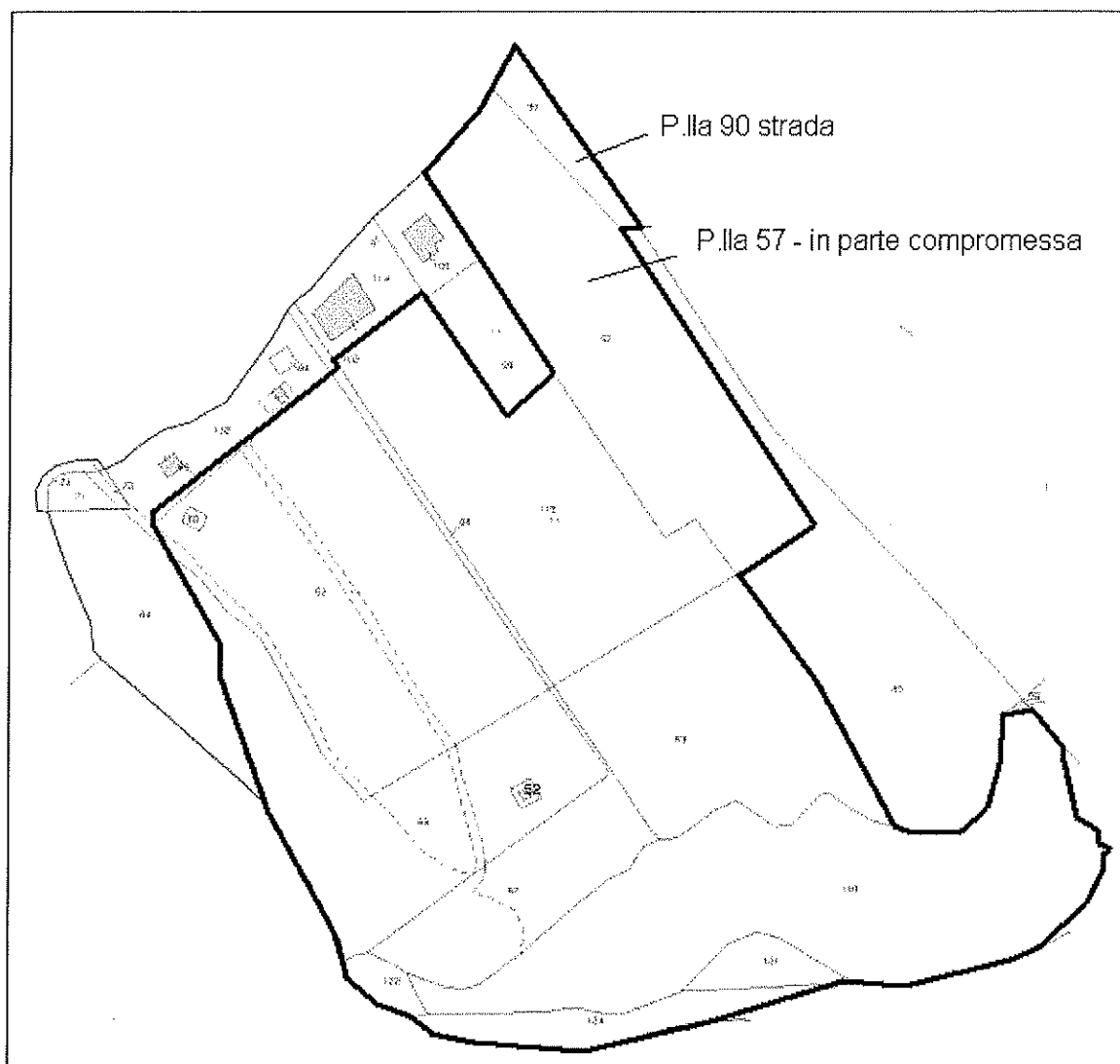
Si è determinato di costituire un lotto per queste due particelle in quanto non interessate dalla ex cava al contrario delle altre che per varie ragioni possono compromettere la vendibilità del lotto.

Per garantire l'accesso a questo lotto bisogna istituire diritto di passaggio:

- **gravante sulla p.lla 90 e 57 a favore della particella 85;**

-----oOo-----



Lotto 5: Lubriano - Terreno Fg. 16 p.lla 53-57-62-63-67-68-69-90-115-118-121-122-124:**Ditta catastale**

..... nata a il - Proprietà per 1000/1000

Destinazione	Fg.	Particella	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	62	Uliveto	01.06.80	10680	€ 19,31	€ 10,48
Terreno	16	63	Pascolo	00.71.40	7140	€ 2,95	€ 2,21
Terreno	16	67	Pascolo	00.33.00	3300	€ 1,36	€ 1,02
Terreno	16	68	Uliveto	00.04.00	400	€ 0,72	€ 0,39
Terreno	16	69	Uliveto	00.01.60	160	€ 0,29	€ 0,16

Ditta catastale

..... nata a il - Proprietà per ¼

..... nato a il - Proprietà per ¼

..... nato a il - Proprietà per ¼

..... nata a il - Proprietà per ¼

Destinazione	Fg.	Particella	Porz	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
Terreno	16	53	AA	Uliveto	00.13.00	1300	€ 2,35	€ 1,38
			AB	Pascolo	00.50.55	5055	€ 2,09	€ 1,57
Terreno	16	115		Uliveto	00.85.60	8560	€ 15,47	€ 8,40

Ditta catastale

..... nata a il - Proprietà per 1000/1000 in regime di comunione dei beni



Dott. Geom. Gianluca Fociani

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)
 ☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it
 PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. – Es. Imm.re n° 96/2013

Terreno	16	57	AA	Seminativo	00.45.00	4500	€. 16,27	€. 6,97
			AB	Uliveto	00.41.00	4100	€. 7,41	€. 4,02
Terreno	16	90		Uliv. Vign.	00.08.30	830	€. 1,93	€. 1,71
Terreno	16	118		Pasc. Arb.	01.19.50	11950	€. 3,70	€. 3,09
Terreno	16	121		Seminativo	00.07.43	743	€. 1,34	€. 0,73
Terreno	16	122		Seminativo	00.02.60	260	€. 0,47	€. 0,26
Terreno	16	124		Seminativo	00.15.65	1565	€. 2,83	€. 1,54
Intestazione catastale corretta in quanto la proprietà è stata acquistata in regime di comunione dei beni e pertanto la proprietà è per ½ del coniuge								

Trattasi di terreno, sito in Comune di Lubriano, Località Palombaro, della superficie complessiva di mq. 60543 catastali. Tale porzione di territorio è stata oggetto di coltivazione di cava, ormai esaurita, originariamente autorizzata e successivamente oggetto, per alcune delle particelle interessate, di ordinanza di messa in pristino da parte dell'amministrazione comunale di Lubriano come appresso indicato. Inoltre su detta porzione di territorio sono state eseguite opere edilizie e di movimento terra non autorizzate.

Urbanisticamente il terreno è indicato nel vigente PRG come segue:

Fg.	Part. n.	P.R.G. in vigore
16	62/p-63/p-67/p-68/p-118/p-122-124/p	Zona D4 – Estrattiva Cava Esaurita
16	53-62/p-63/p-67/p-68/p-115/p-118/p	Zona D4 – Estrattiva
16	53-57-62/p-63/p-68/p-69-90-114-115/p-118/p-121-124/p	Zona E1 – Agricola normale

Vincoli:

- Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (ex Legge 1497/1939);
- Vincolo paesaggistico ex art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. per le fasce ricadenti entro illimitato di mt. 150 dalle acque pubbliche vincolate (ex Legge 431/1985);
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo Art. 83-94 – Normativa sismica (ex art. 7 Legge n. 64/74).

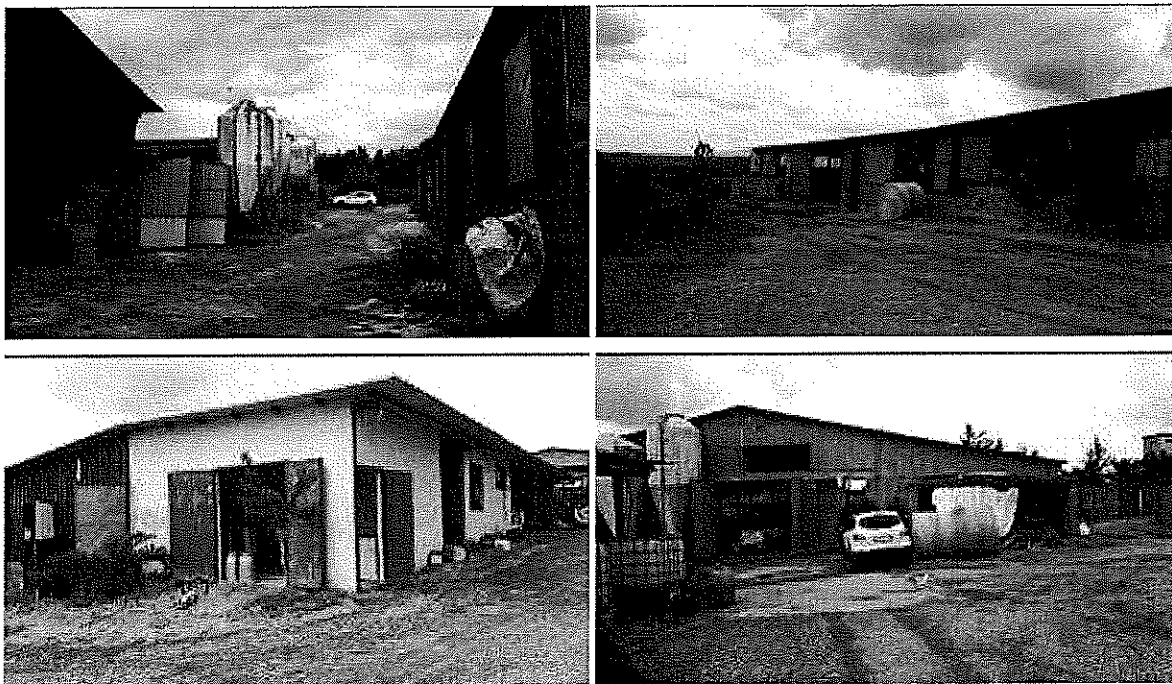
La particella 57 è stata inserita in questo lotto in quanto interessata da parte della strada di accesso all'area di cava, parte di uno dei fabbricati abusivi è sito su di essa (impossibilità alla demolizione parziale rispetto alla particella limitrofa non pignorata) presenta uno sbancamento non autorizzato (dimensioni stimate circa mq. 600,00) che deve essere ripristinato, presenta lo stoccaggio di materiale vario anche di tipo ferroso da smaltire e, soprattutto, presenta su di essa lo scarico a "cielo aperto" utilizzato dall'abitazione di cui al lotto n. 2. E' inoltre in parte adibito a strada di accesso a tutta la restante proprietà degli esecutati. La particella 90 di fatto rappresenta la strada di accesso all'intero complesso pignorato, ivi incluse le particelle non pignorate sempre di proprietà degli esecutati. Per tale ragione tale particella è stata inserita nella consistenza del presente lotto stante la limitata superficie ed il ridottissimo valore stante l'uso come strada di accesso. La proprietà in oggetto presenta, dunque, ampie criticità correlate a più fattispecie che vengono di seguito descritte in sintesi:

1) FABBRICATI FANTASMA:

Sulle particelle 62, 63, 69, e 115 sono presenti fabbricati realizzati in assenza di titolo edilizio ed allo stato non suscettibili di regolarizzazione. Alcuni di tali fabbricati sono stati oggetto di rilevazione, da parte dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (Catasto), come fabbricati non dichiarati catastalmente (c.d. fabbricati fantasma). Tale attività ricognitiva esperita dall'Ufficio, ha portato al censimento delle seguenti unità provvisorie riferite ad immobili rilevati in loco.



- 1a) F. 16 p.lla 135 sub. 1 (ricadente in parte sulla particella 115 ed in parte sulla particella 99 non oggetto di pignoramento) della superficie catastale di 90 mq. (parte del fabbricato ricade su area pignorta);
1b) F. 16 p.lla 133 sub. 1 (ricadente sulla particella 115 oggetto di pignoramento) della superficie catastale di 140 mq.;
1c) F. 16 p.lla 133 sub. 2 (ricadente sulla particella 115 oggetto di pignoramento) della superficie catastale di 600 mq.;
1d) F. 16 p.lla 134 sub. 1 (ricadente sulla particella 62 oggetto di pignoramento) della superficie catastale di 700 mq.;

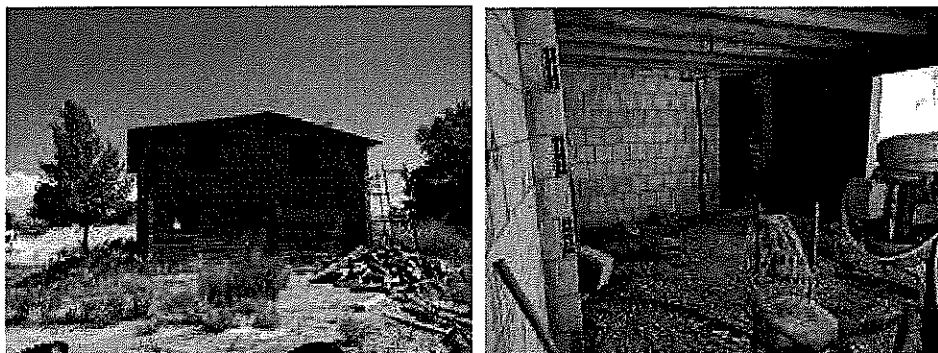


Vista dei fabbricati abusivi esistenti da demolire

Si segnala la presenza di manufatti che per natura e tipologia fanno presumere possano contenere amianto (alcune lastre di copertura).

2) ALTRI MANUFATTI

Sono presenti altri manufatti non oggetto della rilevazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, costituite da un fabbricato in legno, delle dimensioni di circa mq. 140 lordi su due livelli (circa 70 mq. a piano), allo stato non completato, posto sulla particella 63, oltre ad ulteriori superfici eseguite presumibilmente successivamente agli accertamenti catastali di cui al punto 1 (le superfici relative alla consistenza dei manufatti "fantasma" rilevati dal catasto risultano minori di quelli attualmente esistenti).



Vista fabbricato in legno presente sulla particella 63, da demolire



3) ATTIVITA' ESTRATTIVA

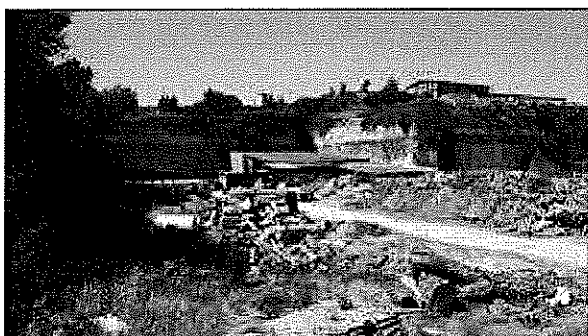
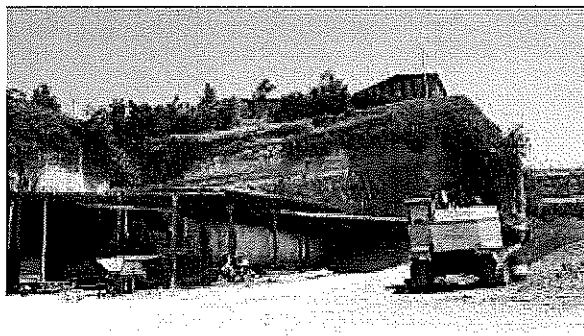
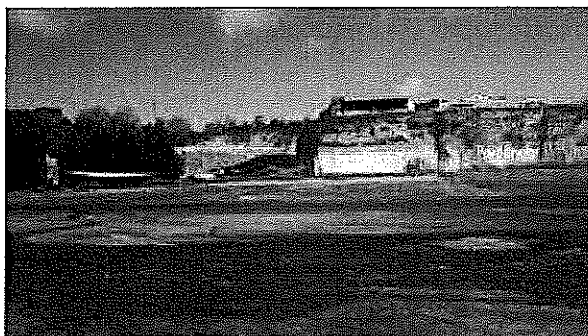
Le particelle 53-57-62-63-68-69-115 risultano essere state oggetto di attività estrattiva. Su tale area sono state emesse due ordinanze di ripristino dei luoghi e più precisamente:

3a) Ordinanza n. 01/2009 del 08.01.2009 (Prot. 0054) con la quale viene intimato agli attuali esecutari di provvedere entro 30 giorni dalla notifica del provvedimento a produrre progetto di ripristino dello stato dei luoghi redatto da tecnico abilitato nonché, entro 90 giorni, a procedere alla rimessa in pristino dei luoghi a propria cura e spese. (p.lle 115-62-63-68);

3b) Ordinanza n. 30/2010 del 14.10.2010 (Prot. 3891) con la quale, ad integrazione dell'ordinanza 01/2009 sopra citata, viene inserita l'ulteriore particella 53.

L'attività estrattiva in oggetto, originariamente assentita al precedente proprietario, risulta, da quanto riferito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lubriano, non più autorizzata e pertanto oggetto di ripristino. La consistenza della parte estrattiva risulta essere di dimensione tale da rendere necessario un progetto specifico per poter addivenire alla quantificazione degli oneri necessari all'ottemperanza all'ordinanza, oneri che sarebbero a carico dell'eventuale acquirente.

Inoltre, all'interno dell'area di cava, sono presenti manufatti non regolari, non autorizzati e non regolarizzabili all'attualità stante il regime di vincolo esistente sull'area interessata. Sono presenti, infine, materiali di vario genere che devono essere rimossi e smaltiti in discarica.



Vista dell'area ex cava e dei manufatti abusivi esistenti all'interno e da demolire

Conformità Urbanistica:

NON CONFORME. La cava esistente ed i manufatti rilevati sul terreno in oggetto, non risultano suscettibili di regolarizzazione per presenza di vincoli paesaggistici. Stante le caratteristiche dell'area in oggetto, e considerate le opere edilizie esistenti, l'unica soluzione praticabile per la regolarizzazione del terreno, sia quella del ripristino dello stato dei luoghi mediante demolizione delle sovrastrutture abusive. Alcuni dei manufatti esistenti, sono attualmente utilizzati come ricovero animali nei quali alloggiano capi di bestiame ovini, caprino e bovini. Il sottoscritto CTU, visto lo stato dei luoghi,



considerato il probabile valore del terreno in oggetto e tenuto conto delle spese che si dovrebbero affrontare per la demolizione dei manufatti abusivamente realizzati e per il ripristino della cava, così come previsto dalle ordinanze comunali sopra richiamate, ritiene che il suddetto terreno rappresenti il carattere di non economicità rispetto al mercato attuale assumendo oneri tali, a carico dell'acquirente, da rendere di fatto il bene privo di qualsiasi appetibilità sul comune mercato immobiliare. Per tale ragione il presente lotto non viene stimato per evidenti caratteri di antieconomicità dello stesso stante oneri da affrontare anche nell'ordine delle centinaia di migliaia di euro, includendosi l'onere necessario per ottemperare all'ordinanza relativa alle particelle 53-57-62-63-68-69-115, di ripristino della cava.

NOTA SINTETICA:

Area compromessa dall'utilizzo come ex cava con presenza di manufatti abusivi di varia natura e non sanabili di dimensioni tali da necessitare di oneri di demolizione e rimessa in pristino dei luoghi e di ripristino della cava, abbondantemente superiori al valore di mercato del terreno su cui essi sono edificati, con oneri non quantificabili ma ipotizzabili nell'ordine di centinaia di migliaia di euro.

-----oOo-----

3.13) 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;

All'attualità si presenta la seguente condizione:

COMUNE DI CASTIGLIONE IN TEVERINA

Foglio 18 p.la 124 sub. 2 – Planimetria mancante. Impossibilità alla redazione per impossibile accesso.

Foglio 18 p.la 124 sub. 3 – Planimetria mancante. Impossibilità alla redazione per impossibile accesso.

Foglio 18 p.la 124 sub. 4 – Planimetria mancante. Impossibilità alla redazione per impossibile accesso.

COMUNE DI LUBRIANO

Foglio 16 p.la 100 sub. 2 – Planimetria non conforme. Non aggiornata per presenza irregolarità urbanistiche e parziale ripristino dei luoghi.

Foglio 16 p.la 100 sub. 3 – Planimetria non conforme. Non aggiornata per presenza irregolarità urbanistiche e parziale ripristino dei luoghi.

Foglio 16 p.la 114 – Planimetria mai presentata. Non presentata poiché afferente alla pratica di sanatoria edilizia da completare e di non certa di favorevole accoglimento stante il vincolo esistente.

Foglio 16 p.la 135 sub. 1 (fabbricato fantasma su area non pignorata). Abusivo da demolire.

Foglio 16 p.la 135 sub. 1 (fabbricato fantasma su area pignorata p.la 115). Abusivo da demolire.

Foglio 16 p.la 135 sub. 2 (fabbricato fantasma su area pignorata p.la 115). Abusivo da demolire.

Foglio 16 p.la 134 sub. 1 (fabbricato fantasma su area pignorata p.la 62). Abusivo da demolire.

Manufatti ricadenti sulla particella 63 – Abusivi da demolire.

La regolarizzazione catastale delle suddette unità immobiliari sarà comunque effettuata, salvo diversa disposizione del Signor Giudice, a cura dell'acquirente, al termine delle attività di regolarizzazione urbanistica e/o ripristino dello stato dei luoghi a seguito della relativa demolizione, con oneri non stimabili al momento.



-----oOo-----

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

Per i terreni situati nel Comune di Lubriano la destinazione urbanistica è in parte agricola, in parte estrattiva - cava esaurita ed in parte estrattiva cava.

L'immobile situato nel Comune di Castiglione in Teverina ha destinazione abitativa e magazzino.

-----oOo-----

3.15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 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;*

Oltre alle pratiche di condono indicate nella descrizione di ogni singolo lotto, si rileva che nell'archivio comunale è stata rinvenuta pratica di sanatoria edilizia, a nome, presentata con prot. 4113 del 10.12.2004 per realizzazione tettoia, Pratica 41/04/S. La pratica di sanatoria è stata presentata con il solo riferimento all'ubicazione dell'abuso (Loc. S. Caterina) senza indicare entità metrica dell'abuso o dati catastali che ne facciano comprendere l'oggetto.

Inoltre nella domanda presentata viene indicata la data di esecuzione delle opere al 10.02.2004, successiva alla data di ultimazione delle opere prevista dalla norma (31.03.2003). Alla domanda risultano essere stati allegati versamenti per €. 516,00 e €. 51,60 per anticipo oblazione ed €. 100,00 per anticipo oneri concessori.

Il Comune ha formulato richiesta di integrazione documenti in data 22.12.2007 con prot. 4559, senza esito.

NON SI HANNO ELEMENTI PER IDENTIFICARE L'IMMOBILE OGGETTO DI CONDONO.

-----oOo-----

3.16) *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 dichiarante da alcuni dei suddetti titoli;*

Dagli atti visionati non risultano i suddetti gravami.

-----oOo-----

3.17) *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;*

Non esiste condominio.

-----oOo-----

3.18) *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.*

La presente valutazione prevede la suddivisione dei beni in più lotti costituiti secondo un criterio di opportunità per lo stato in cui i beni si trovano.

-----oOo-----



3.19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo 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; Gli immobili oggetto di stima sono pignorati, seppure con soggetti e titolarità diversi, comunque tutti per la piena proprietà dell'intero.

-----oOo-----

3.20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; La proprietà oggetto di perizia risulta occupata dagli esecutati. L'immobile di Castiglione in Teverina risulta inutilizzato ed inutilizzabile stante la situazione di degrado in cui versa e come descritta in precedenza.

Da ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, si è rilevata la presenza di un contratto di affitto di fondo rustico scaduto in data 30.11.2005 (n. 1104 del 06.02.2004).

I terreni ed i fabbricati esistenti (non regolari e non sanabili) sono utilizzati come stalla di ricovero capi ovini, caprini e bovini.

-----oOo-----

3.21) 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;

Gli esecutati occupano il fabbricato di cui al lotto n. 2 (Lubriano F. 16 P.IIIa 100) per l'abitazione del nucleo familiare.

Le due abitazioni ed il magazzino di Castiglione in Teverina non sono fruibili dato lo stato di fatiscenza e pertanto non sono suscettibili di utilizzo alcuno. Per i manufatti presenti nel Comune di Lubriano si precisa preliminarmente che per tali immobili il mercato degli affitti è pressochè inesistente specialmente per i locali di ricovero animali che normalmente sono di proprietà o vengono ceduti nell'ambito dell'intero corpo aziendale comprensivo di terreni. La valutazione del probabile valore locativo è stata effettuata attingendo a informazioni assunte anche presso proprietari di attività similari. Per il magazzino di Lubriano F. 16 p.IIIa 114, della superficie di mq. 257 si ritiene congruo indicare un valore locativo, viste le caratteristiche del bene e le condizioni d'uso, nell'ordine di €. 100,00 mensili (canone valutato solo in caso di uso da parte degli esecutati).

Per il complesso costituito da fabbricati ad uso ricovero animali e tettoie varie, premettendo che trattasi di tutte strutture abusive non sanabili e pertanto di fatto non fruibili dagli esecutati, si indica comunque, a risposta del quesito, un probabile valore locativo stimato, viste le caratteristiche del bene, le condizioni d'uso, e considerando che la maggior



parte di uno di essi ricade sulla particella 99 non pignorata, nell'ordine di €. 2.000,00/annui. Il complesso sito all'interno della cava non viene preso in considerazione stante l'ordinanza di rimessa in pristino e pertanto con divieto di utilizzo.

Per le particelle 57-85-89-90, riferendosi ai valori locativi della cessione delle particelle 57-85-90-118-121-122-124 del foglio 16 di Lubriano, relativi al contratto di fondo rustico registrato il 06.02.2004 al n. 1104, pari a €. 480,00/anno, si ritiene congruo indicare un valore locativo al €. 300,00/anno.

Si ribadisce l'estrema difficoltà nella determinazione del valore locativo per mancanza parametri disponibili al momento.

-----oOo-----

3.22) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o alberghieri.

-----oOo-----

3.23) 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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di mantenimento, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

CONSIDERAZIONI DI MERCATO:

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha subito una contrazione che si attesta intorno al 20-30% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti per tutte le tipologie di destinazione d'uso. Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi. L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima sintetico – comparativa che si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di valutazione; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es.: tipologia, destinazione d'uso, localizzazione, ecc.); stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

Vi è, però, da considerare la difficoltosa identificazione di tale valore stante il particolare momento di crisi economica che ha investito ed in parte investe ancora il Paese, materializzata in una forte ripercussione verso il mercato immobiliare nel suo complesso, che ha portato a forti ed evidenti oscillazioni al ribasso con andamenti futuri non facilmente prevedibili o



valutabili compiutamente. Ai fini del reperimento di dati utili alla definizione del valore del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha avuto modo di consultare ed attingere dati dalle seguenti fonti:

GIUDIZIO DI STIMA

Ai fini della stima le quotazioni di mercato sono nella maggior parte dei casi riferiti alla superficie commerciale, la quale, prendendo come riferimento il codice di valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, nonché il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, oltre alla superficie coperta, costituita dalla somma delle superfici dei vani principali ed accessori diretti, misurate al lordo dei muri perimetrali (fino allo spessore di 50 cm.) e delle tramezzature interne, anche dalla somma, omogeneizzata da specifici coefficienti, delle pertinenze esclusive.

Lotto 1: Castiglione in Teverina - Fg. 18 P.IIa 124 sub. 2-3-4:

Riferimenti acquisiti per la valutazione:

a) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Riferimento: 1° semestre 2017- Fascia: Centrale/Centro Storico

Abitazioni civili – Normali, valori compresi tra €. 650,00 ed €. 950,00 al metro quadrato lordo

b) Sito *borsinoimmobiliare.it*

Riferimento: Settembre 2017

Abitazioni civili - €. 755,00 al metro quadrato

Magazzini - €. 377,00 al metro quadrato

Superficie lorda misurata all'esterno dell'edificio non potendovi accedere: mq. 65 a piano per cui si assume una superficie di calcolo pari a 130 mq. lordi. Superficie magazzino come da accertamento metrico catastale: mq. 19,00

Stante la situazione in cui versa l'immobile, con interventi di ristrutturazione praticamente globale che vanno dalla copertura ai solai interni, agli impianti, alle facciate, ecc., visto il mercato immobiliare locale non particolarmente vantaggioso neanche per le abitazioni ristrutturate, e considerati i valori di vendita all'attualità di abitazioni fruibili, si è ritenuto congruo applicare, ai fini del giudizio di stima, un valore di €/mq. 200,00 nello stato in cui si trova.

Mq. complessivi circa 149 x €/mq. 200 = €. 29.800,00 che si arrotonda in **€. 30.000,00 (trentamila/00)**

Si precisa che la stima è effettuata partendo da valori metrici, ancorchè indicativi, desunti dall'esterno dell'edificio.

Per tale ragione il valore relativo al giudizio di stima viene comunque emesso "a corpo".

Il valore è stato espresso anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

-----oOo-----

Lotto 2: Lubriano – Fabbricato abitativo Fg. 16 P.IIa 100 sub. 2-3:

Nel caso specifico si effettua la valutazione della sola porzione di fabbricato come conforme ai titoli edilizi e quindi a seguito del ripristino dello stato dei luoghi (il sottotetto non viene compreso in quanto non accessibile in progetto):

Destinazione	Superfici lorde		Coefficiente	Sup. ragguagliata	
Cantina PS1	Mq	25,97	30%	Mq	7,79
Magazzini PT	Mq	111,79	40%	Mq	44,71
Abitativo P1	Mq	111,79	100%	Mq	111,79
Balcone P1	Mq	8,54	25%	Mq	2,13
Area pertinenziale	Mq	728 (*)	2%	Mq	14,56
			Sup. Totale	Mq	
Superficie commerciale arrotondata				Mq	180,98

(*) Superficie area pertinenziale: mq. 840 – sedime fabbricato = mq. 728 circa



Riferimento acquisito per la valutazione:

a) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Riferimento: 1° semestre 2017 - Fascia: Agricola

Ville e Villini – Normali, valori compresi tra €. 700,00 ed €. 900,00 al metro quadrato lordo;

b) Sito *borsinoimmobiliare.it*

Riferimento: Settembre 2017

Abitazioni civili - €. 586,00 al metro quadrato

Valore che si è ritenuto congruo acquisire per la valutazione: €. 850,00 al metro quadrato lordo.

Mq. 180,98 x €/mq. 850,00 = €. 153.833,00 arrotondati in cifra tonda in €. 154.000,00

Questo valore si riferisce all'immobile come autorizzato dalle concessioni edilizie rilasciate e come da riportare a ripristini e demolizioni eseguite.

A cui detrarre i costi da sostenere per il ripristino dell'immobile.

I costi indicati in perizia devono essere considerati come "di massima" in quanto le attività da porre in essere rappresentano fattispecie di intervento "di demolizione pesante" sull'edificio con elevato livello di imprevisti in corso d'opera, come l'eventuale impossibilità all'esecuzione per pregiudizio statico della parte regolare e le opere interessanti la parte impiantistica la cui natura realizzativa e dimensionale è ignota in quanto celata dalle strutture dell'edificio. Inoltre la natura degli interventi rende necessaria una verifica preliminare di fattibilità tecnico-strutturale per la quale sarebbe necessario conoscere le caratteristiche strutturali delle opere oggetto di demolizione con analisi e sondaggi.

I costi di ripristino sono stati così determinati:

- a) Costi di demolizione delle porzioni abusive e ripristini: Importo stimato €. 36.000,00 circa;
- b) Costi per l'abbassamento della copertura e chiusura finestre soffitta: Importo stimato €. 54.000,00 circa;
- c) Costi per ripristino scala esterna: Importo stimato €. 6.000,00 circa;
- d) Costi per spese tecniche: Importo stimato €. 8.000,00 circa ;
- e) Costi per danno ambientale modifiche prospettiche: Importo stimato €. 6.000,00 circa;
- f) Costi per realizzazione smaltimento liquami: €. 4.000,00 circa;

Totale oneri e costi stimati al momento per ripristini e demolizioni: €. 114.000,00

Come detto l'immobile sarà oggetto di importanti intervento demolitori che per la loro entità interessano praticamente l'intero edificio.

Alla luce di tali indagini gli oneri potrebbero assumere anche valori superiori di quelli stimati e pertanto onno da intendersi come indicativi.

Gli eventuali oneri di adeguamento simico o possono essere definiti solo a valle del progetto specifico di verifica statica.

Valore lotto: €. 154.000,00 - €. 114.000,00 = €. 40.000,00.

VALORE: €. 40.000,00 (Quarantamila/00).

Si precisa che il giudizio di stima, seppur elaborato utilizzando valori unitari, viene comunque emesso "a corpo".

Il valore è stato espresso anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

-----oOo-----



Lotto 3: Lubriano - Magazzino Fg. 16 p.la 114:

Destinazione	Superfici	lorde	Coefficiente	Sup. ragguagliata
Magazzino	Mq	257,00	100%	Mq 257,00
Area pertinenziale	Mq	872,00	2%	Mq 17,44
			Sup. Totale	Mq
Superficie commerciale arrotondata				Mq 274,44

Immobile allo stato grezzo che si ritiene potersi valutare in €/mq. 200,00.

Mq. 274,44 x €/mq. 200,00 = €. 54.888,00 che si arrotonda in €. 55.000,00.

A cui detrarre gli oneri di definizione del condono edilizio come precedentemente indicati: €. 17.000,00.

VALORE €. 38.000,00 (Trentottomila/00).

Si precisa che il giudizio di stima, seppur elaborato utilizzando valori unitari, viene comunque emesso "a corpo". Il valore è stato espresso anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

-----oOo-----

Lotto 4: Lubriano - Terreno Fg. 16 p.la 85-89:

Riferimento acquisito per la valutazione:

Valore CCIAA Viterbo 1 semestre 2017: 0,9 – 1,5 €/mq. (Valore acquisito 1,1 €/mq)

Mq. 7280 x €/mq. 1,1 = €. 8.008,00 arrotondati a €. 8.000,00 - **VALORE €. 8.000,00 (Ottomila/00)**

Si precisa che il giudizio di stima, seppur elaborato utilizzando valori unitari, viene comunque emesso "a corpo". Il valore è stato espresso anche in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi.

-----oOo-----

La valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata considerando le informazioni e la documentazione assunti in corso di consulenza, e pertanto riferiti alla data di redazione della perizia. I documenti indicati in perizia rappresentano gli unici che si è potuto visionare nel corso dell'espletamento dell'incarico e pertanto la perizia si riferisce a tali dati acquisiti. Considerando l'eventualità che la vendita possa essere esperita anche a distanza di tempo, rispetto alla data della presente relazione, l'acquirente dovrà comunque verificare che nel frattempo non siano mutate le condizioni e le normative di riferimento considerate nel presente documento o non siano emersi nuovi elementi documentali di valutazione.

-----oOo-----

Il sottoscritto avendo relazionato sulla scorta delle informazioni assunte e su quanto rilevato in ordine ai quesiti posti rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento e/o o integrazione che si rendano necessari ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli.

Vetralla, lì 20 Gennaio 2018

Il C.T.U.

Dott. Geom. Gianluca Fociani

