

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 163/2018

DEBITORI: OMISSIS – OMISSIS - OMISSIS – OMISSIS

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E
BARBARANO ROMANO

CUSTODE GIUDIZIARIO: NOTAIO BIANCAMARIA CIAMBELLA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. GERACI ANTONIO

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Premesso:

- a) che nel corso del procedimento esecutivo n. 163/2018 il G.E. dott. Antonio Geraci vista l'istanza di vendita depositata relativa alla procedura citata, nominava Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi, con studio in Viterbo, Via Donizetti n. 12, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.° 487 sez. "A", con l'incarico di provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc;
- b) che in sede di udienza il giorno 24/01/2019 prestando il giuramento di rito alla sottoscritta è stato conferito l'incarico di redigere una consulenza tecnica per rispondere ai quesiti di seguito riportati:
- 1) **verifici**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

- 2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza identificato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni di esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione alla normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente in possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore del bene locativo 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 una attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del pignoramento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione e riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia

di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza del bene;
- 27) **segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 120 dal giuramento**;
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici trasmessi e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazione al suo elaborato**;
- 30) **depositi**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **interamente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. A tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente**;
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) **alleggi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenza compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata su sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove sono presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenete gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento,
- 35) **alleggi** alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - f. copia atto di provenienza,
 - g. quadro sinottico in triplice copia,
 - h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
- c) che il sottoscritto CTU, contattato dal Custode dell'esecuzione notaio Biancamaria Ciambella per concordare la data in cui procedere al sopralluogo presso i beni pignorati, fissata per il giorno 21/02/2019 alle ore 10:00, si è recato presso gli immobili situati a Vetralla (VT) in Strada Sasso San Pellegrino n. 4d. Successivamente si è proceduto, come da richiesta del custode ad una sola visita dei beni che costituiscono il compendio pignorato per constatarne lo stato di conservazione. La scrivente ha accompagnato il custode e si è riservata, in accordo con i debitori, di effettuare successivamente ulteriori accessi per espletare le operazioni necessarie alla redazione dell'elaborato peritale. Il verbale di accesso redatto dal Custode, si è concluso alle ore 13:00 (All. 01);
- d) che, visto il numero di beni e il loro dislocamento, nei giorni del 28/02/2019 e del 18/03/2019 si è proceduto a due accessi e che le operazioni peritali hanno avuto regolare svolgimento come da verbale redatto dalla scrivente (All. 1);

- e) che durante le operazioni peritali la scrivente ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche effettuando le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnato, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato;
- f) che in data 04/03/2019 la sottoscritta chiedeva al G.E., proroga di 60 giorni a causa delle difformità riscontrate tra lo stato degli immobili e la documentazione in possesso della scrivente che ha comportato la posticipazione delle fasi d'accesso e difficoltà nel reperimento della documentazione presso gli Uffici competenti del Comune di Viterbo. La S.V. ha concesso la proroga in data 11/03/2019;
- g) che in data 30/04/2019 ultimava le fasi d'indagine presso gli uffici preposti all'accesso atti del Comune di Viterbo;
- h) che in data 10/05/2019 inoltrava istanza al G.E. di poter estrarre copia degli atti di provenienza dalla procedura esecutiva n°54 del 2016 chiusa per errore procedurale ed inerente gli stessi beni che costituiscono il compendio pignorato della procedura in oggetto;
- i) che in data 31 maggio 2019 procedeva ad un nuovo accesso presso gli immobili siti in Strada Sasso San Pellegrino, poiché durante le ricerche effettuate sulle mappe cartografiche, foto aeree e dati topografici memorizzati sulla piattaforma GIS gratuitamente disponibile attraverso il software Google Earth (immagini satellitari ottenute dal telerilevamento terrestre) si individuavano ulteriori corpi di fabbrica presenti sui terreni oggetto di pignoramento (All. 1);
- j) che in data 25 luglio 2019 la scrivente chiedeva al G.E. di poter depositare l'elaborato peritale appena avesse ricevuto le risultanze delle seguenti ricerche:
- esistenza registrazione atti privati dall'Agenzia delle Entrate (domanda inoltrata il 21/02/2019);
 - esistenza del diritto di Uso Civico (domanda inoltrata il 22/03/2019);
 - richiesta per la determinazione dei costi di tre titoli edilizi in sanatoria individuati durante l'accesso atti (domanda inoltrata il 16/04/2019);
- k) che la procedura citata in epigrafe (Es. Imm.re n. 163/2018), riguarda i seguenti fabbricati:

- diritto di piena proprietà dell'esecutato Omissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 2, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 159mq, rendita 839,24 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano T;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 1, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 72mq, superficie catastale 140mq, rendita 264,01 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 984, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 15mq, rendita 77,31 Euro – Strada Sasso San Pellegrino 4D, piano T;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 981, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 76mq, superficie catastale 88mq, rendita 219,80 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 977, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 107mq, superficie catastale 127mq, rendita 309,46 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 990, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 46mq,

- superficie catastale 54mq, rendita 97,40 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Ommissis e Ommissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 982, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 3, consistenza 47mq, superficie catastale 50mq, rendita 135,93 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1
 - diritto di piena proprietà degli esecutati Ommissis e Ommissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 973, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 1, consistenza 56mq, superficie catastale 58mq, rendita 118,58 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1;
 - diritto di piena proprietà degli esecutati Ommissis e Ommissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 980, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 209mq, superficie catastale 269mq, rendita 831,13 Euro – Strada Sasso San Pellegrino snc, piano S1 – T;
 - diritto di piena proprietà del esecutato Ommissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, superficie catastale 56mq, rendita 117,75 Euro – Strada Tobia n.125/C, piano T;
 - diritto di piena proprietà del esecutato Ommissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 4, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 76mq, superficie catastale 110mq, rendita 188,40 Euro – Strada Tobia n.125/B, piano S1/T.
 - diritto di piena proprietà degli esecutati Ommissis e Ommissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 46, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1,

consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99mq, rendita 418,33 Euro – Via Asiago n.81, piano T;

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 18mq, superficie catastale 22mq, rendita 91,10 Euro – Via Asiago n.81, piano T;

- riguarda i seguenti terreni:

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 683, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.08.40, reddito domenicale 5,64 euro - agrario 1,95 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 686, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.00.90, reddito domenicale 0,21 euro - agrario 0,09 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 688, qualità classe ULIVETO VIGNETO 3, superficie ha 00.01.00, reddito domenicale 0,26 euro - agrario 0,21 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 824, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.01.50, reddito domenicale 0,23 euro - agrario 0,15 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 970, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.19.96, reddito domenicale 4,64 euro - agrario 2,06 euro;

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 975, qualità classe ULIVETO 3, superficie ha 00.00.41, reddito domenicale 0,10 euro - agrario 0,04 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 978, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.04.48, reddito domenicale 3,01 euro - agrario 1,04 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 979, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.01.90, reddito domenicale 1,28 euro - agrario 0,44 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 983, qualità classe SEMINATIVO 3, superficie ha 00.11.55, reddito domenicale 7,75 euro - agrario 2,68 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 985, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.07.52, reddito domenicale 1,17 euro - agrario 0,78 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 986, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.01.89, reddito domenicale 0,29 euro - agrario 0,20 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 987, qualità classe ULIVETO 4, superficie ha 00.07.39, reddito domenicale 1,14 euro - agrario 0,76 euro;

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 988, qualità classe VIGNETO 3, superficie ha 00.03.17, reddito domenicale 1,47 euro - agrario 1,06 euro.
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 537, qualità classe ULIVETO 2, superficie ha 00.36.20, reddito domenicale 11,22 euro - agrario 5,61 euro;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 780, qualità classe ULIVETO 2, superficie ha 00.05.50, reddito domenicale 1,70 euro - agrario 0,85 euro.

Tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprie risultanze nel modo che segue:

QUESITO N.° 1

Il CTU ha esaminato la documentazione in atti di cui all'art. 567 comma 2 del c.p.c. (certificati ipotecari speciali attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) e ne ha accertato la completezza.

QUESITO N.° 2

La sottoscritta ha effettuato le visure catastali aggiornate dell'immobile pignorato presso l'Ufficio del Catasto (All. 2) ed accertato i dati attuali identificativi degli immobili oggetto dell'Atto di pignoramento. I dati catastali riportati nell'Atto di pignoramento, redatto su istanza della Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione e Barbarano Romano S.C. in data 17/05/2018, trascritto al Reg. Gen n. 7726 e Reg. Part. n. 5727 di formalità in data 11/06/2018, risultano indicati correttamente ed idonei per l'esatta identificazione dei beni.

QUESITO N.° 3

Il sottoscritto CTU attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuto in data **11/06/2018**, riscontrando quanto segue:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2,

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere Atto di compravendita del 25/07/1986 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 52857 e Racc. 3330, trascritto a Viterbo il 07/08/1986 al n. 8817 reg. gen. e n. 7348 reg. part. di formalità (All. 3).

Nel suddetto atto la parte venditrice, Omissis e Omissis comproprietari per la quota di ½ ciascuno della particella distinta al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 81 subalterno 2 VENDONO a Omissis la quota 1/1.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 257 Part. 976 Sub. 2):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 in atti al 18/05/2016 (n. VT0042584);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione per modifica identificativo del 25/02/2008 (n. VT0034140) _ prima **foglio 257 particella 81 subalterno 2**

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1,

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risultano essere:

- Atto di compravendita del 25/07/1986 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 52857 e Racc. 3330, trascritto a Viterbo il 05/08/1986 al n. 8817 reg. gen. e n. 7348 reg. part. di formalità (All. 3);
- Atto di compravendita del 25/07/1986 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 52856 e Racc. 3329, trascritto a Viterbo il 05/08/1986 al n. 8816 reg. gen. e n. 7347 reg. part. di formalità (All. 3).

Nel suddetto atto la parte venditrice, Omissis e Omissis comproprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno della particella distinta al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 81 subalterno 1, VENDONO la quota pari $\frac{1}{2}$ indivisa del subalterno 1 a Omissis e la quota $\frac{1}{2}$ indivisa a Omissis.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 257 Part. 976 Sub. 1):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 in atti al 18/05/2016 (n. VT0042583);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione per modifica identificativo del 25/02/2008 (n. VT0034134) _ *ex foglio 257 particella 81 subalterno 1*

**IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981 –
IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 977 – IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990 –
IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 982 – IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973 –
IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980 – IMMOBILE FG. 257, PART.LLE
683,686,688,824,970,975,978,979,983,985,986,987,988**

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere Atto di donazione del 02/03/1988 voltura in atti del 12/02/1993 rogato dal notaio Luciano D'Alessandro, Rep. 88646 e Racc. 5601,

trascritto a Viterbo il 11/03/1988 al n. 3144 reg. gen. e n. 2625 reg. part. di formalità (All. 3). Omissis nato a Viterbo il 23 giugno 1922 proprietario per la quota 1/1 delle particelle distinte al Catasto Terreni di Viterbo (VT) al foglio 257, particelle n.81,84,87,83,79,80,683,686,688 dona ai propri figli Omissis e Omissis indivisamente tra loro gli appezzamenti di terreno per una superficie di 7970mq. I terreni sopra citati rimarranno in usufrutto al sig. Omissis e ed alla sua morte alla moglie Omissis. Detto usufrutto è cessato per causa morte del signore Omissis il 21/07/1995.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 257 Part. 984):

- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione di classamento del 30/07/2014 (n. VT0080759);
- Variazione di toponomastica-ultimazione di fabbricato urbano (n.14402.1/2013);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 821 (ex particella 81)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 981):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042588);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114750);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particelle 816,820 (ex particelle 81 e 79)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 977):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042586);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114749);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particelle 819,821 (ex particelle 80 e 81)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 990):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042590);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114751);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 816,817 (ex particella 79)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 982):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042589);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114751);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 822 (ex particella 83)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 973):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042582);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114752);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2008 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particella 819 (ex particella 80)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 980):

- Variazione toponomastica del 18/05/2016 (n. VT0042587);
- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione nel classamento del 25/07/2008 (n. VT0114753);
- Costituzione (n.1261.1/2008) del 25/02/2208 protocollo n.VT0034356.

Il fabbricato è stato costruito sulla particella di terreno identificata al NCEU di Viterbo al foglio 257, particelle 817,819,821 (ex particelle 80 e 81)

Unità immobiliare (F. 257 Part. 683):

- Frazionamento del 26/01/1989 (n. 2286.F01/1988);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 683 di ha 00.08.40 è stata generata dal frazionamento della particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 86 di ha 00.17.60.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 686):

- Frazionamento del 26/01/1989 (n. 2286.F04/1988);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 686 di ha 00.00.90 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 80 di ha 00.28.70.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 688):

- Frazionamento del 30/03/1987 (n. 72742.1/1987)

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 688 di ha 00.01.00 è stata generata in parte dal generata della particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 628 di ha 00.31.00, prima particella 628 di ha 00.32.20, precedentemente dalla particella 77.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 824):

- Frazionamento del 26/01/1996 (n. 1201.5/1996);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 824 di ha 00.01.50 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 84 di ha 00.08.20

Unità immobiliare (F. 257 Part. 970):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 970 di ha 00.19.96 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 819 di ha 00.22.70 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.21.80 il 04/04/1996 (n. 1201.1/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 80 di ha 00.22.70 che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.28.70.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 975):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007)

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 975 di ha 00.00.41 è stata generata in parte dal generata della particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 819 di ha 00.22.70, prima particella 819 di ha 00.21.80, precedentemente dalla particella 80.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 978):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 978 di ha 00.04.48 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 822 di ha 00.24.20 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.09.70 il 04/04/1996 (n. 1201.4/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 83 di ha 00.11.70 (frazionamento n. 2286.F02/1988) che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.18.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 979):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 979 di ha 00.01.90 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 822 di ha 00.24.20 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.09.70 il 04/04/1996 (n. 1201.4/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 83 di

ha 00.11.70 (frazionamento n. 2286.F02/1988) che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.18.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 983):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 983 di ha 00.11.55 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 822 di ha 00.24.20 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.09.70 il 04/04/1996 (n. 1201.4/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 83 di ha 00.11.70 (frazionamento n. 2286.F02/1988) che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.18.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 985):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 985 di ha 00.07.52 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 826 di ha 00.16.80 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.08.20 il 04/04/1996 (n. 1201.6/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 87 che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.10.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 986):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 986 di ha 00.01.89 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 826 di ha 00.16.80 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.08.20 il 04/04/1996 (n. 1201.6/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 87 che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.10.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 987):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 985 di ha 00.07.39 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 826 di ha 00.16.80 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.08.20 il 04/04/1996 (n. 1201.6/1996).

Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 87 che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.10.10.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 988):

- Frazionamento del 18/01/2007 protocollo VT0006697 (n. 6697.1/2007);

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 988 di ha 00.03.17 è stata generata dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 816 di ha 00.04.20 che in precedenza è stata frazionata per ha 00.04.10 il 04/04/1996 (n. 1201.2/1996). Quest'ultima proveniva dalla particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 79 che in fase d'impianto meccanografico risultava di una superficie pari a ha 00.08.20.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 537-780

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere Atto di compravendita del 21/12/1994 rogato dal notaio Federico Porceddu, Rep. 1312 e Racc. 433, trascritto a Viterbo il 13/01/1995 al n. 658 reg. gen. e n. 541 reg. part. di formalità (All. 3).
 - a) Omissis nata a Viterbo il 13 marzo 1953 proprietaria per la quota 1/1 di un appezzamento di terreno di ha 00.36.20 distinto al Catasto Terreni di Viterbo (VT) al foglio 257, particella 537 vende ai signori Omissis e Omissis sposati in regime di comunione legale di beni.
 - b) Omissis nata a Viterbo il 4 maggio 1935 proprietaria per la quota 1/1 di un appezzamento di terreno di ha 00.05.50 distinto al Catasto Terreni di Viterbo (VT) al foglio 257, particella 780 vende a signori Omissis e Omissis sposati in regime di comunione legale di beni.

Nell'atto viene altresì istituita la servitù di passo pedonale e carrabile sui terreni distinti al Catasto Terreni di Viterbo al fg.257 particelle 537 e 780, le cui dimensioni sono di circa 1.75m su ciascuna particella per una larghezza totale di 3.50m. Detto passaggio si diparte dalla strada Vicinale Ciavaletta e termina al confine con la particella 291.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 257 Part. 537):

- Impianto meccanografico del 01/10/1971

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 537 di ha 00.36.20.

Unità immobiliare (F. 257 Part. 780):

- Frazionamento del 28/10/1994 (n.3071.1/1994)

La particella catastale distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 780 di ha 00.05.50 è stata generata dalla soppressione della particella distinta al catasto Terreni al foglio 257 particella 536 e dalla variazione della particella 779.

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 SUB.7

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere Atto di compravendita del 25/11/1993 rogato dal notaio Giuseppe Benigni, Rep. 45507 e Racc. 11882, trascritto a Viterbo il 20/12/1993 al n. 14921 reg. gen. e n. 11422 reg. part. di formalità (All. 3).
- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 249 Part. 292 Sub.7):

- Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015
- Variazione del 18/04/2006 prot. n.VT0045784 per modifica identificativo – Allineamento mappe (n.7775.7/2006)

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 l'immobile prima era identificato al catasto NCEU alla *sezione ABB foglio 11 particella 55 subalterno 8*

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 SUB.4

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere Atto di Divisione del 13/06/1987 rogato dal Notaio Giuseppe Benigni, Rep. 36308 e Racc. 6000, trascritto a Viterbo il 15/07/1987 al n.7823 reg. gen. e n.6209 reg. part. di formalità, seguito dall' Atto di Donazione accettata del 17/06/1987 rogato dal Notaio Giuseppe Benigni, Rep. 36324 e Racc. 6015, trascritto a Viterbo il 15/07/1987 al n.7821 reg. gen. e n.6207 reg. part. di formalità.
- **I passaggi di proprietà** relativi al bene pignorato intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento è l'Atto di compravendita del 04/08/2010 rogato dal notaio Luigi Orzi, Rep. 86969 e Racc. 35113, trascritto a Viterbo il 06/08/2010 al n. 14016 reg. gen. e n. 9359 reg. part. di formalità (All. 3).
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:
Unità immobiliare (F. 249 Part. 292 Sub.4):
 - Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015
 - Variazione del 18/04/2006 prot. n.VT0045784 per modifica identificativo – Allineamento mappe (n.7772.4/2006)
 - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994 l'immobile prima era identificato al catasto NCEU alla *sezione ABB foglio 11 particella 55 subalterno 5*

IMMOBILE FG. 197, PART.LLA 215, SUB. 46-8

- **il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento (11/06/2018) risulta essere un Testamento Olografo del 04/07/1995 rogato dal notaio Paolo Angelini, Rep.25525 e Racc. 9573, trascritto a Viterbo il 26/08/1999 al n. 12051 reg. gen. e n. 8761 reg. part. di formalità (All. 3).

Nel suddetto atto la signora Omissis (vedova Omissis) proprietaria della quota 1/1 degli immobili distinti al NCEU al foglio 197 part.215 sub. 46 e 8, lascia in eredità i beni per la quota di ½ ciascuno ai signori Omissis e Omissis.

- **Non sono presenti passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione dell'Atto di pignoramento ed, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.
- **Le variazioni catastali e i frazionamenti** avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto il bene pignorato vengono individuati con l'esame delle visure storiche catastali del N.C.E.U.:

Unità immobiliare (F. 197 Part. 215 Sub. 46):

- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Unità immobiliare (F. 197 Part. 215 Sub. 8):

- Variazione per inserimento dei dati di superficie del 09/11/2015;
- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1994
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

QUESITO N.° 4

Sulla base dei documenti in atti (certificato ipotecario speciale dal 25/07/1986 al 15/04/2016, prot.VT23705 e certificato ipotecario speciale dal 12/03/2016 al 14/06/2018, prot.VT31311) e delle visure ipotecarie aggiornate (All. 4) il CTU ha predisposto l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

A carico di Omissis al 22/07/2019:

- a) **Trascrizione** del 02/02/2001 Registro Particolare 967 - Registro Generale 1237 – Notaio Annibaldi Luigi Rep. 48350/25275 del 17/01/2001 – **Atto unilaterale d'Obbligo Edilizio** –
- b) **Iscrizione** del 11/03/2011 Registro Particolare 486 - Registro Generale 3730 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di mutuo.**

Annotazione 539 reg. part. 3451 reg. gen. del 14/03/2013 Variazione di apertura di credito in conto corrente;

Annotazione 1756 reg. part. 12432 reg. gen. del 08/10/2013 Restrizione di beni;

Annotazione 1763 reg. part. 12481 reg. gen. del 09/10/2013 Variazione di scadenza di apertura di credito in c/c;

Annotazione 1285 reg. part. 13357 reg. gen. del 29/10/2015 Riduzione di Somma;

Annotazione 1286 reg. part. 13358 reg. gen. del 29/10/2015 Variazione di scadenza di apertura di credito c/c;

- c) **Iscrizione** del 07/06/2013 Registro Particolare 757 - Registro Generale 7572 – Notaio Lanzillo Paola Rep. 28591/19250 del 06/06/2013- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo.**
- d) **Iscrizione** del 22/08/2013 Registro Particolare 1122 - Registro Generale 11274 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1183/2013 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- e) **Iscrizione** del 22/08/2013 Registro Particolare 1123 - Registro Generale 11291 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1185/2013 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- f) **Iscrizione** del 26/11/2013 Registro Particolare 1492 - Registro Generale 14664 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1008 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- g) **Iscrizione** del 09/12/2013 Registro Particolare 1553 - Registro Generale 15437 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1002 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- h) **Iscrizione** del 13/10/2014 Registro Particolare 1303 - Registro Generale 12511 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 315 del 26/02/2014 – **Decreto ingiuntivo**–
- i) **Iscrizione** del 10/06/2015 Registro Particolare 979 - Registro Generale 7186 – Pubblico Ufficiale, EQUITALIA SUD S.p.a. – **RUOLO (art.77 del D.p.r. n° 602 del 1973)** Rep. 440/12515 del 09/06/2015

- j) **Iscrizione** del 11/03/2016 Registro Particolare 2416 - Registro Generale 3218 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Esecutivo o cautelare Rep. 151 del 05/02/2016 – **Atto esecutivo o cautelare -Verbale di pignoramento immobili–**
- k) **Trascrizione** del 11/06/2018 Registro Particolare 7726 - Registro Generale 5727 - Pubblico Ufficiale, Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 735 del 17/05/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili –**

A carico di Omissis al 22/07/2019:

- a) **Iscrizione** del 11/03/2011 Registro Particolare 486 - Registro Generale 3730 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di mutuo.**
Annotazione 539 reg. part. 3451 reg. gen. del 14/03/2013 Variazione di apertura di credito in conto corrente;
Annotazione 1756 reg. part. 12432 reg. gen. del 08/10/2013 Restrizione di beni;
Annotazione 1763 reg. part. 12481 reg. gen. del 09/10/2013 Variazione di scadenza di apertura di credito in c/c;
Annotazione 1285 reg. part. 13357 reg. gen. del 29/10/2015 Riduzione di Somma;
Annotazione 1286 reg. part. 13358 reg. gen. del 29/10/2015 Variazione di scadenza di apertura di credito c/c;
- l) **Iscrizione** del 07/06/2013 Registro Particolare 757 - Registro Generale 7572 – Notaio Lanzillo Paola Rep. 28591/19250 del 06/06/2013- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo.**
- m) **Iscrizione** del 11/03/2016 Registro Particolare 2416 - Registro Generale 3218 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Esecutivo o cautelare Rep. 151 del 05/02/2016 – **Verbale di pignoramento immobili–**
- n) **Trascrizione** del 11/06/2018 Registro Particolare 7726 - Registro Generale 5727 - Pubblico Ufficiale, Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 735 del 17/05/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili –**

A carico di Omissis al 22/07/2019:

- a) **Trascrizione** del 02/02/2001 Registro Particolare 967 - Registro Generale 1237 – Notaio Annibaldi Luigi Rep. 48350/25275 del 17/01/2001 – **Atto unilaterale d’Obbligo Edilizio** –
- b) **Iscrizione** del 11/03/2011 Registro Particolare 486 - Registro Generale 3730 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di mutuo**.
Annotazione 539 reg. part. 3451 reg. gen. del 14/03/2013 Variazione di apertura di credito in conto corrente;
Annotazione 1756 reg. part. 12432 reg. gen. del 08/10/2013 Restrizione di beni;
Annotazione 1763 reg. part. 12481 reg. gen. del 09/10/2013 Variazione di scadenza di apertura di credito in c/c;
Annotazione 1285 reg. part. 13357 reg. gen. del 29/10/2015 Riduzione di Somma;
Annotazione 1286 reg. part. 13358 reg. gen. del 29/10/2015 Variazione di scadenza di apertura di credito c/c;
- c) **Iscrizione** del 07/06/2013 Registro Particolare 757 - Registro Generale 7572 – Notaio Lanzillo Paola Rep. 28591/19250 del 06/06/2013- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo**.
- d) **Iscrizione** del 22/08/2013 Registro Particolare 1122 - Registro Generale 11274 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1183/2013 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- e) **Iscrizione** del 22/08/2013 Registro Particolare 1123 - Registro Generale 11291 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1185/2013 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- f) **Iscrizione** del 26/11/2013 Registro Particolare 1492 - Registro Generale 14664 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1008 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–
- g) **Iscrizione** del 09/12/2013 Registro Particolare 1553 - Registro Generale 15437 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 1002 del 08/08/2013 – **Decreto ingiuntivo**–

- h) **Iscrizione** del 13/10/2014 Registro Particolare 1303 - Registro Generale 12511 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Giudiziario Rep. 315 del 26/02/2014 – **Decreto ingiuntivo**–
- i) **Iscrizione** del 11/03/2016 Registro Particolare 2416 - Registro Generale 3218 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Esecutivo o cautelare Rep. 151 del 05/02/2016 – **Verbale di pignoramento immobili**–
- j) **Trascrizione** del 11/06/2018 Registro Particolare 7726 - Registro Generale 5727 - Pubblico Ufficiale, Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 735 del 17/05/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

A carico di Omissis al 22/07/2019:

- a) **Iscrizione** del 11/03/2011 Registro Particolare 486 - Registro Generale 3730 - **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di apertura di mutuo**.
Annotazione 539 reg. part. 3451 reg. gen. del 14/03/2013 Variazione di apertura di credito in conto corrente;
Annotazione 1756 reg. part. 12432 reg. gen. del 08/10/2013 Restrizione di beni;
Annotazione 1763 reg. part. 12481 reg. gen. del 09/10/2013 Variazione di scadenza di apertura di credito in c/c;
Annotazione 1285 reg. part. 13357 reg. gen. del 29/10/2015 Riduzione di Somma;
Annotazione 1286 reg. part. 13358 reg. gen. del 29/10/2015 Variazione di scadenza di apertura di credito c/c;
- b) **Iscrizione** del 07/06/2013 Registro Particolare 757 - Registro Generale 7572 – Notaio Lanzillo Paola Rep. 28591/19250 del 06/06/2013- **Ipoteca volontaria** derivante da **Concessione a garanzia di mutuo**.
- c) **Iscrizione** del 11/03/2016 Registro Particolare 2416 - Registro Generale 3218 – Pubblico Ufficiale, Tribunale di Viterbo – Atto Esecutivo o cautelare Rep. 151 del 05/02/2016 – **Verbale di pignoramento immobili**–

d) **Trascrizione** del 11/06/2018 Registro Particolare 7726 - Registro Generale 5727 - Pubblico Ufficiale, Giudiziario Tribunale di Viterbo Rep. 735 del 17/05/2018 - **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili** –

QUESITO N.° 5

Per completezza e per la corretta identificazione e definizione del bene la sottoscritta ha acquisito presso i competenti uffici, gli estratti di mappa, le planimetrie delle unità immobiliari depositate in Catasto (All. 2) e il certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati (All.5).

QUESITO N.° 6

Il CTU ha consultato l'ufficio di stato civile del Comune di Viterbo ed ha fatto istanza di richiesta di copia di certificato di matrimonio con annotazioni a margine ovvero certificato di stato libero per gli esecutati (All. 6). Dall'indagine è risultato che:

- Omissis residente in Strada Sasso S. Pellegrino n.4/D, risulta coniugato con Omissis il giorno 29/05/1988. Sul certificato non sono presenti annotazioni al margine;
- Omissis residente in Strada Sasso S. Pellegrino n.4/B, risulta coniugato con Omissis il giorno 28/07/1991. Sul certificato non sono presenti annotazioni al margine;
- Omissis residente in Strada Tobia n.123, risulta coniugato con Omissis il giorno 25/05/1992. Sul certificato non sono presenti annotazioni al margine;

QUESITO N.° 7

Il compendio pignorato oggetto della stima è formato da diversi immobili situati sul territorio della provincia di Viterbo. Il Primo blocco di immobili si trova in Strada Sasso San Pellegrino 4D/B, ed è costituito da un fabbricato isolato di tipo bifamiliare, di cui solo una porzione di villino risulta pignorata, dai terreni ad esso circostanti, dalle numerose pertinenze realizzate a servizio dello stabile ed infine dalla porzione di terreno che consente l'accesso ai fabbricati e

l'area di passaggio alla porzione di villino bifamiliare non facente parte del compendio pignorato.

L'accesso alla porzione di villino bifamiliare avviene da Strada Sasso San Pellegrino attraverso una piccola area di manovra privata ove sono stati realizzati i due cancelli carrabili delle rispettive proprietà (All.7 foto 1-2). Il lotto sul quale è stato costruito il fabbricato è separato dalle proprietà adiacenti da diversi muretti con sovrastante recinzione metallica o da semplice recinzione metallica. La porzione di edificio staggiato si articola in un piano interrato e uno fuori terra (All.7 foto 3 alla 6). Quest'ultimo data la notevole luce netta interpiano che caratterizza una parte del fabbricato è stato parzialmente soppalcato. La struttura portante dello stabile è mista con un telaio in calcestruzzo armato e murature in laterizio, i tramezzi che delimitano i vari ambienti interni sono realizzati con elementi forati in laterizio, intonacati e tinteggiati; la copertura è a falde inclinate, dotata di canali di gronda e tubi pluviali integri e funzionanti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche. Il fabbricato è in un ottimo stato di conservazione, le tamponature esterne sono completamente intonacate e tinteggiate. La porzione di villino bifamiliare si articola come segue: al piano seminterrato per una superficie calpestabile di circa 92,30mq è presente una taverna con camino e forno a legna, una cucina, una lavanderia e una zona dedicata a servizi quali un piccolo disimpegno, un bagno ed un ripostiglio dove il solaio è ribassato (All.7 foto 15 alla 26). Alla taverna si può accedere dall'esterno mediante un'ampia porta a vetri o direttamente dall'interno del villino passando attraverso una spaziosa zona adibita a lavanderia che ospita la scala di collegamento con i piani superiori (All.7 foto 14-26-27). Al piano seminterrato è presente altresì un garage per una superficie calpestabile di circa 112mq dotato di una saracinesca che si apre sul piazzale esterno del villino collegato alla taverna da una porta posta alla fine di cinque gradini (All.7 foto alla 13). Al piano terra, per una superficie calpestabile di circa 156mq, si trova un soggiorno, un salotto a doppia altezza, una cucina ed una zona pranzo, dove si trova sia lo sbarco della scala di collegamento con il piano seminterrato sia una piccola scala in muratura rivestita di marmo, di circa 8 gradini, per accedere alla zona notte. Il primo ambiente che si incontra della zona notte è un ampio disimpegno da cui si accede mediante una scala in legno ad un'area soppalcata che ospita una cameretta con bagno e piccola cabina armadio ad uso esclusivo. Il bagno dotato

di sanitari (water, bidet, lavabo e doccia) è piastrellato e presenta evidenti problemi di condensa all'attacco tra la copertura a falda inclinata e le murature perimetrali. Gli altri ambienti della zona notte si aprono su un lungo corridoio e sono una camera da letto padronale, una cameretta ed un bagno (All.7 foto 27 alla 42). Tutti i principali ambienti interni al piano terra dell'abitazione sono ben illuminati ed aerati, le finestre sono lignee a doppio vetro e provviste di persiane esterne in legno, le porte sono in legno tamburato ed i bagni sono tutti finestrati, muniti di sanitari (lavabo, water, bidet, doccia o vasca) e di rivestimento ceramico sulle pareti. Nelle immediate vicinanze della porzione di villino pignorato, dotato di un ingresso indipendente si trova un immobile che si sviluppa su due piani. Al piano terra l'immobile per una superficie calpestabile di circa 48,45mq è attualmente adibito ad appartamento e si articola in un ingresso, soggiorno-pranzo con cucinotto comunicante, una camera da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio-lavanderia (All.7 foto 75 alla 84). Tutti gli ambienti interni seppur oggetto di un intervento recente di ristrutturazione presentano evidenti problemi di condensa superficiale (All.7 foto 77-78 e 83-84). I lavori di ristrutturazione che hanno interessato l'esterno sono ancora in fase di completamento come ad esempio il cappotto in eps, la pavimentazione esterna e le bocchette di scolo delle acque piovane (All.7 foto 71 alla 74). Sull'area esterna in prossimità del portoncino d'ingresso è presente una tettoia, mentre il lastrico solare dei piani seminterrati sono utilizzati come area pavimentata esterna ad uso esclusivo della dependance (All.7 foto 73 alla 84).

Al piano seminterrato si sviluppano due locali adibiti a magazzino-deposito attrezzi, una cantina, una piccola porcilaia, un grande spazio chiuso su tre lati anch'esso adibito a ricovero attrezzi il tutto per una superficie calpestabile di circa 170mq. Nella zona d'accesso ai locali seminterrati è stata realizzata un'ampia tettoia di circa 55mq. Il fabbricato è in un discreto stato di conservazione. I corpi di fabbrica che costituiscono questo primo blocco, adibiti ad abitazione dagli esecutati o dai figli, sono dotati d'impianti (elettrico, idrico-sanitario, citofonico, televisivo) realizzati sotto traccia e funzionanti, ad eccezione dei locali seminterrati adibiti a magazzino. Tutte le dotazioni impiantistiche, l'allaccio idrico, elettrico e di adduzione gas sono in comune tra i due fabbricati del primo blocco e collegate ad un'unica utenza. Anche lo scarico nella fossa settica, che si trova nelle immediate vicinanze della piccola porcilaia, è

unico per i due fabbricati. Nella stessa fossa settica sono stati convogliati anche gli scarichi dei fabbricati limitrofi alla dependance oltre alla porzione di villino non soggetto a pignoramento. Il sovraccarico della suddetta fossa presenta dei problemi causando un continuo sverso di liquami su una parte dei terreni staggiti e su quelli confinanti.

All'interno della recinzione che delimita gli spazi a servizio della porzione di villino non staggito si trovano due locali con accesso indipendente e comunicanti tra loro (All.7 foto 47-55-56-57). Il primo locale per una superficie calpestabile di circa 70,65mq è costituito da un unico grande ambiente (All.7 foto 50 alla 54) attualmente utilizzato come laboratorio artigianale-tessile. Il locale realizzato in muratura portante di tufo ha una copertura piana, le pareti interne sono tinteggiate, i pavimenti sono in gres formato standard, l'impianto elettrico è realizzato con canaline esterne, come anche l'impianto di riscaldamento. Sulle pareti che danno all'esterno sono state realizzate tre finestre ed una porta finestra tutte dotate di grate. Il secondo locale per una superficie calpestabile di circa 48,60mq, comunicante con il primo mediante una porta interna, è realizzato principalmente in muratura portante di tufo con una copertura a falda inclinata. Il fabbricato ospita un ambiente principale con divani, angolo cottura ed una zona pranzo, un bagno, un piccolo ufficio ed in fine un ripostiglio (All.7 foto dalla 58 alla 64).

Infine una tettoia con annesso ripostiglio (All.7 foto 65-66-67-68), una baracca metallica di 3x6m alloggiata su basamento in cls (All.7 foto 105-106), alcune costruzioni fatiscenti per ricovero cani (All.7 foto 107) infine un magazzino per una superficie calpestabile di circa 20mq con tettoia in aderenza (All.7 foto 110-111).

I terreni a servizio della porzione di villino non staggito sono in parte utilizzati quali giardino di pertinenza del villino, come piazzale di manovra asfaltato o come viale d'accesso alla proprietà (All.7 foto 101-102-103-104). Nelle immediate vicinanze del cancello sui terreni staggiti è stato realizzato un pozzo a servizio esclusivo della porzione di villino non pignorata. I restanti terreni all'interno della recinzione ospitano alcune piante da frutto e alcune piante di ulivo.

Il Secondo blocco di immobili si trova in Località Pian dell'Albuccio, ed è costituito da un fabbricato isolato in fase di costruzione (All.7 foto 112-113-114-115-116-117) e da due appezzamenti di terreni limitrofi per una superficie di circa 4.170mq (All.7 foto 118-119).

Il compendio pignorato, situato in Strada Ciavaletta, in aperta campagna nelle vicinanze del confine comunale tra Vetralla e Viterbo, si raggiunge percorrendo la strada Cassia SR2 poi proseguendo su Via Sasso San Pellegrino ed infine percorrendo per un centinaio di metri.

Il fabbricato realizzato in muratura portante si presenta in fase di costruzione ad uno stato grezzo, infatti sono state realizzate solo le fondazioni, le tamponature esterne ed il lastrico solaio di copertura. La costruzione si sviluppa per un solo piano fuori terra, per una superficie calpestabile di circa 80mq. Il lotto di terreno è completamente recitato con rete metallica e pali di legno, il cancello d'ingresso si trova a metà di una strada realizzata sui terreni di proprietà dell'esecutato e gravati da servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore dei terreni limitrofi (All.7 foto 120-121). Nel fondo sono presenti 44 piante di ulivo e 14 piante di nocciole.

Il Terzo blocco di immobili si trova nel centro abitato di Tobia, frazione del Comune di Viterbo ed è costituito da un appartamento e da un magazzino seminterrato all'interno dello stesso stabile in Strada Tobia 125 (All.7 foto 122). La palazzina di soli due piani fuori terra risale ai primi del '900. Al locale adibito a magazzino si accede dal civico 125b mediante un portone d'ingresso posto sotto il livello stradale. Il magazzino, costituito da un unico ambiente, si sviluppa per una superficie calpestabile di circa 75.50mq. Da questo locale si accede mediante una scala scavata nel tufo ad una grotta, anch'essa scavata nel tufo, completamente interrata adibita a cantina per una superficie calpestabile di circa 14,50mq. L'ambiente principale ha un soffitto a volta irrigidito da colonne, realizzate in mattoncini, e travi in cemento precompresso, mentre le pareti perimetrali sono tutte allo stato grezzo. Il locale è sprovvisto di dotazioni impiantistiche (All.7 foto 123 alla 130). A causa dei lavori che interessano l'appartamento sovrastante, in via precauzionale, sono state apposte delle puntellature a supporto della volta.

Il portone d'ingresso allo stabile, distinto con il civico 125c, funge d'accesso sia per l'appartamento facente parte del compendio pignorato che per l'appartamento posto al piano primo e non pignorato. L'appartamento oggetto di pignoramento si trova al piano terra dello stabile e vi si accede oltrepassando una porta tamburata subito dopo aver oltrepassato il portoncino d'ingresso. L'immobile di forma regolare per una superficie calpestabile di 45mq si presenta privo di tramezzature interne, di dotazioni impiantistiche funzionanti, di tutte le finiture interne (tinteggiature, pavimentazioni e rivestimenti, sanitari etc) mentre è dotato

d'infissi vetro singolo in alluminio e di alcune parti dell'intonaco originale anche se in pessimo stato di conservazione. L'appartamento è stato oggetto nel passato di lavori di demolizione interna, gli scarti della fase di lavorazione non sono presenti all'interno dell'appartamento. L'immobile esternamente si presenta in un buono stato di conservazione (All.7 foto 131 alla 137).

Il Quarto blocco di immobili (riportato nella presente relazione al punto13) si trova nel centro abitato di Viterbo, in una palazzina plurifamiliare. All'interno dello stesso stabile è presente un appartamento al piano terra per una superficie calpestabile di circa 82,60mq e da un garage di 17.55mq. Lo stabile di grosse dimensioni presenta due ingressi il primo su Via Monte Zebio, n.9 ed il secondo su Via Asiago, n.81. Oltrepassato il portone d'ingresso condominiale su Via Asiago,81 si accede ad un'ampia area condominiale sulla quale si affaccia una chiostrina interna, il vano scala che conduce ai piani superiori, l'ingresso ai locali adibiti a cantine ed infine il portoncino d'ingresso all'immobile pignorato. L'appartamento si articola in un ingresso, un lungo corridoio sul quale si affacciano, una cameretta, un bagno, due ripostigli, una cucina, ed un salotto dal quale si accede alla camera da letto. L'ingresso, la cameretta ed il bagno si affacciano con delle piccole finestre sulla chiostrina condominiale, mentre la cucina il salotto e la camera da letto si affacciano in parte su Via Asiago ed in parte sulla rampa d'accesso ai garage interrati. La cucina è dotata di un piccolo balcone sul quale è installato uno scaldacqua a gas mentre nel ripostiglio è installato un boiler elettrico. Entrambi gli impianti non sono funzionanti. Il pavimento interno nei locali principali è costituito da marmettoni tipici degli anni'60, le pareti sono tutte tinteggiate, sono presenti maioliche sia al bagno che in cucina, le porte interne sono tamburate e gli infissi sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, è allacciato alle utenze idriche, elettriche e di adduzione gas. L'appartamento si presenta in un mediocre stato di conservazione.

Il garage ha l'ingresso carrabile su Via Asiago 75, è di forma regolare e si presenta in un ottimo stato di conservazione. L'autorimessa è dotata di un impianto elettrico sotto traccia e funzionante.

QUESITO N.° 8

I dati contenuti nell'Atto di Pignoramento Immobiliare risultano conformi a quelli contenuti nella documentazione catastale e consentono una univoca identificazione dei beni.

QUESITO N.° 9

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza risulta corrispondente a quella desumibile dalla documentazione catastale dei beni.

Durante il sopralluogo sono invece emerse delle difformità tra lo stato attuale degli immobili pignorati e lo stato rappresentato nelle planimetrie presenti nel N.C.E.U., e che nello specifico riguardano:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2,

L'immobile presenta la diversa conformazione di alcune tramezzature interne, la realizzazione di un piano soppalcato sul quale è stata realizzata una cameretta, un bagno ed un piccolo ripostiglio e la modifica di una scala interna che collega la zona giorno con la zona notte.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4d.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1,

L'immobile presenta una modifica nella destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, la diversa distribuzione di tramezzi interni, l'apertura di una nuova porta di collegamento con il locale in aderenza distinto al N.C.E.U. al fg.257 particella 977, la trasformazione della area adibita a cantina in una zona a servizi ove sono stati realizzati un piccolo disimpegno, un bagno con finestra ed un ripostiglio, infine la traslazione delle bucatore poste a circa 2mt di altezza all'interno del locale taverna.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4d.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984

L'immobile non presenta particolari differenze planimetriche, si evidenzia però che la categoria A/3 assegnata all'ambiente cucina risulta incoerente con il resto del villino del quale è parte integrante e che è censito con la categoria A/2 e con il quale non è stato fuso catastalmente.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981

L'immobile presenta una modifica nella destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale, la diversa distribuzione di tramezzi interni, la trasformazione di una finestra in una porta che collega l'immobile a quello adiacente censito al N.C.E.U. al fg.257 particella 990, la tamponatura di una finestra nel bagno di nuova realizzazione ed una parziale chiusura di una porta finestra che si apre all'esterno.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4b.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 977

L'immobile presenta una trasformazione da cantina a garage, la realizzazione di una porta con relativa scala per accedere al locale adiacente censito al N.C.E.U. al fg.257 particella 976 subalterno 1, infine una parte dell'immobile ha un'altezza interpiano di circa 2,40m.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4d.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990

L'immobile presenta una modifica nella destinazione d'uso da locale deposito ad artigianale, la realizzazione di tramezzi interni, la realizzazione di una porta che collega l'immobile all'immobile adiacente censito al N.C.E.U. al fg.257 particella 981, l'apertura di una nuova finestra nel locale ripostiglio oltre alla realizzazione di un nuovo accesso al locale tecnico.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4b.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 982

L'immobile presenta la tamponatura di una parte della tettoia per realizzare un piccolo magazzino, inoltre l'altezza media della copertura riportata in planimetria non risulta corrispondente allo stato dei luoghi.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4b.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973

L'immobile presenta delle difformità di quota, di categoria (da tettoia C7 a portico F7) e di forma che comporta una differenza nella sagoma dell'edificio.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4d.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980

L'immobile presenta:

- al piano seminterrato nella porzione adibita a magazzino attrezzi la realizzazione di una parete con due grandi finestre sul lato esposto a nord, la realizzazione di tramezzi interni ed infine la realizzazione di tre lucernai;
- al piano terra la diversa destinazione ad uso da magazzino ad abitazione, la realizzazione di tramezzi interni, la tamponatura della porta d'accesso al forno, l'ampliamento dell'area adibita a terrazza ed infine una difformità dell'altezza interpiano da 260cm a 270cm.

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile seppur corretto risulta mancante del numero civico 4d.

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 sub.7-4

L'immobile distinto al N.C.E.U. con il subalterno 7 si presenta privo di tutte le tramezzature interne mentre l'immobile distinto al N.C.E.U. con il subalterno 4 presenta la trasformazione di un pilastro in un setto.

IMMOBILE FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46-8

L'immobile distinto al N.C.E.U. con il subalterno 46 presenta la tamponatura di una finestra nella camera da letto, la differenza di superficie del balcone, la diversa dislocazione di alcuni tramezzi all'interno dell'appartamento oltre ad una lieve discrepanza nella sagoma complessiva dell'immobile stesso. Mentre l'immobile distinto al N.C.E.U. con il subalterno 8 non presenta alcuna difformità.

Le difformità rilevate sono riscontrabili dal confronto tra le planimetrie depositate al Catasto (All. 2) e gli elaborati di rilievo metrico di massima e fotografico (All. 7) redatti dalla scrivente e allegati alla presente relazione peritale. Le suddette difformità sono state sinteticamente

graficizzate nell'allegato 12 al presente elaborato peritale. Quest'ultimo allegato contiene anche i rilievi di massima degli immobili realizzati e non accatastati e del fabbricato in corso di costruzione.

QUESITO N.° 10

Gli identificativi catastali individuano esclusivamente i beni pignorati, non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate e non si è riscontrata alcuna fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui.

QUESITO N.° 11

Gli immobili oggetto della procedura di pignoramento non provengono da un'unica e maggiore consistenza originaria poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi in porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e poi vincolata con il pignoramento.

QUESITO N.° 12

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di non procedere alla variazione catastale delle difformità riscontrate dal confronto della documentazione depositata in Catasto con lo stato dei luoghi registrato durante il sopralluogo (quesito n. 9), perché ha ritenuto opportuno che prima venissero risolte giuridicamente e urbanisticamente le irregolarità riscontrate (quesito n 14)

QUESITO N.° 13

Le unità immobiliari di seguito elencate:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1 -
IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981 - IMMOBILE
FG. 257, PART.LLA 977 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990 - IMMOBILE FG. 257,
PART.LLA 982 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980
- IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 683,686,688,824,970,975,978,979,983,985,986, 987,988 -
IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 537,780;

ricadono nella Tavola E15 della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (All.8), zona E “Agricola Normale” – sottozona E4. Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell’articolo 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vengono allegati alla Relazione (All.8).

Gli immobili risultano avere utilizzazione a carattere abitativo e di magazzino allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati ad eccezione degli immobili a destinazione d’uso artigianale che non rispondono a quanto previsto dallo strumento urbanistico.

Gli immobili censiti al FG. 249, PART.LLA 292 sub.7 – 4 ricadono nella Tavola FM della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo zonizzazione – fraz. Tobia (All.8), zona B “Completamento e Ristrutturazione edilizia” – sottozona B4 “Saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni” Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell’articolo 7 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vengono allegati alla Relazione (All.8). Gli immobili risultano avere utilizzazione a carattere abitativo e di magazzino allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati.

Gli immobili censiti FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46 – 8 ricadono nella Tavola FD della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo (All.8), zona C “Espansione urbana” – sottozona C1 “Aree residenziali intensive” Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell’articolo 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG che vengono allegati alla Relazione (All.8). Gli immobili risultano avere utilizzazione a carattere abitativo e di magazzino allineata con gli strumenti urbanistici vigenti sopracitati.

QUESITO N.° 14

La verifica di conformità urbanistica tra le costruzioni oggetto di stima e le autorizzazioni amministrative concesse è stata effettuata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trovano i beni e la documentazione relativa al fabbricato reperita dalla sottoscritta CTU presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Viterbo, sulla base della documentazione reperita dagli archivi comunali. Nello specifico è costituita dalle seguenti pratiche edilizie:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976,

SUB.1

La costruzione dell'intero fabbricato è stata autorizzata in forza dalla Licenza edilizia n. 261 del 07/11/1969 concessa dal sindaco del Comune di Viterbo al Sig. Omissis (All. 9). Successivamente il villino unifamiliare veniva trasformato in bifamiliare mediante la divisione del piano terra in due unità abitative oltre all'ampliamento del piano interrato per una superficie di circa 22,5mq; a seguito delle suddette trasformazioni in data 12/05/1986 il Sig. Omissis, per conto del sig. Omissis presentava domanda di condono (Condono Edilizio Legge 47/1985). Accertata la legittimità della costruzione per verificarne la conformità con le autorizzazioni amministrative è stato eseguito il confronto tra lo stato di fatto registrato con il sopralluogo e la documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°2684, poiché non è stato possibile reperire gli elaborati grafici del titolo originario. Durante il sopralluogo si sono rilevate e seguenti difformità:

- PIANO TERRA: demolizione della parete del locale studio, costruzione di un soppalco sul quale è stata realizzata una camera con bagno e piccola cabina armadio, modifica della scala che collega la zona giorno con la zona notte;
- PIANO INTERRATO: apertura di una finestra nel locale denominato cantina ed apertura di una porta che collega la taverna con il garage adiacente;
- trasformazione della destinazione d'uso dell'intero piano interrato da magazzino, locale tecnico, cantina ad abitazione-taverna.

Le difformità riscontrate che riguardano tipologie di abuso, che soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente (diversa distribuzione degli spazi interni, non conformità prospettica), sono **sanabili** attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo. Le tipologie di abuso **non sanabili** (cambio di destinazione d'uso, aumento di superficie) sono quelle per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene. I costi stimati per la sanatoria, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, variazione o aggiornamento catastale, ripristino stato legittimo dei luoghi, sono quantificati per la porzione d'immobile in analisi dal CTU in euro 14.300,00.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984

La porzione di fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare del quale è parte integrante. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella totale demolizione del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 9.500,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo nel periodo che intercorre tra il 16/03/85 e il 31/12/93 come poi dichiarato dall'esecutato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.n.006778/1 del 13/03/1995 e successiva documentazione integrativa prot.n.0025916 del 29/07/2013 (Condono Edilizio Legge 724/94). La verifica di conformità è stata eseguita sulla base della documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°1288. Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- tamponatura di una finestra e trasformazione di una finestra in porta;
- trasformazione della destinazione d'uso da magazzino a laboratorio artigianale.

In data 15/05/2014 veniva rilasciato ai soli fini paesaggistici –ambientali il parere favorevole in sanatoria relativamente alla costruzione di un magazzino agricolo a condizione che venisse realizzato un tetto a due falde con pendenza non superiore al 30% con coppi in laterizio tradizionale (previa acquisizione del necessario titolo abilitativo).

Le difformità riscontrate che riguardano tipologie di abuso (diversa distribuzione degli spazi interni, non conformità prospettica), che soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente, sono **sanabili** attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo previa ottenimento del nulla osta della Soprintendenza per gli interventi che lo richiedano. Le tipologie di abuso **non sanabili** (cambio di destinazione d'uso) sono quelle per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene. I costi stimati per la sanatoria, comprensivi di sanzioni

amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, ripristino stato legittimo dei luoghi, sono quantificati in euro 9.500,00.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 977

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare del quale è parte integrante. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 25.000,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti per l'immobile distinto al catasto al fg. 257 part. 981 pratica 1288 al quale risulta in aderenza e con il quale comunica direttamente dall'interno. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 14.000,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 982

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare.

I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 20.000,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo, che non risulta presente né nella licenza edilizia originaria del villino unifamiliare né nei titoli abilitativi in sanatoria richiesti successivamente per il villino unifamiliare.

I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, che consiste nella demolizione totale del manufatto, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 12.500,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980

Il fabbricato è stato realizzato in assenza di titolo abilitativo nel periodo che intercorre tra il 16/03/85 e il 31/12/93 come poi dichiarato dall'esecutato nella domanda di concessione edilizia in sanatoria prot.n.005340/1 del 03/03/1995 e successiva documentazione integrativa prot.n.0025915 del 29/07/2013 (Condono Edilizio Legge 724/94). La verifica di conformità è stata eseguita sulla base della documentazione posta a corredo della richiesta di titolo edilizio in sanatoria pratica n°838. Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

Al PIANO TERRA: diversa distribuzione degli spazi interni, tamponatura dell'area adibita a forno e realizzazione di una piccola finestra sul nuovo ambiente ricavato, tamponatura della finestra posta ad est, trasformazione della destinazione d'uso da non magazzino a residenziale, ampliamento della superficie a terrazza, modifica dell'altezza interpiano che da 260cm passa a 270cm.

Al PIANO SEMINTERRATO: realizzazione di una porta che collega la cantina con locale "attrezzi" (6.90m x 7.50m), realizzazione di tre lucerna, tamponatura della parete esposta a nord e realizzazione di due grandi bucaure, realizzazione di tramezzature interne finalizzate alla suddivisione dell'ambiente denominato "attrezzi" (15.50m x 7.30m di media) in più locali, modifica dell'altezza interpiano che da 280cm passa a 295cm.

In data 04/04/2014 veniva rilasciato ai soli fini paesaggistici –ambientali il parere favorevole in sanatoria relativamente alla costruzione di un magazzino agricolo.

Le difformità riscontrate che riguardano tipologie di abuso (diversa distribuzione degli spazi interni, non conformità prospettica), che soddisfano il principio di doppia conformità previsto dalla normativa vigente, sono **sanabili** attraverso la presentazione di una istanza di sanatoria presso il Comune di Viterbo previa ottenimento del nulla osta della Soprintendenza per gli interventi che lo richiedano. Le tipologie di abuso **non sanabili** (cambio di destinazione d'uso, aumento di superficie e volume) sono quelle per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato al fine di ottenere la conformità del bene. I costi stimati per la sanatoria,

comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, ripristino stato legittimo dei luoghi, sono quantificati per l'immobile in analisi dal CTU in euro 8.800,00.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 683,686,688,824,970,975,978,979,983,985,986,987,988

I terreni distinti al catasto con le particelle 683,983 e 970 presentano delle costruzioni che rientrano nelle tipologie di abuso **non sanabili** per le quali è previsto il ripristino dello stato dei luoghi tramite totale demolizione del manufatto. I costi stimati per il ripristino dello stato dei luoghi, comprensivi di sanzioni amministrative, spese professionali, aggiornamento catastale, sono quantificati in euro 15.000,00.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 537 - 780

Su questi terreni è in fase di costruzione un fabbricato agricolo autorizzato dalla concessione edilizia n° 7327 del 30/05/2001 pratica edilizia n°188/96. A questa si sono susseguiti:

- DIA n°819 del 20/10/2004 - Pratica edilizia n°214/10;
- Permesso di Costruire n°144 del 30/09/2013 - Pratica edilizia n°214/10.

Per quest'ultimo in data 28/07/2014 veniva presentata la domanda di proroga del termine per l'inizio lavori accolta in data 29/07/2014, posticipando la data al 30/09/2015. Il 29/06/2015 veniva inoltrata presso il Comune di Viterbo un'ulteriore domanda di proroga per l'inizio lavori accolta in data 06/07/2015, posticipando la data al 30/09/2016. La scrivente non avendo reperito, tra la documentazione messa a disposizione dal tecnico comunale, la notifica di inizio lavori ed avendo riscontrato durante il sopralluogo che detta costruzione risulta allo stato grezzo, fa presente che i lavori riportati nei titoli abilitativi sopra enunciati dovranno terminare entro il 30/09/2019. Decorso il termine si dovrà provvedere a richiedere nuovi titoli abilitativi per l'ultimazione del fabbricato.

Durante il sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità che riguardano principalmente le modifiche dimensionali delle bucaure realizzate sulle tamponature esterne, che sono **sanabili** attraverso la presentazione di una variante alla pratica edilizia presso il Comune di Viterbo. I costi stimati per legittimare lo stato attuale del manufatto, comprensivi dell'accatastamento nella categoria provvisoria sono quantificati in euro 3.000,00.

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 sub.7 - 4

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato è stata analizzato tutto il materiale reperito presso il Comune di Viterbo sull'edificio dal quale si è potuto evincere che la costruzione del fabbricato è legittima (ante Legge 1150/42), come confermato nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (All. 13), basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio.

Premesso ciò si è poi verificata la conformità di quanto rilevato durante il sopralluogo con i titoli autorizzativi reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, quali:

- Permesso di costruire n. 288/09 del 16/12/2009 pratica edilizia n°220/09 per ristrutturazione, nuova divisione spazi interni e realizzazione di un balcone redatto dal geom. Omissis per conto del debitore (All. 9).
- Permesso di costruire n. 003/18 del 12/12/2010 pratica edilizia n°220/09 per ristrutturazione, nuova divisione spazi interni e realizzazione di un balcone redatto dal geom. Omissis per conto del debitore. In una relazione tecnica del 11/08/2009 il geom. Omissis, precisava che i lavori di ristrutturazione avrebbero interessato: demolizione delle tramezzature interne esistenti e rifacimento degli stessi con nuova divisione degli spazi interni più funzionale, demolizione del vecchio solaio esistente, rinforzo e consolidamento delle murature portanti al piano cantina (sotto strada). In data 11/11/2010 è stata presentata la richiesta di "Proroga del termine per l'inizio dei lavori" di dodici mesi (All. 9).
- Richiesta di Permesso di costruire del 09/11/2017 pratica edilizia n°116/17 per i lavori non completati nei precedenti titoli abilitativi (All. 9).

Dal confronto tra i titoli abilitativi e lo stato di fatto dell'immobile, ove i lavori sono in corso d'opera, al momento non sono state riscontrate difformità.

Nella documentazione visionata presso il Comune non è presente la dichiarazione di agibilità che andrà richiesta a seguito della conclusione delle lavorazioni in atto.

IMMOBILE FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46 - 8

Al fine di verificare la legittimità del fabbricato è stata analizzato tutto il materiale reperito presso il Comune di Viterbo sull'edificio dal quale si è potuto evincere che la costruzione del

fabbricato è legittima (ante Legge 1150/42), come confermato nell'estratto di mappa di impianto del 1939 (All. 13), basato su accertamenti effettuati tramite sopralluoghi dei tecnici dell'Agenzia del Territorio. Questa informazione sebbene sancisca la legittimità dell'immobile, non consente di verificare la sua conformità urbanistica, che di norma viene accertata attraverso il confronto tra lo stato attuale in cui si trova il bene e quello rappresentato nelle autorizzazioni amministrative rilasciate, che in questo caso particolare, non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali. Constatata la non piena corrispondenza planimetrica tra lo stato attuale rilevato con il sopralluogo e quello rappresentato nella planimetria catastale (rif. quesito 9), sebbene il catasto non sia probatorio, si ritiene, anche sulla base del colloquio tenutosi con i tecnici del Comune di Viterbo secondo i quali lo stato rappresentato nell'elaborato catastale debba essere considerato come un ante operam rispetto alla situazione attuale, che, al fine di garantire all'aggiudicatario la piena conformità urbanistica del bene vada concordata e presentata in Comune una pratica edilizia in sanatoria e solo successivamente trasmessa la variazione di aggiornamento della banca dati catastale. Sulla base di quanto esposto in precedenza i costi stimati per l'allineamento con lo stato legittimo dei luoghi, sono quantificati per l'immobile in analisi dal CTU in euro 3.800,00.

Il fabbricato risulta privo di certificazione di abitabilità/agibilità.

QUESITO N.° 15

Dall'indagine effettuata presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo risultano presentate istanze di condono per i seguenti immobili:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2 - IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1

In data 12 maggio 1986 è stata presentata presso il Comune di Viterbo una domanda di condono a nome del Sig. Omissis, per conto del sig. Omissis, per la trasformazione del villino unifamiliare in bifamiliare mediante la divisione del piano terra in due unità abitative oltre all'ampliamento del piano interrato per una superficie di circa 22,5mq. La pratica di condono edilizio n°2684 in forza della L. 47/85 ad oggi non risulta conclusa in quanto dall'esame del tecnico istruttore risulta mancante:

- L'importo a conguaglio dell'oblazione pari ad euro **893,36**, comprensivo d'interessi alla data del 05/08/2019;
- L'importo degli oneri concessori pari ad euro **214,38** alla data del 05/08/2019;
- Nulla osta paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04 poiché l'intervento ricade in area vincolata;

a questi importi si dovranno aggiungere l'eventuale danno ambientale, i diritti di segreteria ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria, che potranno essere determinati solamente una volta acquisito il parere paesaggistico.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981

In data 13 marzo 1995 è stata presentata presso il Comune di Viterbo una domanda di condono a nome del Sig. Omissis per la realizzazione di un locale al piano seminterrato per una superficie di 44,24mq . Per la pratica di condono edilizio n°1288 in forza della L. 724/94, seppure risultano corrisposti interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori, ad oggi la pratica non risulta conclusa in quanto dall'esame del tecnico istruttore risulta mancante:

- L'importo derivante del danno ambientale pari ad euro **2.638,51**, comprensivo d'interessi alla data del 05/08/2019;
- Nuova istanza per l'ottenimento del nulla osta paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04, (poiché l'intervento ricade in area vincolata) in quanto la definizione completa della pratica doveva avvenire entro 5 anni, così come disposto dalla Determinazione Comunale n° 41/2014 DS del 15/05/2014.
- L'importo di **384,88** per i diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, oltre bolli pari a **20,00** euro.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980

In data 03 marzo 1995 è stata presentata presso il Comune di Viterbo una domanda di condono a nome del Sig. Omissis per la realizzazione di un locale al piano seminterrato ed un sovrastante locale al piano terra per una superficie di 137,62mq. Per la pratica di condono edilizio n°838 in forza della L. 724/94, seppure risultano corrisposti interamente sia l'oblazione che gli oneri concessori, ad oggi la pratica non risulta conclusa in quanto dall'esame del tecnico istruttore risulta mancante:

- L'importo derivante del danno ambientale pari ad euro **5.350,27** comprensivo d'interessi alla data del 05/08/2019;
- Nuova istanza per l'ottenimento del nulla osta paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/04, (poiché l'intervento ricade in area vincolata) in quanto la definizione completa della pratica doveva avvenire entro 5 anni, così come disposto dalla Determinazione Comunale n° 41/2014 DS del 15/05/2014.
- L'importo di **300,00** per i diritti di segreteria per il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, oltre bolli pari a **20,00**euro.

QUESITO N.° 16

Il CTU ha richiesto all'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo la certificazione degli usi civici ed è emerso che i beni che costituiscono il compendio pignorato non risultano gravati da usi civici. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli.

QUESITO N.° 17

Dalle informazioni assunte e sulla base della tipologia di beni che compongono il compendio pignorato è emerso che solo per gli immobili che si trovano nel fabbricato residenziale sito in Via Asiago, 81 a Viterbo, individuato FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46 - 8, è stato costituito un condominio denominato dall'amministratore di condominio "Via Monte Zebio,9" a causa dei due accessi allo stesso stabile. Quest'ultimo è gestito dallo Omissis, il quale nella persona di Omissis in qualità di rappresentante pro tempore ha avviato un procedimento giudiziario mediante decreto ingiuntivo per la somma di 4.837,69 euro. Il suddetto decreto ingiuntivo n° 1342/2017 è stato ad oggi rinnovato con un atto di precetto in rinnovazione (All. 14).

Per quanto riguarda le spese o debito nei confronti del condominio si riporta di seguito una tabella riassuntiva:

IMPORTO SPESE	APPARTAMENTO	GARAGE
Spese di gestione annua	1.200,00 euro	100,00 euro
Spese straordinarie deliberate (debito scaduto)	1.500,00	-
Spese non pagate negli ultimi due anni	2.400,00	200,00

QUESITO N.° 18

Nel caso oggetto della presente stima vista la natura, la conformazione, le dimensioni e le specifiche caratteristiche del compendio, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati e che lo stesso debba essere venduto in sei lotti.

LOTTO 1 –Porzione di Villino Bifamiliare con annessi agricoli e terreno di pertinenza

- Costituiscono il lotto gli immobili distinti al catasto al Foglio 257, Particella 976, Sub. 1-2, oltre alle particelle 984,977,973,980,686,688,970,975,978,979,986,987

LOTTO 2 –Annessi agricoli e terreni di pertinenza

- Costituiscono il lotto gli immobili distinti al catasto al Foglio 257, Particelle 982, 981,990, oltre alle particelle 985,824,983,683,988

LOTTO 3 –Terreno edificabile con fabbricato agricolo a rustico

Costituiscono il lotto gli immobili distinti al catasto al Foglio 257, Particelle 537,780

LOTTO 4 –Appartamento con magazzino nel centro abitato di Tobia, in strada Tobia 125b/c

Costituiscono il lotto gli immobili distinti al catasto al Foglio 249, Particelle 292, sub. 7 - 4

LOTTO 5 –Appartamento nel centro abitato di Viterbo, in Via Asiago, 81

Costituisce il lotto l'immobile distinto al catasto al Foglio 197, Particelle 215, sub. 46

LOTTO 6 –Autorimessa nel centro abitato di Viterbo, in via Asiago,75

Costituisce il lotto l'immobile distinto al catasto al Foglio 197, Particelle 215, sub. 8

QUESITO N.° 19

I diritti di proprietà del compendio pignorato sono stati pignorati per l'intera quota ed appartengono agli esecutati, come risulta dagli atti di compravendita e dalle visure catastali per le quote di seguito elencate:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2

diritto di piena proprietà dell'esecutato Omissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 2, – Strada Sasso San Pellegrino 4d, piano T.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 1,– Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 984 – Strada Sasso San Pellegrino 4d, piano T.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 981,– Strada Sasso San Pellegrino 4b, pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 977

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 977 – Strada Sasso San Pellegrino 4d, pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 990– Strada Sasso San Pellegrino 4b, pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 982

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 982– Strada Sasso San Pellegrino,4b pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 973 – Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980

diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 980 – Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1 – T.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 683,686,688,824,970,975,978,979,983,985,

986,987,988

Riguarda i seguenti terreni:

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 683;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 686;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 688;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 824;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 970;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 975;

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 978;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 979;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 983;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 985;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 986;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 987;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 988.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 537,780

Riguarda i seguenti terreni:

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 537;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota di 1/2 del terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 780.

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 sub.7,4

Riguarda i seguenti immobili:

- diritto di piena proprietà dell'esecutato Omissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 7– Strada Tobia n.125/C, piano T;
- diritto di piena proprietà dell'esecutato Omissis per la quota di 1/1 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 4 – Strada Tobia n.125/B, piano S1/T.

IMMOBILE FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46,8

Riguarda i seguenti immobili:

- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 46– Via Asiago n.81, piano T;
- diritto di piena proprietà degli esecutati Omissis e Omissis per la quota ciascuno di 1/2 dell'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 8 – Via Asiago n.81, piano T.

Si ritiene che i beni pignorati, vista la loro conformazione e la diversa dislocazione sul territorio comunale di Viterbo, consentano la divisione in parti omogenee capaci di conservare proporzionalmente la funzione ed il valore che assume nella sua interezza, senza comprometterne l'abitabilità e aumentando al contempo l'appetibilità sul mercato immobiliare.

QUESITO N.° 20

Durante il sopralluogo, come accertato dal Custode Giudiziario e riportato nei verbali di accesso (All. 1), è emerso che:

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.2

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 2, – Strada Sasso San Pellegrino 4d, piano T, è occupato dai debitori Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 976, SUB.1

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 976, Subalterno 1– Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1, è occupato dai debitori Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 984

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 984 – Strada Sasso San Pellegrino 4d, piano T, è occupato dai debitori Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 981

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 981,– Strada Sasso San Pellegrino 4b, pianoS1 è occupato dalla signora Omissis, coniuge dell'esecutato Omissis per lo svolgimento di una attività lavorativa, senza alcun titolo legittimante la detenzione.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 977

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 977 – Strada Sasso San Pellegrino 4d, pianoS1, è occupato dai debitori Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 990

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 990– Strada Sasso San Pellegrino 4b, pianoS1, è occupato dalla signora Omissis, coniuge dell'esecutato Omissis per lo svolgimento di una attività lavorativa, senza alcun titolo legittimante la detenzione.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 982

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 982– Strada Sasso San Pellegrino,4b pianoS1, è occupato dal debitore Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 973

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 973 – Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1, è occupato dai debitori Omissis e Omissis (coniugi)

IMMOBILE FG. 257, PART.LLA 980

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 980 – Strada Sasso San Pellegrino,4d, pianoS1 – T, è occupato dalla figlia dei debitori eseguiti Omissis e Omissis.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 683,686,688,824,970,975,978,979,983,985,986,987,988

Riguarda i seguenti terreni:

- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 683 è occupato dall'esecutato Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 686 è occupato dall'esecutato Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 688 è occupato dagli eseguiti Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 824 è occupato dall'esecutato Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 970 è occupato dagli eseguiti Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 975 è occupato dagli eseguiti Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 978 è occupato dagli eseguiti Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 979 è occupato dagli eseguiti Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 983 è occupato dall'esecutato Omissis;

- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 985 è occupato dall'esecutato Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 986 è occupato dagli esecutati Omissis, Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 987 è occupato dagli esecutati Omissis e Omissis;
- Il terreno distinto al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 988 è occupato dall'esecutato Omissis.

IMMOBILE FG. 257, PART.LLE 537 - 780

I terreni distinti al Catasto Terreni, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 537 e 780 è utilizzato dall'esecutato Omissis

IMMOBILE FG. 249, PART.LLA 292 sub.7 - 4

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 7– Strada Tobia n.125/C, piano T è libero;

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 249, Particella 292, subalterno 4 – Strada Tobia n.125/B, piano S1/T è libero.

IMMOBILE FG. 197, PART.LLA 215, SUB.46 - 8

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 46– Via Asiago n.81, piano T è libero;

L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 8 – Via Asiago n.81, piano T è libero;

Dalle risultanze delle ispezioni effettuate all'Agenzia delle Entrate non risulta registrato presso l'anagrafe tributaria dell'ufficio del registro di Viterbo alcun atto privato, contratto di locazione o comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi della Legge 18/05/1978 n. 191 intestato agli esecutati in qualità di cedente o dei cessionari (All. 11).

QUESITO N.° 21

I beni censiti al foglio 257, particelle 976, subalterno 2 e 1, al foglio 257 particella 984, 977 e 980 sono utilizzati dai debitori o dal nucleo familiare per esigenze abitative primarie proprie; le numerose pertinenze sebbene distinte in maniera autonoma in catasto sono tutte connesse ai fabbricati utilizzati ai fini abitativi primari.

Gli immobili in fase di costruzione (foglio 257, particelle 537 e 780) o di ristrutturazione (foglio 249, particella 292, subalterni 7 e 4) risultano inutilizzabili e pertanto si procederà ad indicare il valore locativo dei rimanenti beni che al momento sono utilizzabili od utilizzati ai per lo svolgimento di una attività economica ovvero costituiscono seconda casa:

- Gli immobili distinti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 257, Particella 981 e 990 – Strada Sasso San Pellegrino 4b, piano S1 T ha un valore di locazione di circa euro 150/mese;
- L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 46, – Via Asiago n.81, piano T ha un valore di locazione di circa euro 400/mese;
- L'immobile distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Comune di Viterbo, Foglio 197, Particella 215, subalterno 8, – Via Asiago n.81, piano T ha un valore di locazione di circa euro 100/mese;

QUESITO N.° 22

Gli immobili non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati.

QUESITO N.° 23

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

QUESITO N.° 24

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, quali ad esempio la posizione, la tipologia costruttiva, la potenzialità edificatoria, lo stato conservativo del bene e le finiture la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per ciascun lotto individuato, ad oggi sia pari ad:

LOTTO 1 –Porzione di Villino Bifamiliare con annessi agricoli e terreno di pertinenza

- € 1.000,00 PER METRO QUADRATO (porzione villino)
- € 1,38 PER METRO QUADRATO (terreno agricolo)

LOTTO 2 –Annessi agricoli e terreni di pertinenza

- € 450,00 PER METRO QUADRATO (magazzini)
- € 1,38 PER METRO QUADRATO (terreno agricolo)

LOTTO 3 –Terreno edificabile con fabbricato agricolo a rustico

- € 500,00 PER METRO QUADRATO (fabbricato a grezzo)
- € 1,485 PER METRO QUADRATO (terreno agricolo)

LOTTO 4 –Appartamento con magazzino nel centro abitato di Tobia, in strada Tobia 125b/c

- € 400,00 PER METRO QUADRATO (appartamento da ristrutturare e magazzino)

LOTTO 5 –Appartamento nel centro abitato di Viterbo, in Via Asiago, 81

- € 1.000,00 PER METRO QUADRATO (appartamento)

LOTTO 6 –Autorimessa nel centro abitato di Viterbo, in via Asiago,75

- € 500,00 PER METRO QUADRATO (autorimessa)

La superficie commerciale per l'immobile ad uso residenziale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" e dalla norma UNI 10750. Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale del bene di proprietà degli esecutati, comprese le superfici ponderate di uso esclusivo e la percentuale delle superfici di pertinenza, è data dal valore calcolato come segue:

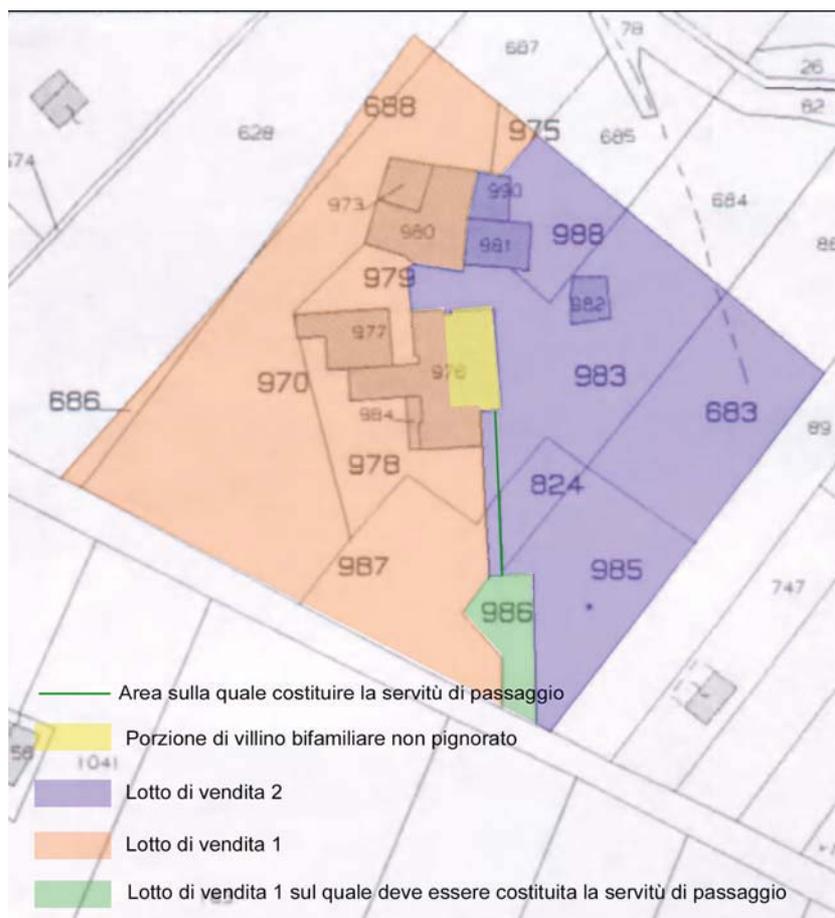


Figura 1 – Individuazione lotti di vendita 1 e 2

LOTTO 1

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 257, Particella 976, Sub. 1-2, oltre alle particelle 984,977,973,980,686,688,970,975,978,979,986,987
- **€ 1.000,00 PER METRO QUADRATO (porzione villino)**

Destinazione	Sup.	Coeff. %	Sup .comm.
Porzione Bifamiliare PT	201,79	100%	201,79
Magazzino-Taverna	125,60	50%	62,80
Portico	8,85	25%	2,20
Garage	134,60	50%	67,30
Magazzino-dependance PT	63,85	25%	31,92
Portico dependance PT	19,35	25%	4,83
Terrazza dependance PT	183,44	25%	45,86
Magazzini S1	200,70	25%	50,17
Tettoia S1	56,80	25%	14,20
Magazzino-Porcilaia	17,94	25%	4,48

Baracca	15,00	25%	3,75
Magazzino-Serra	46,30	25%	11,57
Giardini	3902,00	2%	78,04

Superficie totale commerciale 578,91 ~ 579

Premesso quanto sopra, in considerazione della particolare conformazione dell'immobile, il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

579 mq x 1.000,00€/mq = 579.000,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie, così come descritte al quesito 14, per il ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche edilizie, aggiornamento catastale, ecc.), oltre alle spese necessarie per la costituzione di una servitù di passaggio sulla particella 986 al fine di consentire l'accesso alla porzione di villino bifamiliare non pignorato ed ai terreni ad essa limitrofi, che corrispondono ad un importo totale calcolato pari a 75.100€.

Si dovranno inoltre detrarre gli importi necessari per l'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria derivanti dalle domande di condono ad oggi non concluse per un importo pari a circa 6.778,01 (ad esclusione del danno ambientale del condono n°2684 e di tutte le spese non quantificabili).

Detto costo verrà detratto dal valore finale di stima:

579.000,00€-75.100,00€-6778,01€ = 497.121,99 € (valore al netto dei costi della sanatoria)

Arrotondato a 497.000,00€

LOTTO 2

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 257, Particelle 982, 981,990, oltre alle particelle 985,824,983,683,988
 - € 450,00 PER METRO QUADRATO (magazzini)
 - € 1,38 PER METRO QUADRATO (terreno agricolo)

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Magazzino	91,20	100%	91,20

Magazzino	60,60	100%	60,60
Tettoia	49,46	25%	12,36
Baracca	15,00	25%	3,75
Magazzino	30,53	100%	30,53

Superficie totale commerciale 198,44 ~ 198

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Terreno agricolo	3214,00	100%	3214,00

Superficie totale commerciale 3214,00 ~ 3200

Premesso quanto sopra il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

198 mq x 450,00€/mq = 89.100,00 €

Tot. Mq x €/Mq

3200 mq x 1,38€/mq = 4.416 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie, così come descritte al quesito 14, per il ripristino dello stato legittimo (sanatoria e/o ripristino stato legittimo dei luoghi, sanzioni amministrative, spese tecniche per la presentazione delle relative pratiche edilizie, aggiornamento catastale, ecc.), oltre alle spese necessarie per la costituzione di una servitù di passaggio sulla particelle 824 e 983 al fine di consentire l'accesso alla porzione di villino bifamiliare non pignorato, che corrispondono ad un importo totale calcolato pari a 58.800,00€.

Si dovranno inoltre detrarre gli importi necessari per l'ottenimento dei titoli edilizi in sanatoria derivanti dalle domande di condono ad oggi non concluse per un importo pari a circa 3043,99 euro (ad esclusione del danno ambientale del condono n°2684 e di tutte le spese con stimabili).

Detto costo verrà detratto dal valore finale di stima:

89.100,00€+4.416,00€-58.800,00€-3.043,99€=31.672,01€ (valore al netto dei costi della sanatoria) arrotondato a 31.670,00€

LOTTO 3 –Terreno edificabile con fabbricato agricolo a rustico

- € 500,00 PER METRO QUADRATO (fabbricato a grezzo)

- € 1,485 PER METRO QUADRATO (terreno agricolo)

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 257, Particelle 537,780

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Fabbricato a grezzo	91,20	100%	91,20
Superficie totale commerciale			91,20 ~ 91

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Terreno agricolo	4.170,	100%	4.170,00
Superficie totale commerciale			4.170,00 ~ 4.170

Premesso quanto sopra il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

91 mq x 500,00€/mq = 45.500,00 €

Tot. Mq x €/Mq

4.170 mq x 1,485€/mq = 6.192,45 € Per un totale di :

45.500,00 €+6.192,45 € - 3.000,00€ = 48.692,45 € Arrotondato a 48.690,00€

LOTTO 4 –Appartamento nel centro abitato di Tobia, in strada Tobia 125b

–Magazzino nel centro abitato di Tobia, in strada Tobia 125c

- € 400,00 PER METRO QUADRATO (appartamento da ristrutturare e magazzino)

- Per gli immobili distinti al catasto al Foglio 249, Particelle 292, sub. 7 - 4

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Appartamento	57,70	100%	57,70
Magazzino	103,60	50%	51,80
Superficie totale commerciale			109,5 ~ 110

Premesso quanto sopra il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

110 mq x 400,00€/mq = 44.000,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si è tenuto conto del deprezzamento derivate dai costi di carattere strutturale (rifacimento del solaio interpiano con il magazzino sottostante, per il quale è stata richiesta autorizzazione sismica presso il Genio Civile il 03/01/2012, pratica fascicolo 3249).

LOTTO 5 –Appartamento nel centro abitato di Viterbo, in Via Asiago, 81

- € 1.000,00 PER METRO QUADRATO (appartamento)

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 197, Particelle 215, sub. 46

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Appartamento	107,40	100%	107,40
Balcone	2,80	25%	0,70
Superficie totale commerciale			108,10 ~ 108

Premesso quanto sopra il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

108 mq x 1.000,00€/mq = 108.000,00 €

Nell'effettuare la stima del bene si deve inoltre tenere in conto il deprezzamento derivato dalle somme necessarie, così come descritte al quesito 14, per un importo pari circa a 3.800,00euro.

Detto costo verrà detratto dal valore finale di stima:

108.000,00 € - 3.800,00 € = 104.200,00 € (valore al netto dei costi sopra citati)

LOTTO 6 –Autorimessa nel centro abitato di Viterbo, in via Asiago,75

- € 500,00 PER METRO QUADRATO (autorimessa)

- Per l'immobile distinto al catasto al Foglio 197, Particella 215, sub. 8

<u>Destinazione</u>	<u>Sup.</u>	<u>Coeff. %</u>	<u>Sup .comm.</u>
Garage	21,50	100%	21,50
Superficie totale commerciale			21,50

Premesso quanto sopra il probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è dato dal seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

21,50 mq x 500,00€/mq = 10.750,00 €

QUESITO N.° 25

Per la determinazione del probabile valore di mercato degli immobili oggetto del pignoramento, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità del bene in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla *comparazione dei valori unitari* risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Montefiascone per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Montefiascone (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Borsino Immobiliare, Mercato Immobiliare, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni urbani, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

QUESITO N.° 26

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

vantaggiosa una riconversione degli immobili finalizzata a generare un maggior reddito, né interventi rivolti ad ottenere una maggiore versatilità dei beni in funzione del variare della domanda attraverso la modifica della loro funzione o dell'utilizzo da parte di un maggiore numero di soggetti.

QUESITO N.° 27

Per gli immobili pignorati non sussistono contratti registrati per i quali gli esecutati risultino locatori (All. 10).

QUESITO N.° 28

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

QUESITO N.° 29

Una copia del presente elaborato sarà inviata almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita al creditore procedente, ai debitori ed al custode giudiziario, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima dell'udienza fissata per il 24 ottobre 2019 in modo da far pervenire alla sottoscritta eventuali note di osservazione al proprio elaborato.

QUESITO N.° 30

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

QUESITO N.° 31

Il sottoscritto CTU interverrà all'udienza fissata ex art.569 c.p.c., al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico, in data 24/10/2019.

QUESITO N.° 32

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

QUESITO N.° 33

La presente relazione peritale è corredata di un allegato (All. 7) contenente la documentazione fotografica dell'intero compendio pignorato, utile per testimoniare e descrivere lo stato dei luoghi e di tutti gli ambienti interni ed esterni che lo costituiscono.

QUESITO N.° 34

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

QUESITO N.° 35

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

All.1: Verbali d'accesso

All.2: Estratto di mappa visure storiche ed aggiornate catastali

All.3: Raccolta atti

All. 4: Visure ipotecarie aggiornate

- All. 5:** Certificato di destinazione urbanistica
- All. 6:** Certificato di matrimonio con annotazioni al margine
- All. 7:** Rilievo fotografico
- All. 8:** Stralcio PRG e norme tecniche s'attuazione
- All. 9:** Risultanze ricerca titoli abilitativi
- All. 10:** Risultanze ricerca usi civici
- All. 11:** Risultanze registrazione atti privati Agenzia delle Entrate;
- All. 12:** Schema di analisi delle difformità
- All. 13:** Estratti di mappa catastale del 1939
- All. 14:** Atto di precetto in rinnovazione
- All. 15:** Quadro sinottico

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 66 pagine scritte e n. 15 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 16/09/2019

Il C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi

