

Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°93/2018
ad istanza
SIENA NPL 201 SRL
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Geometra Laureato Silvia Vitullo



Viterbo, 25.02.2020



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°93/2018
ad istanza
SIENA NPL 201 SRL
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.93/2018, contro il -----;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Monte Nero n.12, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 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 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 accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.);
 - 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
 - 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
 - 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunali 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 derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
 - 12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
 - 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
 - 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
 - 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 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 di 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 allegati 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 e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;



- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e , in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti
- 29) Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
- 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
 - a) La planimetria del bene
 - b) La visura catastale attuale
 - c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 13 novembre 2018 è stato svolto il primo sopralluogo di rito, ma non essendosi presentato il debitore, è stato effettuato in data 16.04.2019 un nuovo accesso negli immobili oggetto di esecuzione per cui è stato redatto giusto verbale di sopralluogo che si allega.



Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO
(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare, gli immobili di proprietà del -----, e più precisamente porzione immobiliare sita in Comune di Vetralla VT), via Fosso Grande, il tutto così distinto:

- a) Al Catasto Fabbicati del predetto Comune **al foglio 51 p.la n. 466**, via Fosso Grande snc, Piano terra e primo, cat. A/4; **p.la 467 sub 1**, Via Fosso Grande n.6, Piano T-1, cat. A/5;
- b) Al catasto Terreni del predetto Comune **al foglio 51, p.la 462**, fabbricato rurale, **p.la 459** ente urbano; **p.la 465** ente urbano; **p.la 1676**, seminativo arboreo.

CRITICITA' IN MERITO AL PIGNORAMENTO:

E' stato verificato che uno degli immobili oggetto di pignoramento, ente urbano distinto al **C.T. al foglio 51 p.la 459**, risulta essere di fatto pertinenza di un fabbricato distinto al C.F. al foglio 51 p.la 459, di proprietà del Signor ----- (persona estranea alla procedura esecutiva) dal 13.07.2009, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Imparato Giorgio di Vetralla, rep. 55640, registrato a Viterbo n.8942.1/2009.

Il Signor ----- ha acquistato gli immobili dai -----, ai quali era pervenuto giusta denuncia di successione di ----- del 31.03.2007, protocollo n. VT0249540 in atti dal 13.12.2007, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261. Trattasi di fabbricato, costituito da piano terra, primo e secondo, con area di pertinenza.

Al presente terreno si accede da Strada Corneto, precisamente dal civico 45, e lo stesso è posto ad una quota altimetrica maggiore rispetto agli altri immobili oggetto di pignoramento e accessibili dalla Via Fosso Grande. Si segnala che sull'atto di pignoramento la Via indicata è quella Fosso Grande.

Dalla lettura dell'atto di provenienza inerente gli immobili oggetto di pignoramento e quindi a favore di -----, è emerso che in data 30.03.2007, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri di Roma, rep.47412 e racc.8697, trascrizione del 07.04.2007 registro particolare 4588, l'esecutato ha acquistato il bene distinto al C.T. al foglio 51 p.la 459, ente urbano, da -----.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Ai Signori ----- il bene è pervenuto per successione al rispettivo marito e padre ----- (denuncia di successione registrata a Roma il 13.03.2007 al n.37 volume 501).

Alla -----, l'immobile è pervenuto con atto a rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla in data 14.10.2002, rep. 31932/13113, registrato a Viterbo il 28.10.2002 al numero 2372 serie 1T, trascritto a Viterbo il 29.10.2002, formalità 12116, dalla vendita contro il Signor -----.

Al Signor ----- è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.rp. 6749 del 23.06.1992, contro -----.

Alla Signora ----- è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 12.07.90, rep.40930, trascrizione n.rp. 9627 del 02.08.1990, contro -----.

Dalla lettura della nota di trascrizione n.r.g. 12519 del 20.07.2009, risulta che con atto di compravendita del 13.07.2009 rep. 55640/22261, a cura del notaio Giorgio Imparato di Vetralla, la p.lla 459 del foglio 51 è trasferita a ----- (1/1 proprietà), dai Signori -----.

Ai Signori -----, la p.lla era pervenuta giusta denuncia di successione di ----- del 31.03.2007, protocollo n. VT0249540 in atti dal 13.12.2007, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261.

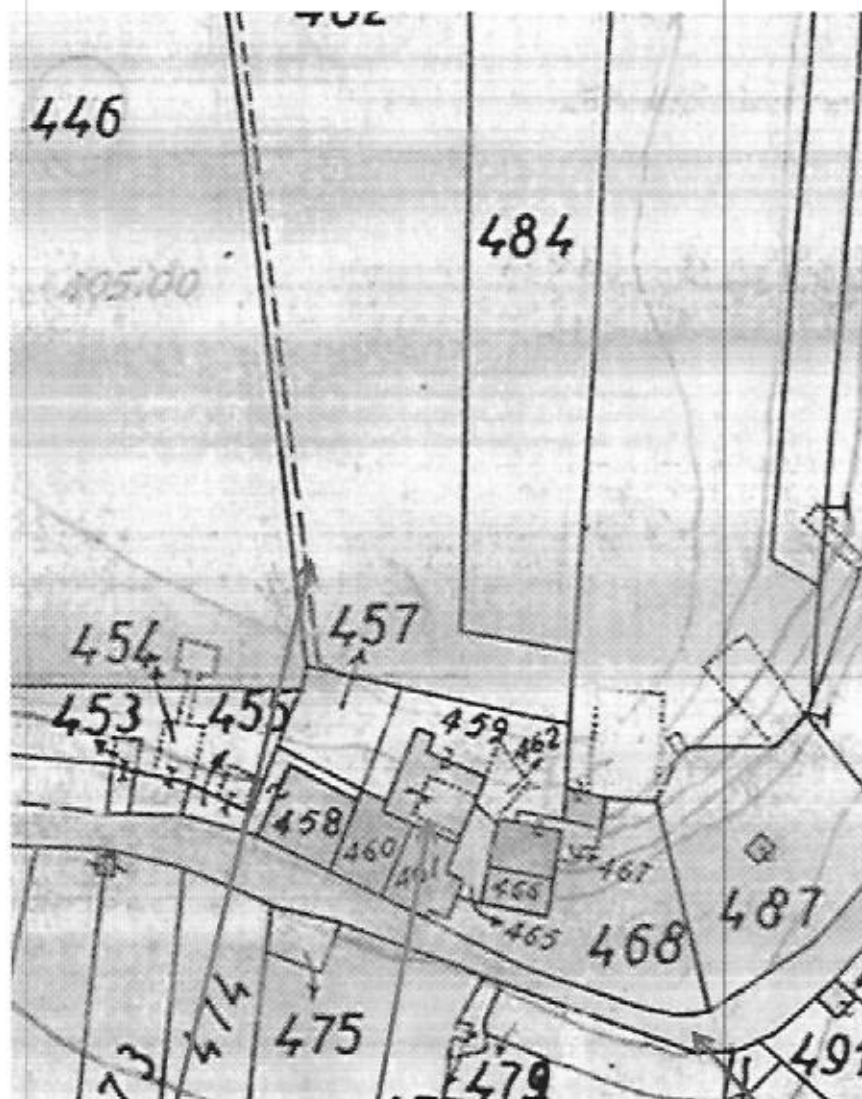
Di fatto la p.lla 459 del foglio 51 del catasto terreni del Comune di Vetralla risulta venduta per la piena proprietà a ----- (esecutato nella presente procedura) e ugualmente per la piena proprietà a ----- (persona estranea alla presente procedura).

Dalla visione dell'estratto di mappa del foglio originale (risalente al 1939) il terreno di cui alla p.lla 459 del foglio 51, già risultava graffato con il fabbricato (non oggetto di pignoramento), e comunque avente accesso dalla strada del Corneto e non dalla Via Fosso Grande. Si riferisce che nel 1992 il fabbricato in catasto era censito come foglio AB12 p.lla 1, e con bonifica identificativo catastale del 22.06.2010 protocollo n. VT0093902, viene variato come foglio 51 p.lla 459.

Il sottoscritto rileva che in sede di sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di una grotta posta sotto il fabbricato distinto alla p.lla 459 di proprietà del -----, e che l'accesso a tale grotto avviene dalla Via Fosso Grande attraversando la p.lla 465 (cortile) oggetto di pignoramento e di proprietà del ----- e da cui si accede anche alla grotta di cui alla p.lla 462 di proprietà sempre del ----- e anch'essa oggetto di pignoramento. Il sottoscritto quindi suppone, senza riscontro di certezza, che l'intenzione fosse quella di vendere al Signor ----- e ai precedenti aventi causa, la grotta sottostante la p.lla 459, priva di proprio identificativo catastale, e che per errore sia stata menzionata la p.lla 459 (ente urbano) che costituisce area di pertinenza e sedime del fabbricato del Signor -----, e che non può essere raggiungibile da Via Fosso Grande, ed è tra l'alto posta ad una quota altimetrica molto differente rispetto agli altri beni. Tale supposizione trova riscontro nel fatto che nell'atto a favore del ----- a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.rp. 6749 del 23.06.1992, contro -----, risulta menzionato "grotta laterale censita alla partita 1, foglio 51 NCT con la p.lla 459 sub 1 ". Ma nelle note successive fino ad arrivare all'atto di provenienza di -----, si cita sempre la p.lla 459 ente urbano di 260 mq, area di pertinenza e sedime del fabbricato di -----.







Stralcio del foglio catastale originale

p.lla 459- fabbricato
 graffiato con la p.lla

Strada Corneto

Via Fosso Grande



RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

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

Nel fascicolo di procedura è presente la relazione notarile redatta dal Notaio Maurizio Lunetta in San Giuseppe Jato (Palermo), che attesta le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per le iscrizioni contro e le trascrizioni a favore e contro del debitore esecutato e dei loro danti causa succedutisi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Dall'analisi effettuata dal sottoscritto si è potuto verificare la risultanza delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

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

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Catasto Fabbricati del Comune di Vetralla (VT)

Intestazione catastale: ----- proprietà per 1/1.

- 1) Abitazione in Via Fosso Grande snc, con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	51	466	A/4	4	Terra-1	Mq.58	2,5 vani	€ 135,57

- 2) Abitazione in Via Fosso Grande n.6, con i seguenti identificativi:

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	51	467/1	A/4	1	Terra-1	-----	2,5 vani	€ 85,22

Con variazione del 22.10.2012 protocollo n.VT0149390 in atti dal 22.10.2012 G.A.F. Classamento incoerente (n. 14998.1/2012), Annotazione di immobile: G.A.F. verifica fabbricato-rettifica classamento incoerente efficace dalla data di notificazione ai sensi della legge 21.11.2000 n.342, art.74.



Nella DIA 254 del 25.03.2011, presentata al Comune di Vetralla dal Signor _____, la destinazione del piano terra e del piano primo risulta essere magazzino come, riportato anche nella planimetria catastale del 1963.

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Catasto Terreni del Comune di Vetralla (VT)

3) Fabbricato rurale, intestato a _____ propria per 1/1

C.T. Riferimento	Fg.	Part/sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Grotta	51	462	Fabbricato rurale	---	---	€ ---	€ ---

VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. VT0017021 in atti dal 20/03/2019 (n. 1222.1/2019)
Annotazioni di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244 (accatastamento d'ufficio al catasto fabbricati).

4) Ente Urbano

C.T. Riferimento	Fg.	Part/sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ente Urbano	51	459	Ente Urbano	---	260 mq	€ ---	€ ---

Dati derivanti da strumento atto pubblico del 28.05.1992 in atti dal 23.10.1995 (n. 4032.2/1992)
Atto a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.rp. 6749 del 23.06.1992, contro _____
_____ favore del _____

Per tale bene si riporta quanto già descritto nella precedente nota "Criticità del pignoramento":

E' stato verificato che uno degli immobili oggetto di pignoramento, ente urbano distinto al C.T. al foglio 51 p.la 459, risulta essere di fatto pertinenza di un fabbricato distinto al C.F. al foglio 51 p.la 459, di proprietà del Signor _____ (persona estranea alla procedura esecutiva) dal 13.07.2009, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Imparato Giorgio di Vetralla, rep. 55640, registrato a Viterbo n.8942.1/2009.

Il Signor _____ ha acquistato gli immobili dai Signori _____, ai quali era pervenuto giusta denuncia di successione di Spolverini Elena del 31.03.2007, protocollo n. VT0249540 in atti dal 13.12.2007, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261. Trattasi di fabbricato, costituito da piano terra, primo e secondo, con area di pertinenza.

Al presente terreno si accede da Strada Corneto, precisamente dal civico 45, e lo stesso è posto ad una quota altimetrica maggiore rispetto agli altri immobili oggetto di pignoramento e accessibili dalla Via Fosso Grande. Si segnala che sull'atto di pignoramento la Via indicata è quella Fosso Grande.

Dalla lettura dell'atto di provenienza inerente gli immobili oggetto di pignoramento e quindi a favore di _____, è emerso che in data 30.03.2007, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri di Roma, rep.47412 e racc.8697, trascrizione del 07.04.2007 registro particolare 4588, l'esecutato ha acquistato il bene distinto al C.T. al foglio 51 p.la 459, ente urbano, da _____.

Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Ai Signori ----- il bene è pervenuto per successione al rispettivo marito e padre ----- (denuncia di successione registrata a Roma il 13.03.2007 al n.37 volume 501).

Alla -----, l'immobile è pervenuto con atto a rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla in data 14.10.2002, rep. 31932/13113, registrato a Viterbo il 28.10.2002 al numero 2372 serie 1T, trascritto a Viterbo il 29.10.2002, formalità 12116, dalla vendita contro il Signor -----.

Al Signor ----- è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.r.p. 6749 del 23.06.1992, contro -----.

Alla Signora ----- è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 12.07.90, rep.40930, trascrizione n.r.p. 9627 del 02.08.1990, contro -----.

Dalla lettura della nota di trascrizione n.r.g. 12519 del 20.07.2009, risulta che con atto di compravendita del 13.07.2009 rep. 55640/22261, a cura del notaio Giorgio Imparato di Vetralla, la p.lla 459 del foglio 51 è trasferita a ----- (1/1 proprietà), dai Signori -----.

Ai Signori -----, la p.lla era pervenuta giusta denuncia di successione di ----- del 31.03.2007, protocollo n. VT0249540 in atti dal 13.12.2007, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261.

Di fatto la p.lla 459 del foglio 51 del catasto terreni del Comune di Vetralla risulta venduta per la piena proprietà a ----- (esecutato nella presente procedura) e ugualmente per la piena proprietà a ----- (persona estranea alla presente procedura).

Dalla visione dell'estratto di mappa del foglio originale (risalente al 1939) il terreno di cui alla p.lla 459 del foglio 51, già risultava graffato con il fabbricato (non oggetto di pignoramento), e comunque avente accesso dalla strada del Corneto e non dalla Via Fosso Grande. Si riferisce che nel 1992 il fabbricato in catasto era censito come foglio AB12 p.la 1, e con bonifica identificativo catastale del 22.06.2010 protocollo n. VT0093902, viene variato come foglio 51 p.la 459.

Il sottoscritto rileva che in sede di sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di una grotta posta sotto il fabbricato distinto alla p.lla 459 di proprietà del -----, e che l'accesso a tale grotto avviene dalla Via Fosso Grande attraversando la p.lla 465 (cortile) oggetto di pignoramento e di proprietà del Signor ----- e da cui si accede anche alla grotta di cui alla p.lla 462 di proprietà sempre del Signor ----- e anch'essa oggetto di pignoramento. Il sottoscritto quindi suppone, senza riscontro di certezza, che l'intenzione fosse quella di vendere al Signor ----- e ai precedenti aventi causa, la grotta sottostante la p.lla 459, priva di proprio identificativo catastale, e che per errore sia stata menzionata la p.lla 459 (ente urbano) che costituisce area di pertinenza e sedime del fabbricato del Signor -----, e che non può essere raggiungibile da Via Fosso Grande, ed è tra l'alto posta ad una quota altimetrica molto differente rispetto agli altri beni.



5) Ente Urbano

C.T. Riferimento	Fg.	Part/sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Ente Urbano	51	465	Ente Urbano	----	30 mq	€ ----	€ ----

Dati derivanti da istrumento atto pubblico del 28.05.1992 in atti dal 23.10.1995 (n. 4032.2/1992)

Atto a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.rp. 6749 del 23.06.1992, contro -----

6) Terreno intestato a _____ proprietà per 1/1

C.T. Riferimento	Fg.	Part/sub	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Terreno	51	1676	Seminativo arborato	2	170 mq	€ 1,27	€ 0,57

Frazionamento del 10.02.1973 in atti dal 31.10.1974 (n.15874).

La p.lla deriva dalla p.lla 487, che con frazionamento ha generato le p.lle 1676, 3621 e 3624

In relazione alla presente p.lla il sottoscritto rileva:

Che dall'analisi della visura storica catastale in ordine cronologico decrescente l'intestazione risulta:

- "-----" per la proprietà per 1/1 (piena proprietà); pervenuta allo stesso da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Repertorio n.: 47412 Rogante: MULIERI INNOCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4588.1/2007);
- precedente provenienza "-----", DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Registrazione: Sede: Volume: 501 n: 37 SUCCESSIONE (n. 4588/2007) di -----;
- precedente provenienza ----- propr. per 1/1 in comunione dei beni con -----, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28.05.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2004 Repertorio n.: 40500 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 7001.1/2004);
- precedente provenienza "-----", DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/1996 protocollo n. VT0112740 in atti dal 14/07/2004 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 17242 n: 48 del 09/09/1997 SUCC. ----- (n. 109809.1/2004)
- precedente provenienza ----- livellario, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874)
- Precedente provenienza ----- diritto del concedente; ----- livellario in parte; ----- livellario in parte;
- Precedente provenienza ----- diritto del concedente; ----- livellario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874);
- Precedente provenienza ----- diritto del concedente; ----- livellario in parte; ----- livellario in parte; impianto meccanografico del 01.10.1971.

Per quanto sopra in relazione alle p.lle:

-459 del foglio 51, si rileva l'incongruità del pignoramento;

-1676 del foglio 51, si rileva l'incongruità dei diritti di appartenenza rilevati dalla visura storica catastale

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



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.

In relazione alle p.lle 466, 462, 459, e 465 del foglio 51, dalla lettura della relazione notarile presente in fascicolo:

sono pervenuti a -----, per l'intera piena proprietà, per averle acquistate con atto di compravendita del 30.03.2007 ai rogiti del Notaio Mulieri Innocenzo di Roma, rep.47412 raccolta n.8697, atto trascritto il 07.04.2017 ai nn.6488/4588 da -----, (atto di provenienza in allegato alla presente).

I predetti danti causa ne erano divenuti proprietari in virtù della successione ereditaria legittima apertasi il 07.01.2007 in morte di -----, denuncia n.37 volume n.501, trascritta il 19.05.2007 ai nn.8977/6268, gli immobili di cui trattasi venivano devoluti alla signora ----- per la quota di 2/12 e ai signori ----- per la quota di 1/12 ciascuno in piena proprietà. Si rileva inoltre la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità contro il Signor -----, presentata il 07.04.2007 ai nn.6487/4587 (nota in allegato alla presente).

Alla sola Signora -----, gli immobili di cui trattasi erano pervenuti per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati con atto di compravendita del 14.10.2002 ai rogiti del Notaio Imparato Giorgio da Vetralla, repertorio 31932 raccolta n.13113, atto trascritto il 29.10.2002 ai nn.15362/12116 da ----- (nota in allegato alla presente).

Al Signor ----- gli immobili sono pervenuti per averli acquistati con l'atto di compravendita del 28.05.1992 ai rogiti del Notaio Benigni Giuseppe da Viterbo ai nn.8494/6747 da ----- (atto provenienza ultraventennale e nota di trascrizione allegati alla presente).

In relazione alle p.lle 467 sub 1, e 1676 del foglio 51, dalla lettura della relazione notarile presente in fascicolo:

sono pervenuti a -----, per l'intera piena proprietà, per averle acquistate con atto di compravendita del 30.03.2007 ai rogiti del Notaio Mulieri Innocenzo di Roma, rep.47412 raccolta n.8697, atto trascritto il 07.04.2017 ai nn.6488/4588 da -----, per la quota indivisa di 8/12 in piena proprietà e ----- per la quota indivisa di 1/12 ciascuno in piena proprietà. (atto di provenienza in allegato alla presente).

I predetti danti causa ne erano divenuti proprietari in virtù della successione ereditaria legittima apertasi il 07.01.2007 in morte di -----, denuncia n.37 volume n.501, trascritta il 19.05.2007 ai nn.8977/6268, gli immobili di cui trattasi venivano devoluti alla signora ----- per la quota di 2/12 e ai signori ----- per la quota di 1/12 ciascuno in piena proprietà. Si rileva inoltre la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità contro il Signor -----, presentata il 07.04.2007 ai nn.6487/4587 (nota in allegato alla presente).

Si precisa che l'immobile censito in catasto con il foglio 51 p.la 1676 si rileva solo nella trascrizione dell'accettazione dell'eredità mentre non viene indicato nella trascrizione della denuncia di successione sopra descritta (nota trascrizione successione in allegato alla presente).

Alla sola Signora -----, gli immobili di cui trattasi erano pervenuti per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati con atto di compravendita del 28.05.2004 ai rogiti del Notaio Imparato Giorgio da



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Vetralla, repertorio 40500 raccolta n.15450, atto trascritto il 11.06.2004 ai nn.9749/7001 da ----- (nota in allegato alla presente).

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

-In data 14.12.1996 si apriva la successione ereditaria legittima in morte di -----, denuncia n.48 volume 17242, trascritta il 13.12.2007 ai nn. 23883/16549, l'eredità risultava devoluta ai signori ----- per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà, (nota di trascrizione in allegato alla presente).

-Successivamente in data 27.12.1999 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del predetto -----, denuncia 13 volume 32, trascritta il 03.09.2001 ai nn. 11437/8817, l'eredità veniva devoluta ai -----, per la quota di 1/6 ciascuno in piena proprietà (nota di trascrizione in allegato alla presente).

Il sottoscritto CTU al fine di verificare le esatte provenienze ha eseguito ulteriori ricerche sulla scorta dei dati della visura storica catastale da cui:

-alla Signora ----- pervenivano detti immobili da atto di donazione a Rogito del Notaio Baroni Giorgio Maria in Vetralla del 10 febbraio 1973 rep.18622 e racc.5607, in cui la ----- il terreno distinto alla p.lla 1676 del foglio 51.

Nello stesso atto alla Signora ----- è citato che "si dona il fabbricato di cui alla p.lla 467 sub 3, risultante dalla scheda n. 0624374 presentata all'UTE il 22.5.1963 e variata con scheda serie n.875737 che le parti invieranno all'UTE competente".

Sempre nello stesso atto alla Signora ----- è citato che "si dona il fabbricato di cui alla p.lla 467 sub 3, risultante dalla scheda n. 0624374 presentata all'UTE il 22.5.1963 e variata con scheda serie n.229204 che le parti invieranno all'UTE competente".

Sulla visura storica nelle annotazioni è citato che in atto risulta la p.lla 467/3 anziché p.lla 467/1.

Del presente atto non risulta trascrizione, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, non è stato possibile reperire la busta contenente le schede citate nell'atto di donazione ad eccezione della scheda n.0222605 del 22.05.1963 in parte non leggibile (si consulti l'allegata richiesta e la risposta dell'Ufficio Agenzia Entrate).

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).

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento, sulla scorta della relazione notarile presente in fascicolo

-Ipoteca volontaria nascente da contratto di mutuo fondiario del 30.03.2007 ai rogiti del notaio Mulieri Innocenzo da Roma, rep. 47413 raccolta 8698, iscritta in data 07.04.2007 ai nn.6489/1158 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena e contro -----, per un montante ipotecario di €210.000,00 e un capitale mutuato di 105.000,00 che grava sulle unità censuarie in Vetralla foglio di mappa 51, p.lla 467/1 e p.lle 466, 462, 459, 465 e 1676 oggetto di pignoramento immobiliare.

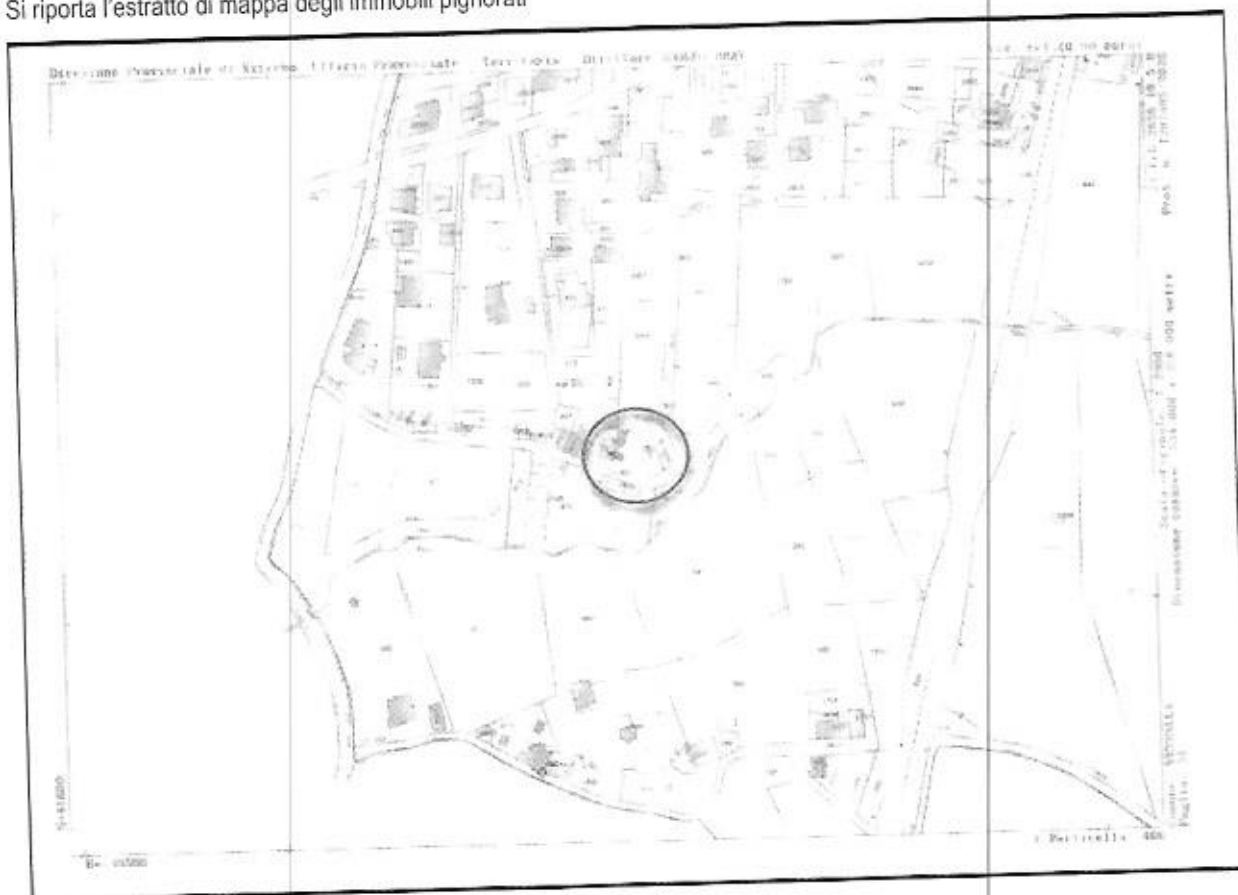


Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

-Atto di pignoramento immobiliare del 04.04.2018 rep.418 trascritto il 13.08.2018, ai nn.11739/8728 a favore di Siena Npl 2018 srl e contro -----, che grava sulle unità immobiliari oggetto di procedura.

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.*

Si riporta l'estratto di mappa degli immobili pignorati



Stralcio estratto di mappa f.28 p.la 361 e p.la 300



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Foglio 51 p.lle 1676, 466, 467 (sub1), 462, 455, 459



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 02/10/2018 - n. T355556 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
CA. SERVIZIO LOCALI DI APPLICAZIONE N. 405

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Vetralla Via Fossogrande
Data 22 Maggio 1963
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo

SCHEDA L n° 022195

Carducci Secondo
Muscarelli
Argentea

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

Compilata dal Geom. Francesco
Esposito
Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Viterbo
DATA 22 Maggio 1963
Firma: [firma]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/10/2018 - Comune di VETRALLA (L.814) - < Foglio: 51 - Particella: 467 - Subalterno: 1 >
VIA FOSSOGRANDE n. 6 piano: T.1;

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/01/1966 - Data: 02/10/2018 - n. T355556 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale F. 51p.la 467 sub 1





Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
 svitullo@libero.it

Data presentazione: 07/10/1992 - Data: 02/10/2018 - n. T355555 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
 di CATASTO EDILIZIO URBANO n. 1.400
 Via FOSCOLO
 V. TESS
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VETRALLA
 Data: 02/10/2018
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Comunale di V. TESS

Letto 50

PIANO PRIMO

H = 2,80

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1/2000

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N° 154

751 P 466

Completata dal G.S.M.
 GRESSANO 05/11/18
 Inscritta all'Albo dei G.S.M. n. 400 ME 780
 della Provincia di FI

DATA 02/10/2018
 Firma: [Firma]

Stampa circolare: 02/10/2018, DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 07/10/1992 - Data: 02/10/2018 - n. T355555 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B
 Totale schede: 2 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria catastale F. 51p.lla 466 piano primo

Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

In relazione alla destinazione d'uso del terreno di cui alla p.la 1676 si specifica che ricade nel V.P.R.G. approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n.436 del 16.05.2003, il terreno ricade in zona E1 territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati, coltivati a vite e ulivo, con vincolo, le p.lle 466, 467, 459, 462 e 455 ricadono in Zona B (parte del territorio totalmente o parzialmente edificate sottozona B3 completamento e ristrutturazione).



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

4) Gli interventi diretti consentiti nella sottozona B3 sono quelli di:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia (commi a), b), c), d), ed e) del precedente art. 11) anche in assenza di strumento urbanistico attuativo;

b) demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;

c) completamento di edifici esistenti ed edificazione dei lotti ancora inediticati.

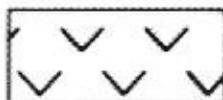
I progetti relativi urbanistici esecutivi necessari per gli interventi di cui ai precedenti punti b) e c) dovranno rispettare l'indice massimo di fabbricabilità territoriale (It) di 0,5 mc/mq risultante dalla somma delle superfici utili esistenti e con un'altezza che non può superare quella dell'edificio esistente più vicino e più basso.

In assenza di strumento attuativo l'indice di fabbricabilità fondiaria (If) non potrà superare il valore di 0,5 mc/mq con un'altezza che non potrà essere maggiore di quella dell'edificio esistente più vicino e più basso.

Art. 37

**SOTTOZONA E1: TERRITORI PREVALENTEMENTE SEMINATIVI E SEMINATIVI
ARBORATI E COLTIVATI A VITE E OLIVO**

La sottozona E1 è indicata nella Planimetria fondamentale di Piano in scala 1: 5.000 con il simbolo seguente:



1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola.

3) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa.

Il volume massimo consentito è di 1.000 mc, vuoto per pieno, per aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq. Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e olivo.

3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

4) Le costruzioni non potranno sorgere su lotti di superficie inferiore a 20.000 mq e potranno avere un indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 ed una altezza non superiore a mt. 7,50.

5) Indipendentemente dal numero dei vani, la superficie utile di ciascuna costruzione non dovrà essere comunque inferiore a quella stabilita dalla legge 10 Agosto 1950, n. 715.

6) Nelle aree coperte da vite e olivo non sono applicabili le norme previste dalla legge 30 Dicembre 1960, n. 1670 e relativo regolamento approvato con Decreto del Presidente della Repubblica, 14 Febbraio 1962, n. 128, concernenti la costruzione di alloggi per lavoratori agricoli.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 CcB. 335.6757381
svitullo@libero.it

- 7) in detta zona è possibile realizzare piccoli manufatti, connessi strettamente alla conduzione agricola dei fondi:
- di una superficie non superiore a 20 mq, da edificare su lotti di terreno compresi tra mq. 5.000 e mq. 20.000;
 - la realizzazione di edifici bifamiliari nel rispetto della volumetria assentibile, per soggetti che hanno i requisiti di imprenditori agricoli o coltivatori diretti;
 - la costruzione di tettoie completamente aperte su tutti i lati con una superficie coperta massima pari ad 1/50 della superficie del terreno a disposizione.

In relazione alle particolari vincolistiche di PRG, di PTP e di PTPR insistenti sugli immobili oggetto di pignoramento si consulti il sottostante certificato di destinazione urbanistica.





Comune di Vetralla

Provincia di Viterbo

8° Settore Tecnico

Urbanistica - Edilizia Privata - Sportello Unico Edilizia - Tutela Paesaggistica - Catasto Comunale

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

n° 040/2019

Prot. n° 8308

Vista la richiesta presentata in data 22/03/2019 da parte della Sig.ra Vitullo Silvia, nata a Lecce, il 08/03/1966 e residente in Viterbo, Via San Marco n° 40, in qualità di C.T.U. incaricata dal tribunale di Viterbo, per il rilascio del presente Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno ubicato in Vetralla, Località Fossogrande, distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 51 particelle 465, 462 e 1676 della superficie complessiva dichiarata di Mq. 250,00;

Viste le tavole e le N.T.A. del Piano Regolatore Generale;
Viste le tavole e le N.T.A. del P.T.P. vigente;
Viste le tavole e le norme del P.T.P.R. adottato;
Vista la L.R. n. 38/99 e successive modifiche ed integrazioni;

SI CERTIFICA

- 1) Che le prescrizioni urbanistiche ed edilizie del terreno ubicato in Vetralla, Località Fossogrande distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio 51 particelle 465, 462 e 1676; sono le seguenti:
 - a) Nel Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n° 436 del 16/05/2003, pubblicato sul S. O. n° 1 al B.U.R.L. n° 19 del 10/07/2003, il terreno ricade tra le zone destinate ad ATTIVITA' AGRICOLE - SOTTOZONA E1 «Territori prevalentemente seminativi e seminativi arborati e coltivati a vite e olivo» con indice di fabbricabilità riferito alla superficie del lotto non superiore a 0,05 mc/mq, di cui 0,025 mc/mq ad uso residenziale e 0,025 mc/mq per annessi agricoli - lotto minimo 20.000 mq; IN PARTE tra le zone destinate ad EDILIZIA ATTUALE - SOTTOZONA B3 «COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE» con indice massimo di fabbricabilità territoriale di 0,50 mc/mq, e ricade all'interno di un piano attuativo per il quale è stata stipulata apposita convenzione in data 25/06/2012;
 - b) Sulla Tavola V1/A del P.R.G. ricade IN PARTE tra le «Zone morfologicamente stabili» con difficoltà di drenaggio o soggette a concentrazioni del flusso meteorico a seguito di eventi meteorici particolarmente intensi. Nelle porzioni di territorio edificate sono da potenziare gli impianti fognari altrimenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Nelle porzioni di territorio destinate all'espansione urbanistica occorre prevedere già in fase progettuale una adeguata rete fognante. Nelle zone agricole occorre limitare il più possibile l'impermeabilizzazione delle aree, favorendo le pavimentazioni filtranti. Detagliate indagini geologiche sono da prevedere nei soli centri abitati o in aree destinate ad ospitare lottizzazioni, ed IN PARTE tra le aree dove è presente un «Corso d'acqua effimero o perenne, senza un alveo ben evidente». Va mantenuta una fascia di rispetto minima di 10 m. dall'alveo riportato nelle planimetrie catastali oppure vanno realizzate opere di drenaggio efficienti e ben dimensionate (nel rispetto del R.D. 11/12/1933 n° 1775 e L. 431/85;
- 2) Alla edificazione ricadente nelle zone e sottozone agricole si applicano, salvo quanto più restrittivamente indicato negli strumenti urbanistici comunali, le norme della L.R. n° 38 del 22/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni.
- 3) Le prescrizioni sono inoltre contenute nel Regolamento Edilizio di cui alla Delibera del Consiglio comunale n° 17 del 28/06/2002;
- 4) Sulla tavola E3.2 - P.T.P.: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C); del D.Lgs. 42/2004;
- 5) Sulle tavole del P.T.P.R. adottato: E' soggetta in parte alla tutela di cui all'art. 142, comma 1, lettera C) ed M); del D.Lgs. 42/2004;

Il presente Certificato è valido per un anno dalla data del rilascio, sempre che non intervengano modifiche allo strumento urbanistico vigente.

Vetralla, 02 Aprile 2019

SI CERTIFICA CHE ALLA DATA ODIERNA I TERRENI
DI CUI TRATTASI NON SONO STATI OGGETTO DI
VARIAZIONE URBANISTICA O DI DIVERSE PREVISIONI
DI CARATTERE PAESAGGISTICO.

Vetralla, 25-02-2020



Il Capo Settore
Geom. Antonello Aquilanti



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

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

E' stato richiesto presso l'anagrafe di Vetralla copia del certificato contestuale di stato civile di stato di famiglia da cui risulta da cui risulta che ----- risulta di stato libero e risulta iscritto all'indirizzo ----- n.24 di Vetralla.

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

Trattasi di immobili siti nel Comune di Vetralla (VT) loc. Botte, via Fosso Grande, e più precisamente trattasi:

- a) Al Catasto Fabbicati del predetto Comune al foglio 51 p.la n. 466, via Fosso Grande snc, Piano terra e primo, cat. A/4; p.la 467 sub 1, Via Fosso Grande n.6, Piano T-1, cat. A/5;
- b) Al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 51, p.la 462, fabbricato rurale, p.la 459 ente urbano; p.la 465 ente urbano; p.la 1676, seminativo arboreo.



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
 svitullo@libero.it



Zonizzazione delle unità





Zonizzazione delle unità

Descrizione unità distinte alle p.lle 466 e 467/1

Le unità abitative (abitazione con accessorio) sono site in loc. Botte del Comune di Vetralla, e più precisamente in Via Fosso Grande n.31-33 (p.la 466) e n.6 (p.la 467/1).

Al secondo accesso effettuato è stato possibile accertare che le due unità immobiliari risultano comunicanti (fuse) e in fase di ristrutturazione. Detta ristrutturazione e fusione risulta non comunicata presso il Comune di Vetralla, per cui non è stata inviata alcuna richiesta urbanistica, e non è ultimata, pertanto l'immobile risulta non avente i requisiti igienico-sanitari per essere agibile.

Le unità accorpate sono costituite da piano terra e piano primo con relativa zona sottotetto soprastante la p.la 466.



Dispongono ognuna di accesso autonomo diretto dall'esterno dalla corte comune distinta al foglio 51 p.la 468, comune alle p.lle 463,464, 465, 466,467 e 469 del foglio 51, detti dati risultano così dall'impianto meccanografico del 01.10.1971, presso la conservatoria dei registri immobiliare non risulta nulla in merito a trascrizioni riguardanti detta corte comune.

Risultanze catastali----- proprietà per 1/1.

a) Comune di Vetralla, Via Fosso Grande snc, foglio 51, p.la 466, cat.A/4, classe 4, piano terra-1, sup. cat. Mq.58,00, consistenza 2,5 vani, Rendica Catastale € 135,57.

Il numero civico non è indicato nei dati castali, come da pignoramento e in sede di sopralluogo è stato possibile verificare la presenza di due numeri civici nn.31 e 33.

L'unità confina con la p.la 468 corte comune, la p.la 467/1 (oggetto di pignoramento), e p.la 455 (oggetto di pignoramento), tutte del foglio 51, salvo altri.

b) Comune di Vetralla, Via Fosso Grande n.6, foglio 51, p.la 467 sub 1, cat.A/4, classe 1, piano terra-1, sup. cat. Mq.-----, consistenza 2,5 vani, Rendica Catastale € 85,22.

Il numero civico è indicato nei dati castali come da pignoramento.

L'unità confina con la p.la 468 corte comune, la p.la 466 (oggetto di pignoramento), e p.la 467 sub 6, tutte del foglio 51, salvo altri.

Le unità allo stato attuali sono comunicanti, ed è possibile individuare nella p.la 466, un vano adibito a cucina con accesso diretto dall'esterno, dove è presente un camino e un vano scala conducente al piano primo, e un vano che dalla planimetria catastale risulta un ingresso ma che attualmente il vano porta è stato trasformato in finestra dove sotto sono state effettuate delle opere edili probabilmente per la posa in opera di un lavandino. Dalla scala si accede al piano primo dove trova posto un servizio igienico e una camera dove con una piccola scala in legno si accede al sottotetto, da cui si è potuto constatare che il tetto posto sopra la p.la 466 è stato oggetto di ristrutturazione ed è presente un infisso tipo velux.

Tramite un'apertura posta nel vano cucina della p.la 466 si accede alla p.la 467/1, che è comunque dotata di ingresso autonomo con il civico n.6.

Tale unità si presenta in stato di abbandono con opere edili interne in corso e non ultimate ed è costituita da un vano avente un'altezza H.2,40 e quindi dal punto di vista igienico sanitario da considerarsi come accessorio (magazzino), e da un corridoio che prosegue nella p.la 466. Nel solaio di copertura del vano del piano terra è presente un'apertura (asola), dove è stato possibile verificare la presenza di un vano al piano primo (in stato di abbandono e degrado) provvisto di finestra.

Vi è un piccolo e fatiscente accessorio in completo stato di abbandono, con accesso esterno, confinante avente destinazione ripostiglio.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Prospetto p.la 466 nn.31-33



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Vano cucina p.lla 466 con scala di accesso al piano primo



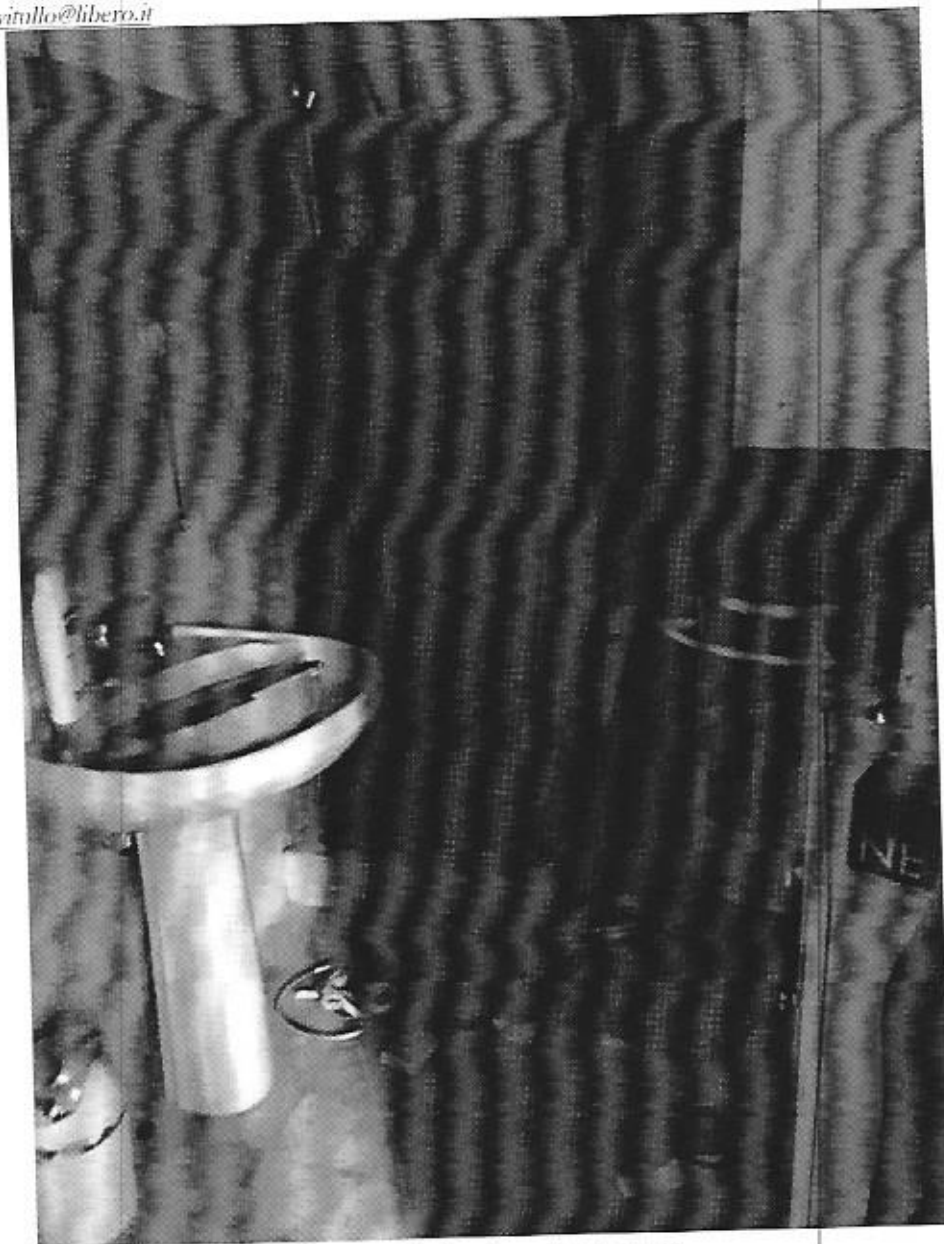
Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Vano cucina p.lla 466 con scala di accesso al piano primo con vista solaio interpiano



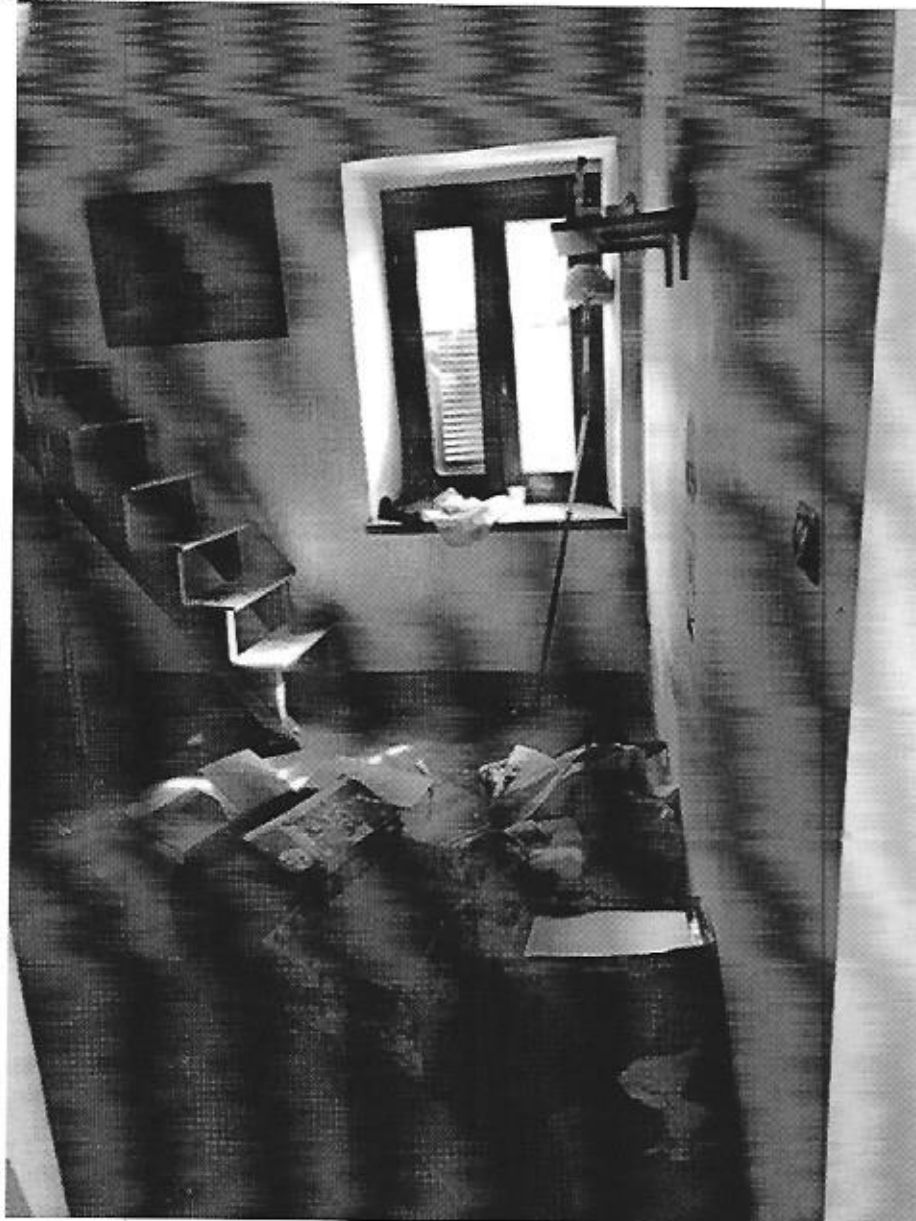
Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Servizio igienico piano primo p.lla 466



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Camera piano primo p.lla 466 con scala di accesso al sottotetto



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Sottoiletto p.lla 466 con copertura



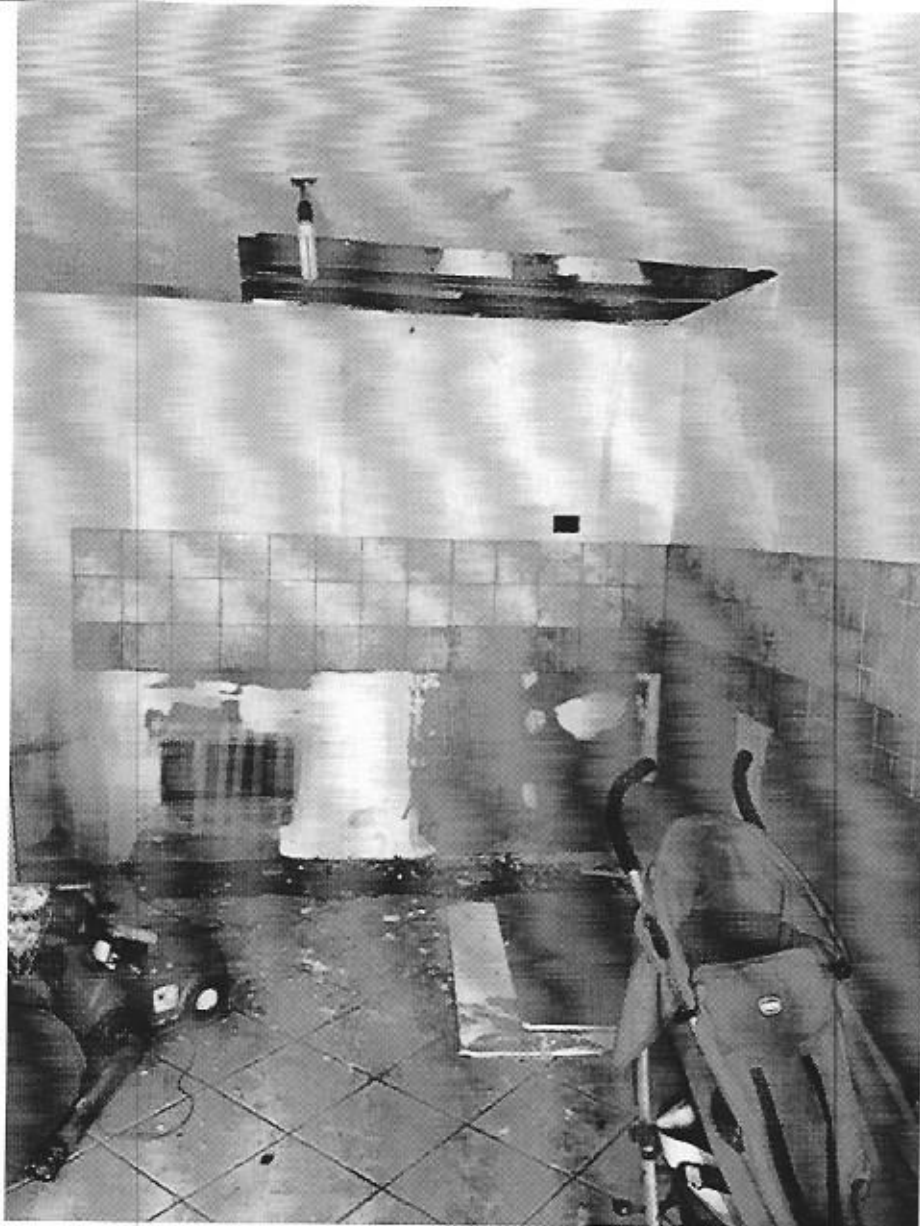
Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Ingresso p.lla 467/1



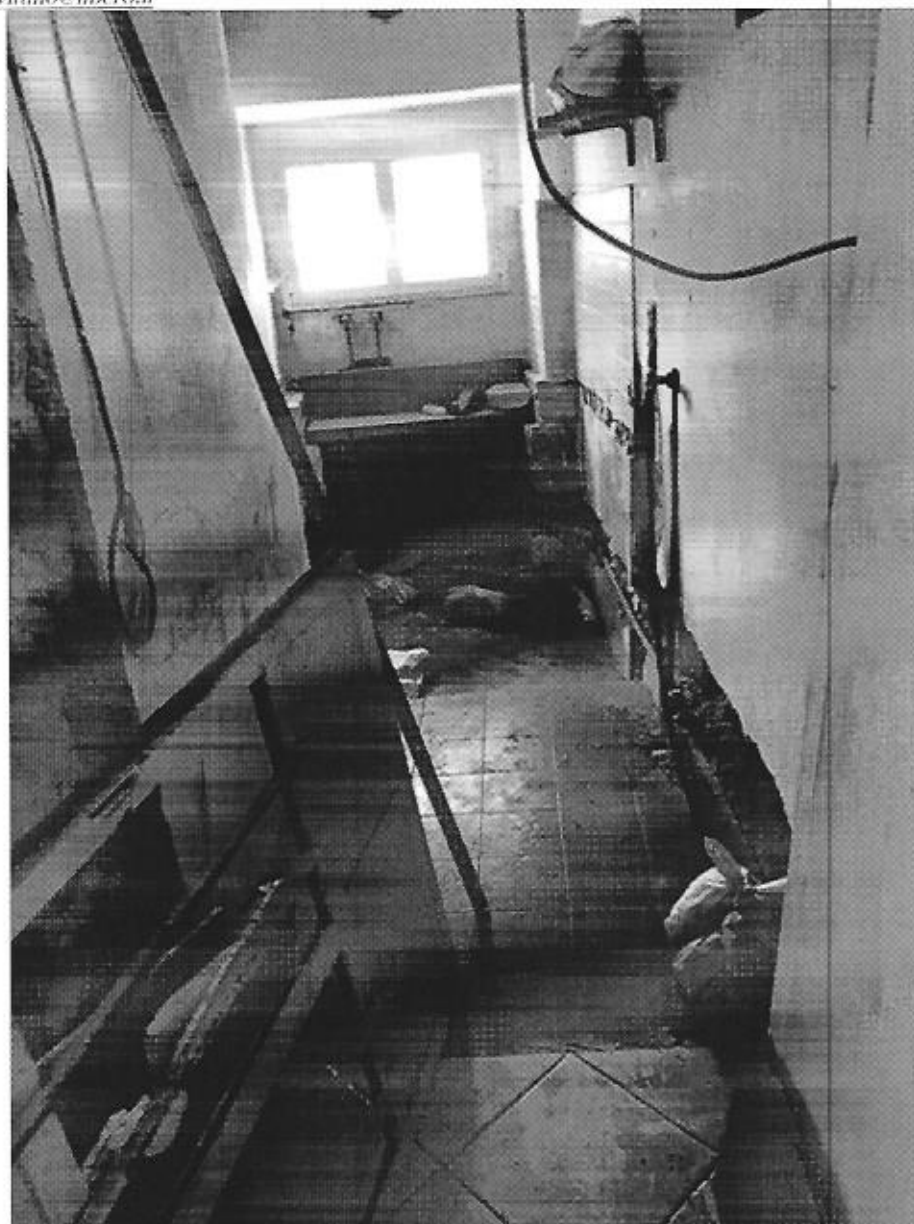
Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Vano piano terra p.lla 467/1



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Pare di corridoio ricadente nella p.la 467/1 e nella p.la 466



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Vano piano terra p.lla 467/1 con apertura nel solaio per accesso al piano primo



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Piano primo p.lla 467/1 privo di scala di accesso



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Ccell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Ingresso ripostiglio esterno

Non risulta essere stato nominato un amministratore e il fabbricato non è dotato di regolamento del condominio e delle relative tabelle dei millesimi di proprietà generale e particolare.

Consistenza dell'unità immobiliare:

p.lla 466:

- Piano terra e piano primo sup. utile circa mq. 37,35; h. piano terra ml. 2,85, h. piano primo ml.2,75;
- Sottotetto (plafonatura) circa mq. 20,50, h media ml. 1,60.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

p.lla 467/1:

-Piano terra accessorio (magazzino) e corridoio circa mq. 19,50 e piano primo (magazzino) sup. utile circa mq. 10,90; h. piano terra ml. 2,40, h. piano primo ml.2,90; ripostiglio esterno circa mq. 4,00.

Descrizione p.lle 465, 462 e 459

Trattasi di area scoperta (p.lla 465) e n.2 grotte (p.lla 462 e 459), site nel Comune di Vetralla loc. Botte Via Fosso Grande snc.

In relazione al distintivo 459 si è già detto nelle precedenti risposte ai quesiti, ovvero che tale grotta non risulta all'attualità censita presso l'Agenzia dell'Entrate ufficio del territorio, e che il pignoramento colpisce erroneamente la p.lla 459 ente urbano, di proprietà ----- . Si segnala che nell'atto ultraventennale del 1992 notaio Benigni rep. 4368, l'unità risulta distinta alla p.lla 459/1 e indicata come grotta. Nell'atti di provenienza del 2007, notaio Mulieri, si trasferisce al debitore la p.lla 459 ente urbano di 260 mq.

Non vi sono numeri civici. Presso l'Agenzia del territorio non sono presenti planimetrie catastali individuanti le p.lle 462 e la grotta indicata nell'atto ultraventennale come p.lla 459/1.

L'area scoperta di cui alla p.lla 465, cortile antistante alle due grotte, confina su tre lati da fabbricati e ha accesso diretto dalla p.lla 468 corte comune. L'area è dotata di cancello carrabile, pertanto per accedere alle due grotte bisognerà passare da detto accesso e attraversare la p.lla 465. L'area è pavimentata con una gettata di cls in cattivo stato di conservazione. E' presente un vano contatore con diverse utenze, probabilmente a servizio di altre proprietà confinanti.

La p.lla 465 confina con la p.lla 46, la p.lla 466, p.lla 467/1, p.lla 462, p.lla 451 e p.lla 459, del foglio 51, salvo altri.

Risultanze catastali:

Comune di Vetralla, foglio 51, p.lla 465, qualità ente urbano, sup. cat. 30,00, R D e RA -----.

Consistenza dell'unità immobiliare:

Superficie circa mq. 30,00.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



area scoperta p.lla 465



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Area scoperta p.lla 465

La grotta di cui alla p.lla 462, ha accesso diretto dalla p.lla 465 precedentemente descritta, e trattasi di manufatto scavato nel tufo privo di qualsiasi impianto e finitura, con pavimentazione costituita da battuta in terra. L'immobile è privo di scheda catastale.

La p.lla 462 confina con la p.lla 467, 459, 465, del foglio 51, salvo altri.

Risultanze catastali: ----- proprietà per 1/1.

Comune di Vetralla, foglio 51, p.lla 462, qualità Fabbricato rurale, sup. cat. 00,00, R D e RA -----

Consistenza dell'unità immobiliare:

Superficie interna grotta circa mq. 30,00, h. max ml. 2,78.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Ingresso Grotta p.lla 462

Grotta distinta nell'atto Benigni del
1992 come p.lla 459/1





Vista interna della grotta p.lla 462

In relazione al distintivo 459 si è già detto nelle precedenti risposte ai quesiti, ovvero che tale grotta non risulta all'attualità censita presso l'Agenzia dell'Entrate ufficio del territorio, e che il pignoramento colpisce erroneamente la p.lla 459 ente urbano, di proprietà ----- . Si segnala che nell'atto ultraventennale del 1992 notaio Benigni rep. 4368, l'unità risulta distinta alla p.lla 459/1 e indicata come grotta. Nell'atti di provenienza del 2007, notaio Mulieri, si trasferisce al debitore la p.lla 459 ente urbano di 260 mq.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

In sede di sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di tale grotta priva di finiture e impianti, e confinante con la p.lla 462, la p.lla 465, la p.lla 459 e p.lla 461 del foglio 51, salvo altri.

Consistenza dell'unità immobiliare:

Superficie interna grotta circa mq. 30,60, h. media ml. 1,90.



vista interna della grotta



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via MonteNero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Descrizione p.lla 1676

Trattasi di terreno di circa mq. 170 in completo stato di abbandono, sito in Via Fosso Grande, nel Comune di Vetralla.
Si presenta privo di recinzioni atte a delimitarne i confini.

Confina con Via Fosso Grande con la p.lla 3621, la p.lla 3486, la p.lla 3624 del foglio 51, salvo altri.

Risultanze catastali: ----- proprietà per 1/1.

Comune di Vetralla, foglio 51, p.lla 1676, qualità seminativo arborato, classe 2, sup. cat. 170 mq, R.D € 1,27, R.A. € 0,57.

La strada di Via Fosso Grande è molto stretta in vicinanza dell'accesso alla p.lla 1676, e la stessa p.lla è posta a quota + 0,70 dalla strada.

Sull'estratto di mappa risulta presente un piccolo fabbricato, sulla scorta del sopralluogo tale manufatto risulta deruto del tutto rimangono tracce di un muretto dove è stato posato un forno esterno e un pozzo chiuso.



resti del manufatto presente sulla p.lla 1676



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it



Vista del terreno dalla Via Fosso Grande

Consistenza dell'unità immobiliare:

Superficie tereno circa mq. 170,00.



8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

a) Per l'Unità immobiliare distinta al foglio 51 p.la 459, il sottoscritto può dichiarare la difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, per quanto di seguito riportato:

E' stato verificato l'immobile oggetto di pignoramento, ente urbano distinto al C.T. al foglio 51 p.la 459, risulta essere di fatto pertinenza di un fabbricato distinto al C.F. al foglio 51 p.la 459, di proprietà del _____ (persona estranea alla procedura esecutiva) dal 13.07.2009, giusto atto di compravendita a rogito del Notaio Imparato Giorgio di Vetralla, rep. 55640, registrato a Viterbo n.8942.1/2009.

Il Signor _____ ha acquistato gli immobili dai Signori _____, ai quali era pervenuto giusta denuncia di successione di _____, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261. Trattasi di fabbricato, costituito da piano terra, primo e secondo, con area di pertinenza.

Al presente terreno si accede da Strada Corneto, precisamente dal civico 45, e lo stesso è posto ad una quota altimetrica maggiore rispetto agli altri immobili oggetto di pignoramento e accessibili dalla Via Fosso Grande. Si segnala che sull'atto di pignoramento la Via indicata è quella Fosso Grande.

Dalla lettura dell'atto di provenienza inerente gli immobili oggetto di pignoramento e quindi a favore di _____, è emerso che in data 30.03.2007, a rogito del notaio Innocenzo Mulieri di Roma, rep.47412 e racc.8697, trascrizione del 07.04.2007 registro particolare 4588, l'esecutato ha acquistato il bene distinto al C.T. al foglio 51 p.la 459, ente urbano, da _____.

Ai Signori _____ il bene è pervenuto per successione al rispettivo marito e padre _____ (denuncia di successione registrata a Roma il 13.03.2007 al n.37 volume 501).

Alla _____, l'immobile è pervenuto con atto a rogito del notaio Giorgio Imparato di Vetralla in data 14.10.2002, rep. 31932/13113, registrato a Viterbo il 28.10.2002 al numero 2372 serie 1T, trascritto a Viterbo il 29.10.2002, formalità 12116, dalla vendita contro il Signor _____.

Al Signor _____ è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.r.p. 6749 del 23.06.1992, contro _____.

Alla Signora _____ è pervenuto con atto di vendita a cura del notaio Benigni Giuseppe del 12.07.90, rep.40930, trascrizione n.r.p. 9627 del 02.08.1990, contro _____.

Dalla lettura della nota di trascrizione n.r.g. 12519 del 20.07.2009, risulta che con atto di compravendita del 13.07.2009 rep. 55640/22261, a cura del notaio Giorgio Imparato di Vetralla, la p.la 459 del foglio 51 è trasferita a _____ (1/1 proprietà), dai Signori _____.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Ai Signori _____, la p.lla era pervenuta giusta denuncia di successione di _____ del 31.03.2007, protocollo n. VT0249540 in atti dal 13.12.2007, registrato a Viterbo, volume 1333 n.23 del 04.12.2007, con accettazione tacita a cura del notaio Giorgio Imparato del 13.07.2009, rep. 55640/22261.

Di fatto la p.lla 459 del foglio 51 del catasto terreni del Comune di Vetralla risulta venduta per la piena proprietà a _____ (esecutato nella presente procedura) e ugualmente per la piena proprietà a _____ (persona estranea alla presente procedura).

Dalla visione dell'estratto di mappa del foglio originale (risalente al 1939) il terreno di cui alla p.lla 459 del foglio 51, già risultava graffato con il fabbricato (non oggetto di pignoramento), e comunque avente accesso dalla strada del Cometo e non dalla Via Fosso Grande. Si riferisce che nel 1992 il fabbricato in catasto era censito come foglio AB12 p.lla 1, e con bonifica identificativo catastale del 22.06.2010 protocollo n. VT0093902, viene variato come foglio 51 p.lla 459.

Il sottoscritto rileva che in sede di sopralluogo è stato possibile accertare la presenza di una grotta posta sotto il fabbricato distinto alla p.lla 459 di proprietà del Signor _____, e che l'accesso a tale grotto avviene dalla Via Fosso Grande attraversando la p.lla 465 (cortile) oggetto di pignoramento e di proprietà del _____ e da cui si accede anche alla grotta di cui alla p.lla 462 di proprietà sempre del Signor _____ e anch'essa oggetto di pignoramento. Il sottoscritto quindi suppone, senza riscontro di certezza, che l'intenzione fosse quella di vendere al Signor _____ e ai precedenti aventi causa, la grotta sottostante la p.lla 459, priva di proprio identificativo catastale, e che per errore sia stata menzionata la p.lla 459 (ente urbano) che costituisce area di pertinenza e sedime del fabbricato del Signor _____, e che non può essere raggiungibile da Via Fosso Grande, ed è tra l'alto posta ad una quota altimetrica molto differente rispetto agli altri beni. Tale supposizione trova riscontro dal fatto che nell'atto a favore del Signor _____ a cura del notaio Benigni Giuseppe del 28.05.1992, rep.43688, trascrizione n.rp. 6749 del 23.06.1992, contro _____, risulta menzionato "grotta laterale censita alla partita 1, foglio 51 NCT con la p.lla 459 sub 1". Ma nelle note successive fino ad arrivare all'atto di provenienza di _____, si cita sempre la p.lla 459 ente urbano di 260 mq, area di pertinenza e sedime del fabbricato di _____.

Pertanto i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione.

b) Per l'Unità immobiliare distinta al foglio 51 p.lla 1676, il sottoscritto può dichiarare che **non vi è la certezza dei diritti pignorati** a seguito di quanto sotto indicato:

In relazione alla presente p.lla il sottoscritto rileva:

Che dall'analisi della visura storica catastale in ordine cronologico decrescente l'istestazione risulta:

- _____ "per la proprietà per 1/1 (piena proprietà); pervenuta allo stesso da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Repertorio n.: 47412 Rogante: MULIERI INNOCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4588.1/2007);
- precedente provenienza "_____", DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Registrazione: Sede: Volume: 501 n: 37 SUCCESSIONE (n. 4588/2007) di _____;
- precedente provenienza _____ propr. per 1/1 in comunione dei beni con _____, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28.05.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2004



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

- Repertorio n.: 40500 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede VETRALLA Registrazione: Sede:
COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 7001.1/2004);
- d) precedente provenienza "-----", DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/1996
protocollo n. VT0112740 in atti dal 14/07/2004 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 17242 n: 48 del
09/09/1997 SUCC. ----- (n. 109809.1/2004)
- e) precedente provenienza ----- **livellario**, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA
Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874)
- f) Precedente provenienza ----- **diritto del concedente**; ----- (fu -----) livellario in parte; ----- livellario in
parte;
- g) Precedente provenienza ----- **diritto del concedente**; -----; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA
Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874);
- h) Precedente provenienza ----- **diritto del concedente**; ----- livellario in parte; ----- livellario in parte;
impianto meccanografico del 01.10.1971.

Si precisa che l'immobile censito in catasto con il foglio 51 p.lla 1676 si rileva solo nella trascrizione dell'accettazione dell'eredità mentre non viene indicato nella trascrizione della denuncia di successione ereditaria legittima apertasi il 07.01.2007 in morte di -----, denuncia n.37 volume n.501, trascritta il 19.05.2007 ai nn.8977/6268, gli immobili di cui trattasi venivano devoluti alla signora ----- ciascuno in piena proprietà. Si rileva inoltre la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità contro il Signor -----, presentata il 07.04.2007 ai nn.6487/4587,

Per quanto sopra in relazione alla p.lla:

-1676 del foglio 51, si rileva l'incongruità dei diritti di appartenenza rilevati dalla visura storica catastale

Pertanto i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

c) In relazione alla p.lla 467 sub 1 del foglio 51, si rileva che detto immobile è pervenuto a -----, per l'intera piena proprietà, per averle acquistate con atto di compravendita del 30.03.2007 ai rogiti del Notaio Mulieri Innocenzo di Roma, rep.47412 raccolta n.8697, atto trascritto il 07.04.2017 ai nn.6488/4588 da ----- ciascuno in piena proprietà. Alla sola Signora -----, l'immobile di cui trattasi è pervenuto per l'intera proprietà in regime di comunione legale dei beni, per averli acquistati con atto di compravendita del 28.05.2004 ai rogiti del Notaio Imparato Giorgio da Vetralla, repertorio 40500 raccolta n.15450, atto trascritto il 11.06.2004 ai nn.9749/7001 da -----.

La provenienza ai predetti danti causa è articolata nel seguente modo:

-In data 14.12.1996 si apriva la successione ereditaria legittima in morte di -----, denuncia n.48 volume 17242, trascritta il 13.12.2007 ai nn. 23883/16549, l'eredità risultava devoluta ai signori ----- per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.

-Successivamente in data 27.12.1999 si apriva la successione ereditaria legittima in morte del predetto -----, denuncia 13 volume 32, trascritta il 03.09.2001 ai nn. 11437/8817, l'eredità veniva devoluta ai -----, per la quota di 1/6 ciascuno in piena proprietà.

Il sottoscritto CTU al fine di verificare le esatte provenienze ha eseguito ulteriori ricerche sulla scorta dei dati della visura storica catastale da cui:



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

-alla Signora ----- pervenivano detti immobili da atto di donazione a Rogito del Notaio Baroni Giorgio Maria in Vetralla del 10 febbraio 1973 rep.18622 e racc.5607, in cui è citato che la Signora ----- dona a ----- "il fabbricato di cui alla p.lla 467 sub 3, risultante dalla scheda n. 0624374 presentata all'UTE il 22.5.1963 e vairata con scheda serie n.875737 che le parti invieranno all'UTE competente".

Sempre nello stesso atto alla Signora ----- è citato che "si dona il fabbricato di cui alla p.lla 467 sub 3, risultante dalla scheda n. 0624374 presentata all'UTE il 22.5.1963 e vairata con scheda serie n.229204 che le parti invieranno all'UTE competente".

Del presente atto non risulta trascrizione, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, non è stato possibile reperire la busta contenente le schede citate nell'atto di donazione ad eccezione della scheda n.0222605 del 22.05.1963 in parte non leggibile.

Inoltre in sede di sopralluogo è stato verificato che la p.lla 467/1 risulta comunicante con la p.lla 466, e che non sono state presentate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vetralla comunicazioni urbanistiche atte ad autorizzare la fusione e i lavori di ristrutturazione.

Pertanto i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

d) Per l'Unità immobiliare distinta al foglio 51 p.lla 466, il sottoscritto può dichiarare che:

In sede di sopralluogo è stato verificato che la p.lla 466 risulta comunicante con la p.lla 467/1, e che non sono state presentate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vetralla comunicazioni urbanistiche atte ad autorizzare la fusione e i lavori di ristrutturazione.

Pertanto i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene.

e) Per l'Unità immobiliare distinta al foglio 51 p.lla 465, il sottoscritto può dichiarare **la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.**

f) Per l'Unità immobiliare distinta al foglio 51 p.lla 462, il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, anche se non risulta presente in catasto la planimetria catastale, infatti è stata avviata dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo VARIAZIONE D'UFFICIO del 20/03/2019 protocollo n. VT0017021 in atti dal 20/03/2019 (n. 1222.1/2019), con la seguente annotazione di stadio: per l'immobile sono state avviate le procedure previste dall'art. 1, comma 277, della legge del 24 dicembre 2007, n. 244 (accatastamento d'ufficio al catasto fabbricati).

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



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 C.cll. 335.6757381
svitullo@libero.it

Per le unità immobiliari in questione in merito alla corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza, nelle planimetrie catastali e dallo stato dei luoghi, le difformità riscontrate sono state evidenziate nella risposta al quesito 8.

Le unità non debordano su aree aliene, condominiali o non pignorate (ad eccezione della p.lla 459 di cui si è ampiamente relazionato).

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;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate, ad eccezione della p.lla 459 di cui si è ampiamente relazionato.

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

Caso non ricorrente per le unità oggetto di 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;

Caso ricorrente per le unità oggetto di pignoramento, ma si rinvia a seguito di decisione del creditore procedente o da disposto del G.E., ciò in relazione al fatto che la fusione delle p.lle 466 e 467/1 hanno bisogno di preventivo titolo abilitativo, che la p.lla 459 non individua correttamente il bene oggetto di pignoramento. In merito alla p.lla 462 si rileva che è in corso il procedimento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Si relazione quanto sopra anche in virtù del costo di tali operazioni che in relazione al valore delle unità di seguito riportato, e delle criticità riscontrate potrebbe non essere vantaggioso per il creditore procedente.

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

In relazione alle p.lle 1676, 465, 462, 466 e 467/1 le destinazioni sono coerenti con lo strumento urbanistico vigente.

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



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Relativamente agli immobili distinti alle p.lle 462, 465, del foglio 51 (grotta e corte) non risultano essere stati rilasciati titoli edilizi e certificato di agibilità, di fatto anche nell'atto di provenienza risultano essere stati edificati antecedentemente al 1 settembre 1967.

Relativamente alle p.lle 466 e 467/1 del foglio 51, nell'atto di provenienza risultano essere stati edificati antecedentemente al 1 settembre 1967. Per la p.lla 467/1 risulta essere stata presentata dalla Signora ----- la DIA 1524 del 2007, per la realizzazione di portico e di opere interne, che risulta sospesa dal Comune di Vetralla e ormai decaduta; in data 22.6.2010 il Signor ----- ha presentato la DIA 2667, per ristrutturazione e fusione, che successivamente risulta annullata dallo stesso proprietario; in data 25.03.2011 dal ----- risulta essere stata presentata DIA n.2854, per manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nello specifico la denuncia consiste nella installazione di una scala prefabbricata in legno e tinteggiatura di tutte le pareti interne del magazzino. L'illecito riguardante la fusione della p.lla 466 con la p.lla 467/1, non risulta sanato, potrà essere sanato con SCIA a sanatoria e sanatoria sismica con i costi individuati nella risposta al quesito 24.

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 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;

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono.

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;

E' stato richiesto certificato di usi civici da cui risulta che gli immobili non sono gravati da uso civico.

In relazione alla p.lla 16766 il sottoscritto rileva:

Che dall'analisi della visura storica catastale in ordine cronologico decrescente l'intestazione risulta:

- a) "-----" per la proprietà per 1/1 (piena proprietà); pervenuta allo stesso da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Repertorio n.: 47412 Rogante: MULIERI INNOCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4588.1/2007) ;
- b) precedente provenienza "-----" - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Registrazione: Sede: Volume: 501 n: 37 SUCCESSIONE (n. 4588/2007) di -;
- c) precedente provenienza -----, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28.05.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2004 Repertorio n.: 40500 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 7001.1/2004);
- d) precedente provenienza "-----", DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/1996 protocollo n. VT0112740 in atti dal 14/07/2004 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 17242 n: 48 del 09/09/1997 SUCC. ----- (n. 109809.1/2004)
- e) precedente provenienza ----- **livellario**, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874)



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

- f) Precedente provenienza ----- diritto del concedente; ----- livellario in parte; ----- livellario in parte;
g) Precedente provenienza - diritto del concedente; ----- livellario; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del
10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA
Registrazione: UR Sede: VITERBO n n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874);
h) Precedente provenienza ----- diritto del concedente; ----- livellario in parte; ----- livellario in parte;
impianto meccanografico del 01.10.1971.

Non risultando nei passaggi atti di affrancazione si rileva che il terreno dovrebbe essere stato trasferito al debitore solo per il livello.

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 di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Dalle informazioni desunte in sede di sopralluogo dal debitore, non vi sono tabelle di proprietà millesimale, e le unità non sono gestite da un Amministratore. Le unità immobiliari sono autonome ed hanno accessi indipendenti.

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.

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di unità immobiliari costituite da due abitazioni fuse, da due grotte con corte, e da un terreno e vista la natura delle stesse, e

quanto sopra menzionato è stato possibile **definire tre quote**, determinate in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

☒ **LOTTO UNO:**

proprietà per 1/1 sull'immobile residenziale in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande nn.31-33, foglio 51, p.la 466 e proprietà per 1/1 sull'immobile residenziale in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande n.6, foglio 51, p.la 467/1.

☒ **LOTTO DUE:**

proprietà per 1/1 sull'immobile adibito a grotta in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande, foglio 51, p.la 462; ente urbano (corte antistante le due grotte facenti parti del presente lotto) distinto alla p.la 465, ulteriore grotta non identificata correttamente nel pignoramento e antistante alla corte di cui alla p.la 465 (grotta indicata nell'atto ultraventennale come p.la 459/1).

☒ **LOTTO TRE:**

proprietà per 1/1 sul terreno in Comune di Vetralla Via Fosso Grande foglio 51, p.la 1676.



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

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

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

Gli immobili risultano occupati dal debitore.

Presso l'ufficio del Registro a nome della esecutata non risultano registrati presso l'ufficio di Viterbo contratti di locazione attivi che riguardino gli immobili oggetto di pignoramento.

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

I beni non sono locati.

Gli immobili sono in stato di abbandono e necessitante di lavori di riqualificazione igienico-sanitaria per poter essere locati.

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

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

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

E' stato richiesto certificato di usi civici da cui risulta che gli immobili non sono gravati da uso civico.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

In relazione alla p.la 1676 il sottoscritto rileva:

Che dall'analisi della visura storica catastale in ordine cronologico decrescente l'intestazione risulta:

- a) ----- "per la proprietà per 1/1 (piena proprietà); pervenuta allo stesso da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/03/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Repertorio n.: 47412 Rogante: MULIERI INNOCENZO Sede: ROMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4588.1/2007);
- b) precedente provenienza -----, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2007 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 10/04/2007 Registrazione: Sede: Volume: 501 n: 37 SUCCESSIONE (n. 4588/2007) di ----;
- c) precedente provenienza ----- propr. per 1/1 in comunione dei beni con -----, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 28.05.2004 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 14.06.2004 Repertorio n.: 40500 Rogante: IMPARATO GIORGIO Sede: VETRALLA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (passaggi intermedi da esaminare) (n. 7001.1/2004);
- d) precedente provenienza -----, DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 14/12/1996 protocollo n. VT0112740 in atti dal 14/07/2004 Registrazione: US Sede: ROMA Volume: 17242 n: 48 del 09/09/1997 SUCC. ----- (n. 109809.1/2004)
- e) precedente provenienza ----- **livellario**, pervenuta alla stessa da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874)
- f) Precedente provenienza ---- **diritto del concedente**; ----- **livellario in parte**; ----- **livellario in parte**;
- g) Precedente provenienza ----- **diritto del concedente**; ----- **livellario**; ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/02/1973 Voltura in atti dal 31/10/1974 Repertorio n.: 18622 Rogante: BARONI G Sede: VETRALLA Registrazione: UR Sede: VITERBO n: 2320 del 24/02/1973 (n. 15874);
- h) Precedente provenienza ----- **diritto del concedente**; ----- **livellario in parte**; ----- **livellario in parte**; impianto meccanografico del 01.10.1971.

Non risultando nei passaggi atti di affrancazione si rileva che il terreno dovrebbe essere stato trasferito al debitore solo per il livello.

24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza 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 di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

LOTTO UNO:

VALUTAZIONE CESPITE 1 -



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

proprietà per 1/1 sull'immobile residenziale in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande nn.31-33, foglio 51, p.la 466 e
proprietà per 1/1 sull'immobile accessorio residenziale in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande n.6, foglio 51, p.la
467/1.

Consistenza dell'unità immobiliare:

p.la 466:

- Piano terra e piano primo sup. utile circa mq. 37,35; h. piano terra ml. 2,85, h. piano primo ml.2,75;
- Sottotetto circa mq. 20,50, h media ml. 1,60, non presente nella planimetria catastale e quindi non utilizzabile se non
come solaio di plafonatura.

p.la 467/1:

- Piano terra magazzino e corridoio circa mq. 19,50 e piano primo magazzino sup. utile circa mq. 10,90; h. piano terra ml.
2,40, h. piano primo ml.2,90; ripostiglio esterno confinante circa mq.4,00.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- P.la 466 Residenziale (Piano Terra e Primo):

- Piano terra e piano primo sup. utile circa mq. 37,35; h. piano terra ml. 2,85, h. piano primo ml.2,75;
- Sottotetto circa mq. 20,50, h media ml. 1,60, non presente nella planimetria catastale e quindi non utilizzabile se
non come solaio di plafonatura.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici
secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La
superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla
norme UNI 10750.

$$V_{imm}=P(SU) \text{ €/mqSu} \times S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione abitativa mq.37,35 circa

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 37,35 \times (1,00 - 0,00) = \\ = \text{mq.} 37,35$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€ } 400,00$$

$$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = \text{€ } 400,00 \times 37,35 = \text{€ } 14.940,00$$

TOTALE VALORE UNITA' RESIDENZIALE p.la 466: € 14.940,00

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	0,00	Il valore tiene conto dello stato



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

stato di possesso	-----	Non occupato	
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale	non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale	non risultano

VALORE APPARTAMENTO (Adeguate e corretto): (€ 14.940,00 x 1,00) = € 14.940,00

- P.la 467/1 Accessorio residenziale (Piano Terra e Primo):

-Piano terra magazzino e corridoio circa mq. 19,50 e piano primo sup. utile circa mq. 10,90; h. piano terra ml. 2,40, h. piano primo ml.2,90; ripostiglio esterno di circa mq. 4,00

Anche in virtù dell'altezza del piano terra pari a ml. 2,40 tale vano, viene considerato ai fini igienico sanitari come accessorio (magazzino).

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione magazzino e rip. mq.34,40 circa (accessorio p.la 466)

Superficie commerciale $S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 34,40 \times (1,00 - 0,20) = \text{mq.} 27,52$

Valore commerciale unitario $P(S_c) \text{ €/mqSc} = € 400,00$

$$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \Sigma S_c = € 400,00 \times 27,52 = € 11.008,00$$

TOTALE VALORE UNITA' RESIDENZIALE: € 11.008,00

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	0,00	Il valore tiene conto dello stato
stato di possesso	-----	Non occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE APPARTAMENTO (Adeguate e corretto): (€ 11.008,00 x 1,00) = € 11.008,00

TOTALE VALORE CESPITE 1: € 14.940,00 + € 11.008,00 = € 25.948,00

A detrarre gli oneri di sanatoria per fusione e ristrutturazione: oneri inerente alla sanzione €2.500,00, oblazione € 516,00, ai diritti di segreteria €100,00, pratica sismica a sanatoria per apertura di vano porta in muratura, spese



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

di diritti e marche e prove circa € 750,00, oltre alla nuova denuncia di variazione catastale e spese tecniche, il tutto pari a circa € 6.000,00.

Valore lotto 1 = € 25.948,00 - € 6.000,00 = € 19.948,00 arrotondabile a Euro 20.000,00

Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato =
Euro 20.000,00

LOTTO DUE:

- VALUTAZIONE CESPITE 2 -

Grotta P.Illa 462, ente urbano p.Illa 465 e grotta non identificata correttamente nel pignoramento:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- proprietà per 1/1 sull'immobile adibito a grotta in Comune di Vetralla, Via Fosso Grande, foglio 51, p.Illa 462; ente urbano (corte antistante le due grotte facenti parti del presente lotto) distinto alla p.Illa 465, ulteriore grotta non identificata correttamente nel pignoramento e antistante alla corte di cui alla p.Illa 465 (grotta indicata nell'atto ultraventennale come p.Illa 459/1).

P.Illa 465, ente urbano, cortile antistante alle due grotte, Superficie circa mq. 30,00.

P.Illa 462, grotta, Superficie interna grotta circa mq. 30,00, h. max ml. 2,78.

Grotta non identificata nel pignoramento, nell'atto ultraventennale del 1992 notaio Benigni rep. 4368, l'unità risulta distinta alla p.Illa 459/1 e indicata come grotta, Superficie interna grotta circa mq. 30,60, h. media ml. 1,90.

- P.Illa 462 e 465 (Grotta e cortile) individuate correttamente nel pignoramento:

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \sum S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S_1) ambienti a destinazione Grotta e area antistante mq.60,00 circa

Superficie secondaria: non presente

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 60,00 \times (1,00 - 0,00) = 60,00$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€ } 150,00$$

$$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \sum S_c = \text{€ } 150,00 \times 60,00 = \text{€ } 9.000,00$$

TOTALE VALORE: € 9.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	
stato d'uso e di manutenzione	0,00	Il valore tiene conto dello stato
stato di possesso	-----	Non occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE (Adeguate e corretto): (€ 9.000,00 x 1,00) = € 9.000,00 a detrarre le spese di denuncia scheda mancante presso l'Agenzia delle Entrate comprensiva di diritti € 300,00 = € 8.700,00

Valore lotto DUE beni correttamente individuati in pignoramento, per la quota di proprietà di 1/1 del debitore
esecutato=
Euro 8.700,00

- Grotta non individuata correttamente nel pignoramento:

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \sum S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S₁) ambienti a destinazione Grotta mq.30,60 circa

Superficie secondaria: non presente

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 30,60 \times (1,00 - 0,00) = 30,60$$

$$\text{Valore commerciale unitario } P(S_c) \text{ €/mqSc} = € 150,00$$

$$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \sum S_c = € 150,00 \times 30,60 = € 4.590,00$$

TOTALE VALORE: € 4.590,00

Adegamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	
stato d'uso e di manutenzione	0,00	Il valore tiene conto dello stato
stato di possesso	-----	Non occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
 Tel. 0761.340733 C.cll. 335.6757381
 svitullo@libero.it

VALORE (Adeguate e corretto): $(€ 4.590,00 \times 1,00) = € 4.590,00$ a detrarre le spese di denuncia scheda mancante presso l'Agenzia delle Entrate comprensiva di diritti € 300,00 = € 4.290,00

Valore lotto DUE comprensivo della grotta non individuata correttamente in pignoramento, per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato =
 Euro 12.990,00

LOTTO TRE:

- VALUTAZIONE CESPITE 3 -

Terreno distinto alla p.lla 1676, per detto cespite saranno effettuate due valutazioni, una che tiene conto come indicato nel pignoramento della piena proprietà e un'altra che tiene conto della presenza di livello come da visura storica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

P.lla 1676, Superficie circa mq. 170,00.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S_1) terreno mq. 170,00 circa

Superficie secondaria: non presente

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) = 170,00 \times (1,00 - 0,00) = 170,00$$

Valore commerciale a corpo $P(S_c) \text{ €} = € 5.000,00$

TOTALE VALORE: € 5.000,00

Adegamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	
stato d'uso e di manutenzione	0,80	Il valore tiene conto dello stato della viabilità della Via Fosso Grande
stato di possesso	-----	Non occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano



Dott. Silvia Vitullo
 GEOMETRA LAUREATO
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
 01100 Viterbo - Via Monte Nero n.12
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

VALORE (Adeguate e corretto): $(€ 5.000,00 \times 0,80) = € 4.000,00$

Valore lotto TRE per la quota di proprietà di 1/1 del debitore esecutato=
 Euro 4.000,00

Seconda valutazione che tiene conto del livello individuato nella visura storica:

Calcolo del canone di riferimento		Calcolo del canone effettivo (annuo aggiornato)
R.D. € 1,27	R.D. € 1,27 x 1,80 = € 2,29	Canone riferimento € 2,29 x 1,15 = € 2,63
	Rivalutazione ai sensi art.3 comma 50 L. 662/96	Legge di stabilità del 2013, art.1 comma 512

In riferimento alla vetustà costitutiva del diritto di livello in essere e alle effettive condizioni manutentive del bene, si ritiene necessario riferirsi alla normativa di riferimento che stabilisce che il capitale di aggranzicazione dei fondi rustici è pari a 15 (quindici) volte l'ammontare del canone effettivo (annuo aggiornato). L'importo risultante dovrà inoltre essere maggiorato delle spese di affrancazione corrispondenti alle spese procedurali e valutabili in complessive € 700,00 circa.

Capitale di affrancazione € 2,63 x 15 = € 39,45

Prezzo di affrancazione (€ 39,45 + € 700,00) = 739,45

Valore dominio utile spettante in diritto all'esecutato pari a $(€ 4.000,00 - € 739,45) = € 3.260,55$ arrotondabile a € 3.300,00

Valore lotto TRE per la quota di del dominio utile (livello) 1/1 del debitore esecutato=
 Euro 3.300,00

25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Considerazioni di mercato:

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito una contrazione che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la Provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo



delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferiti all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione degli immobili applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderati raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- **Per le unità di cui alle p.lle 466 e 467/1**, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. primo semestre 2018), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SIL; valore medio ponderato pari a circa €/mq. 850,00 (media tra valore minimo pari a €/mq 700,00 e valore massimo pari a €/mq 1.000,00);
 - Valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A. , primo semestre 2019, valore medio ponderato pari a circa €/mq. 450,00 (media tra valore minimo pari a €/mq 400,00 e valore massimo pari a €/mq 500,00).
 - verifica dei valori riportati per immobili simili posti all'asta, valori attuali di vendita, procedure 299/2013, €/mq. 392,85; procedura 100/2016 €/mq. 348,49; procedura 322/2015 €/mq. 396,22;
 - verifica dei valori riportati sul portale immobiliare.it per immobili simili; agenzia Gabetti rif. 8889, valore pari a circa €/mq. 345;
- Pertanto il valore adottato in virtù dell'attuale stato di conservazione e manutenzione sarà pari a **€/mq. 400,00**, opportunamente decurtato in rapporto ai coefficienti mercantili per la destinazione magazzino della p.lla 467/1.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante le unità oggetto di esecuzione.

- **Per l'ente urbano di cui alla p.lla 465, e la grotta di cui alla p.lla 462 e la grotta di cui nell'atto ultraventennale alla p.lla 459/1,**

- banche dati nazionali OMI non presente;
- Valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A. , non presente;
- valori riportati sui portali di vendite giudiziarie e su portali di vendite quali immobiliare.it, non presenti;

Al fine di determinare un valore di compravendita si utilizzerà il Valore della Camera di commercio che individua per attività industriali- artigianali il valore minimo €/mq. 250,00, opportunamente decurtato in virtù del fatto che trattasi di Grotta e cortile a €/mq. 150,00.

Pertanto il valore del compendio adottato, visto lo stato di abbandono in cui versa l'unità, **sarà pari a €/mq. 150,00.**

- **Per il terreno p.lla 1676,** banche dati nazionali (O.M.I. primo semestre 2018), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SIL; valore medio ponderato pari a circa €/mq. 400,00 (media tra valore minimo pari a €/mq 300,00 e valore massimo pari a €/mq 500,00);
- Valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A. , primo semestre 2019, €/mq. 2,00, (valore minimo €/mq.1,8- valore massimo €/mq.2,2);
- valori riportati sui portali di vendite giudiziarie e su portali di vendite quali immobiliare.it, procedura n.160/2016 €/mq 2,5; procedura n.168/2016 €/mq 8,00.

Valore medio €/mq. 4,16.

Visto l'esiguità dell'area il valore del compendio adottato **sarà stabilito a corpo e pari a €/mq. 5.000,00.**

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

Sulla scorta di quanto sopra descritto, e in relazione al particolare momento economico, gli immobili a giudizio del sottoscritto non risultano particolarmente appetibili. Inoltre in relazione alla ubicazione dei beni e al loro stato di conservazione e manutenzione si può desumere che le prospettive di collocamento siano limitate.

La circostanza che il terreno p.lla 1676 non sia facilmente raggiungibile da automezzi, in quanto la parte di via Fosso Grande da cui si avrebbe accesso è stretta e in stato di abbandono, non agevola la collocazione del bene sul mercato.

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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.



Dott. Silvia Vitullo
GEOMETRA LAUREATO
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE
01100 Viterbo - Via Monte Nero n12
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381
svitullo@libero.it

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Viterbo, 25.02.2020

Il C.T.U.
Dott. Silvia Vitullo



Allegati alla relazione depositata in cancelleria:

- a) Planimetrie catastale, estratto di mappa
- b) visure catastali storiche
- c) Copia atto di provenienza
- d) Quadro sinottico in triplice copia
- e) Documentazione fotografica
- f) Atti provenienza ultraventennale
- g) Note di trascrizione e iscrizione
- h) Certificazione usi civici e certificato di destinazione urbanistica
- i) DIA 254 del 25.03.2011
- j) Certificato stato libero e di famiglia debitore
- k) Verbalì sopralluoghi

