

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.E. n° 27/2018

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. *****

C.T.U.

Arch. *****

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

Banca Monte Dei Paschi di Siena S.p.a

contro

******* e *******

Immobile ubicato in Soriano nel Cimino (VT)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Allo scrivente, arch. *****, nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati in Comune di Soriano Nel Cimino (VT), indirizzo Piazza Domenico Patrizi n° 29 (sul luogo snc) censiti all' U.T.E. di Viterbo al:

N.C.E.U.:

Bene immobile

1) Riferimento 1

foglio n°24, part. 281, cat. A/2, cl. 3, cons. 6 vani, sup. catastale totale mq. 148, totale escluse aree scoperte : mq. 140, rendita 635,24 €, piano seminterrato, piano terra, piano primo.

Terreno

2) Riferimento 2

foglio n°24, part. 281, qualità classe ente urbano, sup. 04 are 80 ca, corrispondenti a 480 mq.

previo giuramento di rito in data 17.05.2018, il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato:

1. **verifici** , prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio**
2. **effettui visure** aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
3. **consulti i registri immobiliari dell'agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti sub astati;
4. **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
6. **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) **acquisisca** ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **descrivere, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: Comune, località, via , numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq , confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc);
8. **accertare** 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:
 - α) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
 - β) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
 - χ) 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 attuale del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali se fatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori e i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
10. **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
11. **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
12. **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non

regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

13. **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
14. **indichi** la conformità o meno della costruzione alla 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 caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n°47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6giugno 2001, n°380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
16. **verifichi sei beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
18. **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provvedendo, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'esperto dovrà allegare, 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, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, 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 evidenziato se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verifichi** se risultano 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 l'Esperto dovrà indicare 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 nove anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento ; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
 23. **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
 24. **determini** il valore dell'immobile **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro 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 della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
 25. **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e , se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
 26. **indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 27. **segnali in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto di** questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 28. **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di 90 giorni dal giuramento;**
 29. **invii** a mezzo di posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei

documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30. **depositi** almeno **dieci** giorni prima dell'udienza fissata ex art 569 c.p.c. fissata per il giorno **17/01/2019** per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica P.C.T a tale ultimo fine, segnalando che fino all'emissione di apposito decreto Ministeriale il deposito cartaceo sarà l'unica modalità con valore legale, all'interno della cd "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché di allegati di seguito indicati;
31. **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
32. **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n°47 del 25/02/2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali 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. **provveda a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
35. **Alleghi** alla relazione:
 - a. la planimetria del bene
 - b. la visura catastale attuale
 - c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria.
 - d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante
 - e. Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- f. Copia atto di provenienza
- g. Quadro sinottico in triplice copia
- h. Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Il Giudice ha autorizzato l'esperto:

ad acquisire direttamente presso uffici pubblici e privati che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (anche in copia semplice); l'esperto è in particolare autorizzato ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, dell'Agenzia del Territorio (ex conservatoria dei registri immobiliari) o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice assegna al CTU un acconto di 1000,00 €, oltre accessori di legge, a titolo di acconto sulle spese da sostenere e sui compensi spettanti, da porsi anticipatamente a carico del creditore procedente (come spesa rimborsabile in privilegio ex art. 2770 c.c.).

Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali trattative che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

PREMESSA

Il giorno 17.05.2018 il sottoscritto arch. ***** , nominato C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, in data 01.06.2018 provvedeva ad inviare al debitore a mezzo di raccomandata A/R comunicazione scritta con la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 12.06.2018 alle ore 11:00. Avendo eseguito infruttuosamente il sopralluogo con il Custode per la mancata presenza sul sito dei debitori convocati e quindi l'impossibilità di accedere al bene per espletare le operazioni peritali, si concordava la data per il secondo sopralluogo.

(c.f.r. Raccomandata n°149555941348 - allegato n°1)

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

Il sottoscritto dott. arch. ***** , quale C.T.U. nominato nella procedura di cui in oggetto, dopo aver inviato comunicazione alle parti circa la data del primo accesso fissato per il 12.06.2018, non avendo avuto alcun riscontro da parte del debitore, e non avendo avuto certezza del ritiro della raccomandata, eseguiva il sopralluogo insieme al Custode limitando le operazioni di rilievo solo alla visione esterna del bene. L'abitazione di tipo civile da esaminare con annessa area di pertinenza, rispetto ad altri presenti sullo stesso fronte strada, poteva ben individuarsi, nella sua consistenza e conformità, grazie anche al confronto diretto con le planimetrie catastali e di progetto reperite. In quella data, il sottoscritto CTU provvedeva ad individuare il bene, documentando con rilievo fotografico quanto accertato dall'esterno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del fabbricato, verificandone le eventuali problematiche o esigenze manutentive e di tali operazioni si dava atto nel verbale di accesso, redatto dal sottoscritto.

(c.f.r. verbale primo accesso del 12.06.2018 - allegato n°2).

Il secondo sopralluogo stabilito per il giorno 13.07.2018 alle ore 10:00 coadiuvato con il Custode ha permesso di espletare le operazioni peritali per la presenza di una delle parti debitorie. Il sottoscritto CTU provvedeva a documentare con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del bene le eventuali problematiche e di tali operazioni si dava atto nel verbale di accesso, redatto dal sottoscritto. **(c.f.r. Verbale di accesso del 13.07.2018 - allegato n°3) (c.f.r. Rilievo fotografico -allegato n°4)**

L'avvenuto accesso ha permesso dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, di poter riferire quanto di seguito:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 17.05.2018 il sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate ha effettuato quindi un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulle particelle oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 16/05/2018. **(c.f.r ispezione ipotecaria n°.VT 25524/3 e n°.VT 25526/3, prot. VT 25521 del 2018 - allegato n°5)**

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti i beni in valutazione, il sottoscritto in data 17/05/2018 e in data 19/07/2018, ha effettuato aggiornate visure storiche degli stessi, con acquisizione delle relative scheda catastale e mappe di inquadramento generale, indispensabili alla corretta identificazione dei beni pignorati e al confronto sulla loro destinazione e conformità urbanistico-edilizia.

(c.f.r. visure e schede catastali allegate n°6).

RISPOSTA AL QUESITO N°3

DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI :

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il primo bene pignorato, interessa una porzione immobiliare sita in Comune di Soriano Nel Cimino (VT), Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c. e già Contrada Madonna di Loreto come riportato anche da catastale) e precisamente: fabbricato da cielo a terra sviluppato ai piani seminterrato, terra e primo, composto da sei vani catastali.

Annessa area di pertinenza di circa mq. 480 adibita a giardino.

Catasto Fabbricati

1) Abitazione

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

foglio 24 , particella 281, zona censita 1, categ. A/2, cl.3, cons. 6 vani, sup. catastale totale mq. 148, totale escluse aree scoperte: mq. 140, rendita € 635,24, proprietà di *** nato a ***** (***) il ***** per 1/2 in regime di separazione dei beni. Proprietà di ***** nata a ***** il ***** per 1/2 in regime di separazione dei beni.**

Catasto Terreni

2) Terreno di pertinenza

foglio 24 , particella 281, qualità classe ente urbano, sup. are 04 ca 80.

Visura storica per immobile - Catasto Fabbricati

Dal 22.11.1990 al 11.12.1990

La proprietà era intestata fino al 11.12.1990 alla società ***** s.n.c. costituzione del 22.11.1990 e in atti dal 10.01.1998 registrazione: (n.12739.1/1990).

L'unità immobiliare si identificava catastalmente al foglio 24, part. 281, Zona Cens. 1, indirizzo Contrada Madonna di Loreto, composta da piano: S1-T-1. I dati derivano dalla Costituzione del 22.11.1990 (n.12739.1/1990). Dal 22.11.1990 veniva effettuata una Variazione in atti dal 03.02.2000 e Classamento (n.12739.1/1990). L'immobile veniva accatastato al foglio 24, part. 281, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita L. 1.908, indirizzo Contrada Madonna di Loreto, composta da piano: S1-T-1.

Dal 11.12.1990 al 25.10.2006

Con Atto di Compravendita del 11.12.1990 protocollo n. 113627, Voltura in atti dal 28.11.2000, Repertorio n. 14920, del Notaio ***** con sede a Vignanello, registrato a Viterbo n. 7747 il 28.12.1990 Compravendita (n.582.1/1991), il bene veniva intestato per la proprietà di 1/2 fino al 05.09.2007 a ***** nata a Viterbo il 13.07.1963 e ***** nato a Vignanello il 01.06.1963 sempre per la proprietà di 1/2 fino al 25.10.2006. **(c.f.r. Atto di Compravendita del 11.12.1990,Rep.14920 del Notaio ***** - allegato n°11).**

Dal 01.01.1992 l'unità immobiliare si identificava al catasto fabbricati al foglio 24, part. 281, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita euro 635,24 - L. 1.230.000. I Dati derivavano dalla Variazione del 01.01.1992, Variazione del Quadro Tariffario. L'indirizzo era Contrada Madonna di Loreto.

Dal 25.10.2006 al 05.09.2007

La sig.ra ***** nata a Viterbo il 13.07.1963 con Atto di Compravendita (n. 14486.1/2006) del 25.10.2006, Repertorio n.: 25219 del Notaio ***** con sede a Orte, diventava l'intestataria della proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 05.09.2007.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 25.10.2006,Rep.25219, Notaio *** - alleg. n°7).**

Dal 05.09.2007 al 09.11.2015

La sig.ra ***** vendeva ai signori ***** nato a Terni il 28.07.1982, la proprietà per 1/2 e a ***** nata a Viterbo il 16.04.1985 la proprietà per 1/2 e precisamente:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

fabbricato composto dai piani seminterrato, terra e primo e annessa pertinenza di circa mq. 480. La vendita veniva effettuata tramite Atto di Compravendita del 05.09.2007, del Notaio ***** con sede a Orte, Repertorio n. 26231, registrato a Viterbo il 06.09.2007 al n. 10302/1T. Catastalmente l'indirizzo risultava Contrada Madonna di Loreto ma sull'Atto veniva indicato l'indirizzo Piazza Domenico Patrizi n.29 (già Contrada Madonna di Loreto).

(c.f.r. Atto di Compravendita del 05.09.2007, Rep.26231, Notaio *** - alleg. n°8).**

Dal 09.11.2015

Il bene pignorato era intestato a ***** nato a Terni il 28.07.1982 proprietà per 1/2 e ***** nata a Viterbo il 16.04.1985 proprietà per 1/2. Identificato al N.C.E.U. al foglio 24, part. 281, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale: mq. 148, totale escluse aree scoperte: mq. 140, rendita €. 635,24. I dati derivavano dalla Variazione del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie. L'indirizzo indicato era Contrada Madonna di Loreto ma come già detto, sull'Atto veniva riportato l'indirizzo Piazza Domenico Patrizi n.29 (già Contrada Madonna di Loreto).

Visura storica per immobile - Catasto Terreni

Dal 20.12.1980 al 26.09.1987

Con Atto di Compravendita del 20.12.1980 del Notaio ***** con sede a Viterbo, Repertorio n. 14454, registrato a Viterbo al n. 111 il 02.01.1981 (n. 20882), la sig.ra ***** nata a Soriano Nel Cimino il 13.02.1924, residente a Viterbo in via Leonardo Murialdo n. 9, nella sua qualità di Imprenditore vendeva il terreno a corpo, nello stato di fatto e di diritto con le relative accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive ai coniugi signori ***** nato a Soriano Nel Cimino il 25.12.1952 e ***** a Vallerano il 05.03.1959, ai coniugi signori ***** nato a Vallerano il 16.03.1953 e ***** nata a Soriano Nel Cimino il 06.09.1955, ai signori ***** nato a Soriano Nel Cimino il 28.02.1956 e ***** nata a Soriano Nel Cimino il 08.12.1960, che dichiaravano di acquistare in parti uguali e pro indiviso, con diritti e oneri reali di proprietà per 1/6 fino al 26.09.1987, un lotto di area edificabile in Comune di Soriano Nel Cimino incluso in una lottizzazione convenzionata, distinto nel N.C.T. al foglio 24, con particelle frazionate indicate con il numero definitivo 64 (già 64/a) e 233 (già 63/f) nel tipo di frazionamento a firma del geometra ***** allegato in copia conforme sotto la lettera "A" a precedente atto a rogito del Notaio ***** di Viterbo, Repertorio n.14453, Qualità castagneto da frutto, Classe 3, Superficie complessiva di are 16 ca 20, Reddito Dominicale L.4050, Reddito Agrario L. 1620. Era variata anche al foglio 24, la part. 240.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 20.12.1980, Rep.14454, Notaio *** -alleg. n°9).**

Dal 26.09.1987 al 08.04.1988

Con Atto di Compravendita del 26.09.1987 del Notaio ***** con sede a Vignanello, Repertorio n. 10523, registrato a Viterbo al n. 1515 / 1V il 09.10.1987 (n. 5263.2/1987), i signori ***** nato a Vallerano il 16.03.1953 e ***** nata a Soriano Nel Cimino il 06.09.1955 vendevano il lotto di area edificabile in località Selvarella sito in zona D

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

dell'allora vigente P.R.G. ai signori ***** nato a Soriano Nel Cimino il 25.12.1952, la sig.ra ***** nata a Vallerano il 05.03.1959, i signori ***** nato a Soriano Nel Cimino il 28.02.1956 e ***** nata a Soriano Nel Cimino il 08.12.1960, ciascuno con diritti di proprietà per 1/4 fino al 23.06.1989. Quanto detto risultava censito nel C.T. al foglio 24, particella 64 di mq 870 e particella 233 di mq 730.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 26.09.1987, Rep.10523 del notaio *** - allegato n°10).**

Dal 08.04.1988 al 23.06.1989

L' 08 Aprile 1988 veniva approvato dall' UTE di Viterbo con registrazione: Tipo 24/88 il frazionamento per l'area edificabile in località Selvarella in atti dal 02.07.1991. Erano stati variati i seguenti immobili: al foglio 24 la part.64 e la part. 282 e l'area veniva distinta nel C.T. al foglio 24, particella 281, Qualità castagneto da frutto, Classe 3, Superficie are 03 ca 90 in mq 390, Reddito Dominicale L. 975, Reddito Agrario L. 390. Gli intestatari risultavano essere i signori:

***** nato a Soriano Nel Cimino il 25.12.1952

***** nato a Soriano Nel Cimino il 28.02.1956

***** nata a Soriano Nel Cimino il 08.12.1960

***** nata a Vallerano il 05.03.1959

tutti con diritti e oneri reali di proprietà per 1/4 fino al 23.06.1989

Dal 23.06.1989 al 31.10.1990

Con Atto del 23.06.1989 Voltura in atti dal 08.05.1995, Repertorio n.840 del notaio ***** con sede a Soriano Nel Cimino, Registrato a Viterbo al n.3612 del 06.07.1989 (n.4068.1/1989) l' intestataria del bene e proprietaria fino al 31.10.1990 era la Società ***** E C s.n.c. con sede a Soriano Nel Cimino,.

Dal 31.10.1990

Il terreno era identificato al C.T. al foglio 24, part. 281, Qualità castagneto da frutto, Classe 3, Superficie are 04 ca 80 (mq.480), Reddito Dominicale L. 1200, Reddito Agrario L.480. I dati derivavano dalla variazione con particella del 31.10.1990 in atti dal 10.05.1995 (n. 903110.5/1990) e (n.903110.6/1990), tra le annotazioni si indicava che il n.283 era nello stesso foglio.

Dai dati derivanti da variazione con particella del 31.10.1990 in atti dal 10.05.1995 (n.903110.11/1990) il terreno cambiava di Qualità, veniva sempre censito al foglio 24, part.281, ma la Qualità diventava Ente Urbano, Superficie are 04 ca 80.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo, contro i soggetti eseguiti, per i beni pignorati siti nel comune di Soriano Nel Cimino (VT), Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo snc):

-diritti di piena proprietà della intera quota (appartenente per 1/2 a ***** e per 1/2 a *****) dell'abitazione di tipo civile.

-diritti di piena proprietà della intera quota (appartenente per 1/2 a ***** e per 1/2 a *****) del terreno di pertinenza.

(c.f.r ispezione ipotecaria n°.VT 25524/3 e n°.VT 25526/3, prot. VT 25521 del 2018 - allegato n°5)

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta

Immobile: Comune di Soriano Nel Cimino (VT)

Tipo catasto: **Terreni** - Foglio:24 - Particella 281

- **Trascrizione** del 15.02.2018 - Registro Particolare 1522 Registro Generale 2004 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario** Repertorio 148 del 30.01.2018 **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento immobili.**
- **Iscrizione** del 24.02.2010- Registro Particolare 417 Registro Generale 3377 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 28819/13064 del 22.02.2010 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.**
- **Iscrizione** del 07.09.2007 - Registro Particolare 3229 Registro Generale 17892 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 26232/11016 del 05.09.2007 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo.**
 1. Comunicazione n. 528 del 22.03.2010 di estinzione totale dell' obbligazione avvenuta in data 09.03.2010.
Cancellazione totale eseguita in data 12.04.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Trascrizione** del 07.09.2007- Registro Particolare 12883 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 26231/11015 del 05.09.2007. **Atto tra Vivi - Compravendita.**
- **Iscrizione** del 31.10.2006 - Registro Particolare 3313 Registro Generale 20982 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 25221/10190 del 25.10.2006 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo.**
 1. Comunicazione n. 913 del 26.10.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.09.2007.
Cancellazione totale eseguita in data 27.10.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- **Trascrizione** del 31.10.2006 - Registro Particolare 14486 Registro Generale 20978 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 25219/10188 del 25.10.2006. **Atto tra Vivi - Compravendita.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- **Iscrizione** del 28.07.2003 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 13222 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 18925 del 25.07.2003 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.
 1. Comunicazione n. 340 del 08.08.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.11.2006.
Cancellazione totale eseguita in data 08.08.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL. 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Trascrizione** del 20.12.1990 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 16331 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 14920 del 11.12.1990.
Atto tra Vivi - Compravendita.
- **Trascrizione** del 04.07.1989 - Registro Particolare 6163 Registro Generale 8306 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 840 del 23.06.1989.
Atto tra Vivi - Conferimento in Società.

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta

Immobile: Comune di Soriano Nel Cimino (VT)
Tipo catasto: **Fabbricati** - Foglio:24 - Particella 281

- **Trascrizione** del 15.02.2018 - Registro Particolare 1522 Registro Generale 2004 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario** Repertorio 148 del 30.01.2018 **Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.**
- **Iscrizione** del 24.02.2010 - Registro Particolare 417 Registro Generale 3377 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 28819/13064 del 22.02.2010 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.**
- **Iscrizione** del 07.09.2007 - Registro Particolare 3229 Registro Generale 17892. Pubblico ufficiale ***** Repertorio 26232/11016 del 05.09.2007 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.
 1. Comunicazione n. 528 del 22.03.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09.03.2010.
Cancellazione totale eseguita in data 12.04.2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Trascrizione** del 07.09.2007 - Registro Particolare 12883 Registro Generale 17891 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 26231/11015 del 05.09.2007
Atto tra Vivi - Compravendita.
- **Iscrizione** del 31.10.2006 - Registro Particolare 3313 Registro Generale 20982 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 25221/10190 del 25.10.2006
Ipoteca Volontaria derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.
 1. Comunicazione n. 913 del 26.10.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 26.09.2007.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Cancellazione totale eseguita in data 27.10.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).

- **Trascrizione** del 31.10.2006 - Registro Particolare 14486 Registro Generale 20978 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 25219/10188 del 25.10.2006 **Atto tra Vivi - Compravendita.**
- **Iscrizione** del 28.07.2003 - Registro Particolare 1844 Registro Generale 13222 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 18925 del 25.07.2003 **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo.**
 1. Comunicazione n. 340 del 08.08.2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23.11.2006.
Cancellazione totale eseguita in data 08.08.2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993).
- **Trascrizione** del 20.12.1990 - Registro Particolare 12844 Registro Generale 16331 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 14920 del 11.12.1990 **Atto tra Vivi - Compravendita.**

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- visura storica n°.VT0035984 - VT0035983 (richiesta in data 17.05.2018)
- planimetria di unità imm. unica visura n°.VT0035985 (richiesta in data 17.05.2018)
- estratto di mappa prot. n°.VT0050420 (richiesto in data 19.07.2018)
- ispezione ipotecaria prot. VT25521, n°.VT 25524/3 e n°.VT 25526/3 (richiesta in data 17.05.2018)

RISPOSTA AL QUESITO N°6

DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE: Il debitore esecutato ***** (c.f. : *****) nato a Terni il 28.07.1982, da quanto riportato nel certificato cumulativo rilasciato dall'Ufficio Anagrafico del Comune di Soriano Nel Cimino (VT) in data 25.05.2018, risulta residente presso questo comune dal 09.06.2008 proveniente da Orte (VT), con abitazione in Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c.).

La debitrice esecutata ***** (c.f. : *****) nata a Viterbo il 16.04.1985, risulta residente presso questo comune dalla nascita, con abitazione in Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c.).

Dall'estratto per riassunto **dell'atto di matrimonio n.6 p.I anno 2008 vol.1, del Comune di Soriano Nel Cimino** risulta che il giorno **26.05.2008** il sig. ***** e la sig.ra ***** si sono uniti in matrimonio. Gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Dallo Stato di Famiglia il nucleo familiare è composto da :

***** , ***** e i figli ***** nato a Terni il 28.05.2008,celibe e ***** nata a Terni il 05.01.2010,nubile. La famiglia risiede nel Comune di Soriano Nel Cimino (VT) in Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c.).

(c.f.r. Certificati: stato di famiglia, certificato di residenza, atto di matrimonio, comune di Soriano Nel Cimino, allegato n°18).

RISPOSTA AL QUESITO N°7

La procedura di esecuzione interessa la vendita di un' abitazione di tipo civile di 6 vani posta al piano seminterrato, piano terra e piano primo e il terreno di pertinenza, ente urbano di are 4,80, siti in Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c. e già Contrada Madonna di Loreto).

Il sopralluogo, ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso al sottoscritto, di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

I beni pignorati sono ubicati nel Comune di Soriano Nel Cimino in una zona edificata non lontana dal centro del paese. Il lotto su cui si è costruita l'abitazione dei debitori era incluso in una lottizzazione convenzionata con il Comune. La costruzione prevedeva la realizzazione di tre case di abitazione con sottostanti garage. Due abitazioni sono gemelle e si sviluppano su due piani fuori terra la terza si sviluppa su un piano. Il primo bene pignorato riguarda l'abitazione posta al centro tra le due. L'accesso per raggiungere l'immobile avviene dalla Strada Provinciale 60 (SP60), che funge da collegamento tra il Comune di Soriano Nel Cimino e la Strada Statale 675 (SS675) che si sviluppa in Umbria e nel Lazio. Una tratta che collega Terni, Orte, Viterbo e ha caratteristiche di superstrada per tutto il suo percorso. Esternamente l'immobile risulta analogo per tipologia e finiture agli edifici confinanti ed è di facile e comodo accesso. Inserito in un contesto pienamente urbanizzato sviluppato attorno ad un'area verde di forma rettangolare perimetrata su tutti i lati dalla strada e dotato di tutti i servizi, infrastrutturali pubblici e comunali (fognature, acqua, luce).Il secondo bene pignorato riguarda il terreno annesso all'abitazione.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 05.09.2007,Rep.26231,Notaio *** - allegato n°8).**

Investimento economico appetibile, date le sue dimensioni e il buono stato di manutenzione che, comunque per finiture e tipologia, fa riferimento ad una fascia di mercato per abitazioni di tipo civile e non di lusso.

DESCRIZIONE DEL BENE

Abitazione A/2

La casa con tipologia edilizia a schiera, fu edificata nel 1988 e i lavori furono ultimati nel 1990. Il terreno su cui sorge la costruzione era incluso in una convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Soriano Nel Cimino a rogito ***** dell'11.10.1979, Rep. n. 54065, Registrato a Viterbo il 24.10.1979 al n.7367 e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 20.10.1979 al n.7683 Reg. Part. Il bene era stato edificato a cura e spese della società" *****" di ***** e C. - ***** e ***** , quest'ultimi avevano acquistato il lotto e si costituivano i venditori per conto della citata società. La costruzione prevedeva la realizzazione di tre case con sottostanti garage. **(c.f.r. Licenza Edilizia pratica n. 4409 del 03.05.1988- allegato n°12).** Due abitazioni si sviluppavano su due piani fuori terra ed una su un piano ed erano collegati tra di loro a mezzo di scale interne.

L'abitazione fu realizzata nella struttura verticale portante in blocchetti di tufo e malta. I solai orizzontali e quello inclinato del tetto con travetti di c.a.p. ed interposti laterizi.

Per accedere all'interno, dalla strada Piazza Domenico Patrizi che perimetra un' area centrale lasciata a verde e attrezzata con i giochi per bambini, si oltrepassa un cancello e si sale di quota rispetto al livello del terreno percorrendo dei gradini fino alla quota del piano di entrata. Durante il sopralluogo si è cercato di accertare la rispondenza delle opere realizzate con la planimetria catastale e gli elaborati autorizzati con concessione edilizia e si è potuto constatare che l'interno risulta essere conforme ad eccezione della cucina al piano terra che inizialmente risultava essere di dimensioni più piccole con all'esterno un portico aperto su due lati. Quest'ultimo è stato trasformato in volume chiuso senza richiesta di titolo edilizio, incrementando la cubatura e modificando la sagoma del fabbricato. L'accesso alla cucina avviene attraverso una porta scorrevole comunicante con il soggiorno. La cucina ha una superficie di mq. 8,90 e con il portico tamponato in difformità di mq. 8,56 si raggiunge una superficie utile di mq. 17,46, le pareti sono intonacate, la stanza è illuminata da due fisse ampie finestre e una porta a vetro con doppio infisso provvisto di grata. Quest'ultima attraverso tre gradini conduce all'esterno scendendo a quota di livello del terreno dove è creato uno spazio coperto grazie all'istallazione di un pergolato di legno i cui appoggi verticali non partono da terra ma poggiano nel muretto costruito a delimitazione dell'area per separarla dal giardino e le travi sono murate nella parete di facciata del fabbricato, mostrando una struttura non provvisoria oggetto di abuso. **La natura e l'importo dei lavori da effettuare per ripristinare lo stato originario come da progetto, possono essere stimati in base ai prezzi di mercato vigenti in €.** **5.900,00 oltre IVA, derivanti dalle seguenti opere:**

1- Demolizione vuoto per pieno della chiusura del portico - a corpo €. **600,00**

2- Demolizione pavimentazione della zona a portico - a corpo €. **250,00**

3- Demolizione pavimentazione della zona coperta da pergolato - a corpo €. **300,00**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

4- Demolizione gradini - a corpo €. 200,00

5- Demolizione parapetto - a corpo €. 350,00

6- Smontaggio delle due finestre e della porta finestra - a corpo €. 150,00

7- Carico e trasporto a pubblica discarica - a corpo €. 500,00

8- Ripristino muratura come da progetto autorizzato nella zona cucina completo di intonaci e tinteggiatura, oltre al riposizionamento di controtelaio ed infissi esterno ed interno - a corpo €. 2.600,00

9- Ripristino pavimento e battiscopa della zona cucina con sottostante massetto a corpo €. 500,00

10- Rifacimento gradini a corpo €450,00

Totale spese :

**(600,00+250,00+300,00+200,00+350,00+150,00+500,00+2.600,00+500,00+450,00)=
€. 5.900,00**

Anche al piano seminterrato si sono riscontrati degli abusi dato che non presenti catastalmente. Il primo consistente nella realizzazione di un piccolo bagno ad interrompere la continuità dell'intercapedine dell'abitazione, di mq. 1,78 e altezza m. 2,17, accessibile tramite una porta di cm. 80 aperta sulla parete di fondo. L'altro abuso consistente nella costruzione di un muretto dell'altezza di circa m. 1,00 addossato alla parete destra del lato lungo e terminante sull'altra estremità con un pilastro posto a sorreggere un architrave in allineamento con la già presente tramezzatura di progetto. Catastalmente e da progetto urbanistico autorizzato , il piano seminterrato si collega al piano terra a mezzo di scala interna scoperta ma dal sopralluogo si è constatata la realizzazione di una parete per tutta la sua lunghezza e si è aperta una porta di accesso al garage, usato dai debitori come taverna, sviluppando una superficie utile di mq. 43,11 e di commerciali mq. 56,52. L'accesso al piano seminterrato avviene dalla strada tramite rampa. **Per risolvere le difformità evidenziate si potranno regolarizzare gli abusi presentando una Cila in sanatoria per opere abusive e pagare una sanzione pecuniaria di €1.000,00 oltre la parcella del tecnico incaricato. Una volta protocollata la Cila in sanatoria all'Ufficio Tecnico del Comune occorrerà sanare gli abusi al catasto facendo un dovuto aggiornamento catastale. Il costo necessario per la Cila in sanatoria e l'aggiornamento catastale può essere stimato circa €. 2.500,00.** Si descrive la disposizione degli ambienti destinati per gli usi abitativi così come da rilievo effettuato.

Al piano terra l'unità immobiliare si compone di soggiorno, bagno e cucina.

L'entrata principale è posta nel soggiorno di mq. 30,15, illuminato da una porta finestra munita di persiane in legno, le pareti sono intonacate, il pavimento in parquet, presente un

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

camino ventilato. Dal soggiorno si può accedere sia al piano seminterrato che al piano primo tramite le scale ed è realizzato un bagno della superficie di 4,53 mq. con sanitari in ceramica, vaso e bidet a terra con scarico a parete, box doccia, lavabo da appoggio. Le pareti sono rivestite all'altezza di circa m. 1,00 da piastrelle smaltate e intonacate, anche il pavimento è realizzato in piastrelle.

L'interno è illuminato e arieggiato da una finestra di cm.60 con infisso in legno e persiana. Attraverso la scala rivestita in legno dal soggiorno si accede al piano primo dove è creata la zona notte comprendente una camera matrimoniale, un bagno e due camere da letto. La camera matrimoniale ha una superficie di mq. 16,67 , pavimento in parquet, pareti intonacate, infisso in legno con persiana. Il bagno ha una superficie di mq. 5,23 , pavimento e pareti rivestiti con piastrelle bianche smaltate, i sanitari sono vaso e bidet a terra con scarico a parete, vasca da bagno rettangolare, lavabo, infisso in legno con persiana. La seconda camera da letto ha una superficie di mq. 12,40, pavimento in parquet, pareti intonacate, una finestra con infisso in legno e persiana. La terza camera da letto è la più piccola e come le altre presenta pavimento in parquet, pareti intonacate, infisso in legno con persiana e una superficie di mq. 7,88.

Sul soffitto del disimpegno che permette l'accesso alle camere da letto e il bagno, si è riscontrata la presenza di una botola ispezionabile per accedere al sottotetto tramite una scala retrattile in metallo, lo spazio non è abitabile e presenta un'altezza di m. 1,42.

Relativamente agli impianti, l'unità, è dotata di acqua ed energia elettrica con impianti eseguiti sottotraccia; il riscaldamento, è garantito da un impianto autonomo a metano con caldaia che riscalda gli ambienti attraverso termosifoni in ghisa. Sono presenti gli impianti "via cavo" citofonico.

All'interno dell'appartamento gli ambienti sono ben curati e non si nota la necessità di interventi di manutenzione straordinaria. **(c.f.r. Rilievo fotografico -allegato n°4)**

(c.f.r. Rilievo architettonico abitazione, allegato n°13)

CONFINI ABITAZIONE

Il fabbricato da cielo a terra sviluppato ai piani seminterrato, terra e primo, con annessa area di pertinenza di circa mq. 480, confina a sud con l'abitazione gemella contigua censita al N.C.E.U. al foglio 24, part. 64 e a nord con l'abitazione contigua censita al N.C.E.U. al foglio 24, part. 282, edificati insieme al bene in oggetto a cura e spese della società ***** di ***** & C. s.n.c. su lotto incluso in una lottizzazione convenzionata con il comune di Soriano Nel Cimino. Ad est confina con la strada Provinciale 60 (SP60) e ad ovest con la strada di lottizzazione Piazza Domenico Patrizi, salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

Sulla base di quanto accertato in sede d'accesso prima, e dal confronto con le planimetrie catastali poi, i dati identificativi l'unità immobiliare in esame e i dati identificativi del terreno, risultano

allo stato attuale,

1. coincidere volumetricamente con i dati riportati nella scheda catastale eccetto la cucina posta al piano terra aumentata della superficie accessoria per la fusione con il porticato esterno e la chiusura dei suoi lati aperti, determinando la modifica dei prospetti. Nella scheda catastale i beni pignorati sono individuati entrambi nella Contrada Madonna di Loreto s.n.c., ad oggi la via è cambiata in Piazza Domenico Patrizi n.29 (sul luogo s.n.c.).
2. coincidere volumetricamente con i dati riportati nella scheda catastale del piano seminterrato eccetto la costruzione di una parete a chiusura della scala a vista per tutta la sua lunghezza con un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala e l'apertura di una porta per accedere nel garage. La costruzione di un muretto dell'altezza di circa m.1,00 ortogonale alla parete destra del lato lungo e all'estremità terminante con un pilastro a sostegno di un architrave poggiante sulla parete in asse sull'altro lato. La costruzione di un piccolo bagno all'interno dell'intercapedine del fabbricato con accesso attraverso una porta aperta sulla parete di fondo del garage.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Gli immobili risultano conformi sia ai dati contenuti nell'Atto di Compravendita art. 2, sia alle planimetrie catastali (vedasi il rilievo effettuato dal sottoscritto in data 13.07.2018), tranne per l'abuso commesso al piano terra con la chiusura del porticato a servizio della cucina, che ne ha determinato un aumento della cubatura e modifica della sagoma del fabbricato. Mentre al piano seminterrato è conforme tranne per la costruzione di una parete a chiusura della scala, che parte dalla tramezzatura ortogonale alla muratura portante del lato sinistro e si estende fino al muro dove è posto l'ingresso principale. Ai piedi della scala nella parete menzionata si è aperta una porta per accedere al garage e ricavato un ripostiglio nel sottoscala. Dalla parete lunga del lato destro si è costruito un muretto dell'altezza di m.1,00 circa, terminante con un pilastro non strutturale, in allineamento con la tramezzatura di progetto ortogonale alla parete lunga del lato sinistro, già citata. Mentre all'interno dell'intercapedine del fabbricato, si è ricavato un piccolo bagno e aperta la porta per accedervi nella muratura di fondo Non potendo sanare l'abuso per quanto concerne la chiusura del portico si dovrà intervenire con il ripristino della sua funzione originaria. Mentre al piano seminterrato si potranno regolarizzare gli abusi con la Cila in sanatoria, versando una sanzione e allegando i disegni a confronto di **stato**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

concessionato (lo stato di fatto prima dell'abuso) e **stato di fatto attuale**. Come detto, una volta protocollata la Cila, si effettuerà **un aggiornamento catastale per sanare l'abuso al catasto**.

RISPOSTA AL QUESITO N°10 **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

Gli identificativi catastali individuano esclusivamente i beni eseguiti, non includono parti aliene, comuni o non pignorate. Non si è riscontrata la fusione dell'immobile con locali adiacenti o contigui. Si precisa soltanto la presenza di un pozzo insistente sulla part.64 del foglio 24 di proprietà dei signori ***** e ***** che serve l'immobile in esame riportato nell' Atto di Compravendita del 05.09.2007 redatto dal Notaio ***** di Orte, Rep. 26231, Registrato a Viterbo il 06.09.2007 al n. 10302/1T ma del quale i debitori non ne hanno avuto la possibilità di allaccio.

RISPOSTA AL QUESITO N°11 **CONSISTENZA ORIGINARIA**

L'unità immobiliare staggita, nella storia catastale faceva parte del progetto di costruzione di tre case a schiera realizzate sull'area contraddistinta al C.T. al foglio 24 particelle 64 e 233 di complessivi mq.1600. Dall'atto di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e non sono state variamente frazionate e cedute a terzi. Il lotto incluso in una lottizzazione convenzionata con il comune di Soriano Nel Cimino censito ad oggi al C.T. al foglio 24, part. 281, derivava da frazionamento secondo l'estratto 16947/88 approvato dall'UTE di Viterbo il 08.04.1988, protocollo n.24 e la part.281 corrispondeva alla ex 64 b di mq. 390. Con il tipo mappale n°1451/90 passava all'urbano e la part.281 e la part.283 di mq. 90, censite nel C.T. al foglio 24, si fondevano insieme originando la part.281 di superficie mq. 480. (**c.f.r. Frazionamento del 08.04.1988, prot. n.24, estratto di mappa n.16947 -allegato n°14**)

RISPOSTA AL QUESITO N°12 **VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE**

La planimetria catastale individuante l'abitazione non risulta conforme allo stato attuale, ci sono modifiche o mutamenti rispetto al progetto originario che riguardano al piano terra, il già citato portico della cucina, di superficie utile pari a mq. 8,56 e superficie commerciale di mq. 10,86, trasformato in uno spazio chiuso per incrementare la superficie e munito di due finestre fisse e una porta. Questo tipo di abuso, non potrà essere regolarizzato e quindi il portico dovrà **essere ripristinato nella funzione originaria come autorizzata (demolizione delle pareti di chiusura)**.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Anche al piano seminterrato con funzione di garage, si sono riscontrate delle variazioni catastali. E' stato ricavato un bagno all'interno dell'intercapedine della parete di fondo dell'ambiente, di larghezza pari a cm. 66 e lunghezza di m. 2,70 per una superficie di mq. 1,78. Sul lato lungo destro, della parete portante, si è costruito un piccolo muretto della larghezza di cm. 30 , lunghezza di cm. 95 e altezza di circa m.1,00, terminante con pilastro a sorreggere un architrave in allineamento con il tramezzo già presente sul lato lungo sinistro dell'altra parete portante. In quest'ultimo lato è stata chiusa la scala lasciata a vista da progetto, realizzando una parete di lunghezza pari a m. 5,30, fino al lato dove si trova l'ingresso al garage. La sua disposizione ha permesso di ricavare nel sottoscala un piccolo ripostiglio. Per consentire l'accesso dalla scala all'interno del locale si è aperta una porta. **Questi tipi di abusi come già precedentemente specificato potranno essere regolarizzati con la Cila in sanatoria e attraverso l'aggiornamento catastale.)**

RISPOSTA AL QUESITO N°13 **DESTINAZIONE URBANISTICA**

I beni pignorati risultano essere un'unità immobiliare con destinazione abitativa e il terreno di pertinenza. In evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Soriano Nel Cimino in data 24/05/2018, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato: il fabbricato, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n°4659 del 06.06.1989 e successiva adozione della Variante Generale al piano con deliberazione consiliare n°.27 del 17.05.1999 e deliberazione consiliare n°.7 del 17.02.2006 e approvata con deliberazione della Giunta Regionale n°23 del 21.01.2010, ricade in un'area urbanizzata del comune come **sottozona "C2" derivante dalla zona "C"- Espansione Edilizia-** .

La **C2** è una sottozona **-Espansione Edilizia Urbana Estensiva nel Centro Urbano e nelle Frazioni-** comprende le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono sempre consentite le seguenti destinazioni d'uso di cui all'art. 5:

- **Abitative**
- **Terziarie CU/b**

Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive e siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse.

In questa zona la Variante Generale si attua mediante intervento indiretto. L'edificazione è infatti subordinata alla formazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzionare con il Comune ai sensi dell'art.28 della Legge 6.08.1967, n. 765 integrata dalla L.R. n.34 del 22.07.1974 e relativa circolare applicativa n.5979 del 29.10.1974 e dall'art.18 della Legge n.10 del 28.01.1977.

- Valgono le seguenti prescrizioni:

- l'indice di fabbricabilità territoriale è di 0,50 mc/mq.
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,60 mc/mq.
- l'altezza massima è di ml 7,50.
- (distanza fuori terra tra edifici) DE ml 7,50
- (distanza dai confini) DC ml 5.
- (densità arborea) DA = 40 alberi/ha
- (densità arbustiva) DAR = 60 arbusti/ha
- (superficie permeabile) SP = la superficie fondiaria minima che deve rimanere permeabile è pari alla fascia 5 ml di rispetto dei distacchi dai confini;

RISPOSTA AL QUESITO N°14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Come già detto l'abitazione in valutazione risulta far parte di un complesso di tre case a schiera, fu edificata dalla società *****di ***** e C. s.n.c. su terreno di costruzione incluso in una lottizzazione convenzionata stipulata con il Comune di Soriano Nel Cimino in data 11.10.1979, registrata a Viterbo il 24.10.1979 al n°.7367 e trascritta il 20.10.1979 al n°.7683 di formalità.

Il 03.05.1988 veniva rilasciata con parere favorevole la Licenza Edilizia n.4409 e approvata a condizione che i lavori fossero iniziati entro un anno e terminati entro cinque anni dal rilascio della stessa. I lavori iniziarono nel Giugno 1988 e terminarono nell'anno 1990.

(c.f.r. Licenza Edilizia pratica n. 4409 del 03.05.1988- allegato n°12). La domanda per la Licenza Edilizia fu presentata al Sindaco del Comune di Soriano Nel Cimino con allegata la relazione tecnica e il progetto del Geometra *****. La Commissione Edilizia Comunale esprimeva parere favorevole nella riunione del 23.02.1988. **(c.f.r. Progetto per la costruzione di tre ville a schiera. Relazione tecnica- allegato n°15).**

Il 27.11.1990 la società ***** di ***** e C. s.n.c. - ***** e ***** rivolgevano la domanda per ottenere l'autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del fabbricato e ottenevano il rilascio in data 30.11.1990, pratica n.°12035.

(c.f.r. Autorizzazione di abitabilità o agibilità - allegato n°16).

Dal giorno del sopralluogo eseguito in data 13.07.2018 quanto accertato in sito e quanto riportato nella scheda catastale di riferimento, portano il sottoscritto, ad esprimere un abuso edilizio concernente la chiusura del portico a servizio della cucina, utilizzato per ingrandire la superficie di quest'ultima e ottenere un' ambiente areato e illuminato tramite due finestre fisse e una porta a vetro con superficie commerciale di mq. 10,86 **(c.f.r. foto dell'abuso, allegato n°17).**

Tale intervento, effettuato in assenza di titolo edilizio non è stato sanato, e ha determinato una variazione planivolumetrica e architettonica dell'immobile, infatti la chiusura del portico comporta l'alterazione della sua superficie accessoria in superficie utile.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Nel caso di tali abusi non è prevista la possibilità di ottenere concessioni edilizie in sanatoria ma unitamente alle sanzioni pecuniarie, è previsto il ripristino dello stato dei luoghi.

Nel calcolo del valore di mercato saranno considerate le spese necessarie per il ripristino del portico originario che andranno decurtate dalla valutazione complessiva.

La spesa necessaria per la demolizione delle pareti di tamponamento del portico e del pergolato in legno comprese le aree pavimentate coperte e il muretto esterno a perimetro dell'area sotto il pergolato, per il ripristino allo stato di progetto può essere circa € 5.900,00 mentre la spesa relativa alla sanzione pecuniaria per l'abuso, dovrà essere quantificata dal dirigente o responsabile della struttura comunale competente ma l'oblazione si aggira, considerata la natura e la consistenza dell'opera intorno a € 2.000,00.

Le risultanze urbanistiche sono state frutto di indagini svolte in modo diretto per confronto con l'Ufficio Tecnico, ottenendo cartografia autorizzativa della costruzione del bene. Al piano seminterrato gli abusi potranno essere sanati con la Cila in sanatoria per opere terminate pagando una sanzione pecuniaria come sopra detto, intorno alle 1.000,00 €. Vanno poi compresi i costi relativi alle spese tecniche per presentare gli elaborati progettuali più l'aggiornamento catastale e la spesa totale quindi, può essere stimata intorno a €. 2.500,00).

Provenienza dei beni al ventennio che precede la notifica del pignoramento

I signori ***** nata a Soriano nel Cimino il 13.02.1924 e *****; fu ***** , dai dati derivanti da impianto meccanografico sono gli intestatari del terreno su cui verrà edificato il fabbricato in esame. La signora ***** disponeva dell'usufrutto per 1/2 fino al 29.06.1969 mentre il sig. ***** era proprietario fino al 29.06.1969.

Il 20.12.1980 con Atto di Compravendita del Notaio ***** di Viterbo, Repertorio 14454, Registrato a Viterbo il 02.01.1981 al n. 111, la signora ***** dichiarava di vendere la proprietà ai coniugi ***** e ***** , ***** e ***** , ***** e ***** che acquistavano congiuntamente in parti uguali e pro indiviso il lotto di area edificabile in Comune di Soriano Nel Cimino incluso in una lottizzazione convenzionata, distinto nel N.C.T al foglio 24 con le particelle frazionate numero 64 (già 64/a) e 233 (già 63/f) nel tipo di frazionamento a firma geometra *****. La superficie complessiva risultava essere di are 16,00, il prezzo era stato concordato tra le parti in £. 7000.000. (c.f.r. Atto di Compravendita del 20.12.1980, Rep.14454, Notaio ***** -alleg. n°9).

Il 26.09.1987 con Atto di Compravendita del Notaio ***** di Vignanello, Repertorio n.10523, Registrazione n.5263.2/1987, i signori ***** e ***** , vendevano la proprietà ai signori ***** , ***** , ***** e ***** che acquistavano tutti i loro diritti, pari alla terza parte indivisa sul lotto di area

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

edificabile censito nel C.T. alla partita 7111 foglio 24, part.64 di mq. 870 e part.233 di mq. 730. Il prezzo era stato convenuto in £. 6.500.000.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 26.09.1987, Rep.10523 del Notaio *** - allegato n°10).**

Storia del Dominio

Gli immobili sono pervenuti ai signori ***** nato a Terni il ***** e ***** nata a Viterbo il *****, coniugati in regime di separazione dei beni, tramite Atto di Compravendita del 05.09.2007 del Notaio ***** di Orte (VT) Rep. n. 26231, Registrato a Viterbo il 06.09.2007 al n. 10302/1T, trascritto il 07.09.2007 ai nn. 17891/12883, da potere della signora ***** nata a Viterbo il 13.07.1963 alla quale, detti immobili erano pervenuti per acquisto effettuato in regime di separazione dei beni, unitamente al marito ***** nato a Vignanello (VT) il 01.06.1963, alla quota di proprietà di 1/2 con Atto di Compravendita del 11.12.1990 del Notaio ***** di Vignanello, Rep.14920, trascritto il 20.12.1990 ai nn. 16331/12844, da potere della società ***** di ***** & C. snc con sede Soriano Nel Cimino, e quanto alla restante metà, con Atto di Compravendita ricevuto il 25.10.2006 del Notaio ***** con sede a Orte (VT), Rep. n. 25219/10188, trascritto il 31.10.2006 ai nn. 20978/14486 da potere del predetto signor ***** (nella Certificazione Notarile agli atti il nome indicato è *****).

RISPOSTA AL QUESITO N°15 **ISTANZE DI CONDONO**

Presso l'Ufficio Tecnico Settore Edilizia del Comune di Soriano Nel Cimino, dagli atti amministrativi non risulta presentata l'istanza di condono, inerente gli abusi accertati.

RISPOSTA AL QUESITO N°16 **ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE**

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello o uso civico.

RISPOSTA AL QUESITO N°17 **SPESE ANNUE**

L'unità immobiliare, non risulta soggetta a spese fisse di gestione o manutenzione, non vi è esistenza di costituzione di condominio. Tuttavia come già menzionato nell'Atto di Compravendita del 05.09.2007 redatto dal Notaio ***** di Orte, Rep. 26231, Registrato a Viterbo il 06.09.2007 al n. 10302/1T si precisa che il pozzo insistente sulla part.64 del foglio 24 di proprietà ***** e ***** che serve il bene pignorato è soggetto a spese di manutenzione a carico di tutti gli utilizzatori in parti uguali. L'accesso per la manutenzione è consentito solo in presenza e con il consenso del proprietario del

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

terreno ove insiste il pozzo. L'utilizzazione del pozzo deve avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia di acqua. In merito a questa precisazione i debitori hanno chiarito di avere soltanto la possibilità di allaccio ma quest'ultima non è mai avvenuta. Non ne hanno mai usufruito e mai pagato alcuna spesa.

(c.f.r. Atto di Compravendita del 05.09.2007,Rep.26231, Notaio *** - alleg n°8).**

RISPOSTA AL QUESITO N°18
VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

I beni pignorati, constatandone l'ubicazione, la consistenza e la destinazione d'uso, risultano vendibili **in un unico lotto.**

RISPOSTA AL QUESITO N°19
INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

I diritti di proprietà dell'abitazione in esame con il terreno di pertinenza, sono stati pignorati dell'intera quota appartenente per 1/2 a ***** e per 1/2 a *****. I due debitori risultano sposati in regime della separazione dei beni. L'unità immobiliare fu acquistata come prima casa.

RISPOSTA AL QUESITO N°20
DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Il giorno 13.07.2018 data del sopralluogo, l'abitazione risultava occupata per essere **abitata da ***** e dalla figlia ***** , confermando di abitare con il marito ***** e il figlio ***** nell'immobile in oggetto.**

Dagli accertamenti diretti espletati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, si è avuta conferma che sul bene non esistono contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva.

RISPOSTA AL QUESITO N°21
VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

Non è presente nessun contratto di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO N°22
VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE , NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Come già esposto, i debitori sono sposati in regime di separazione dei beni e non sono separati, pertanto sull'unità immobiliare in cui residenti, non risultano provvedimenti di assegnazione opponibili alla procedura.

RISPOSTA AL QUESITO N°23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Come già relazionato in risposta ai precedenti quesiti nn° 13 e 16:

il fabbricato ricade in un'area urbanizzata del comune di Soriano Nel Cimino individuata come sottozona "C2". Il bene non risulta sottoposto al vincolo idrogeologico, vincolo paesaggistico e ambientale, vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né oneri di natura condominiale, usi civici o servitù pubbliche.

RISPOSTA AL QUESITO N°24

VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio di adeguati coefficienti correttivi, applicati al prezzo unitario al comune commercio, desunto dalle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

Valore dell'immobile ad uso abitativo della superficie netta di mq. 145,5 e superficie commerciale pari a mq. 171,73 oltre a mq. 3,01 calpestabili del portico di ingresso:

Quota parte 1/2 del debitore ***: €.87.000,00**

Quota parte 1/2 della debitrice ***: €.87.000,00**

TOTALE VALORE BENI nella quota parte pignorata ai debitori:

€. 174.000,00 (centosettantaquattromila euro)

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buone le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti, buono stato per gli interni.

VALUTAZIONE

| | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Viterbo (Soriano Nel Cimino) U.I. abitazione di tipo civile in via Piazza Domenico Patrizi n° 29 catasto urbano fg 24, part. 281, cat. A/2, cl.3, cons. vani 6, sup. catastale 148 mq, escluse aree scoperte 140 mq. Rendita €. 635,24, piano seminterrato, piano terra, piano primo. | Superficie Commerciale ragguagliata Mq. 161,76 | Valore Totale | Valore Quote Pignorate 1/2 proprietà di ***** = Abitazione: € 87.000,00 Valore Quote Pignorate 1/2 proprietà di ***** = Abitazione: € 87.000,00 |
| <p style="text-align: center;">+</p> Terreno di pertinenza censito al CT. foglio24, part. 281. | <p style="text-align: center;">+</p> Superficie Terreno esclusa l'area occupata dall'abitazione Mq. 10,0756 Mq. totali 171,8356 | €. 174.000,00 | Totale = €. 174.000,00 |

Soriano Nel Cimino (VT) – area urbanizzata

In zona periferica/espansione :

Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA prov. Di Viterbo – 2° semestre 2017:

immobile nuovo = € 1.200,00 / 1.300,00 al mq.

immobile in buono stato = € 800,00 / € 950,00

immobile da ristrutturare = € 400,00 / € 550,00

(superficie commerciale)

quotazione Catastale Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017:

fascia **periferica /espansione-** codice di zona D1- microzona catastale 0 definita con delibera comunale ai sensi del DPR 138 del 23.3.98

abitazione civile in normale stato di conservazione:

€ 800,00/mq. – 1.200,00/mq.

(superficie lorda)

parametri correttivi :

-logge,portici e patii: 0,35 in rapporto alla superficie

-giardini, corti, cortili e aree di pertinenza "Ville e Villini"

il 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25 ed il 2% per i mq eccedenti.

-locale seminterrato non residenziale :0,60

Calcolo delle superfici ragguagliate

piano seminterrato

superficie commerciale, comprendente locale garage, ripostiglio, bagno, pari a mq. 59,59.

coefficiente superficie locale seminterrato non residenziale :0,60
superficie ragguagliata (mq. 59,59 x 0,60)= mq. 35,75

piano terra

superficie commerciale, comprendente soggiorno, cucina con annessa superficie del portico tamponato in difformità, bagno, pari a mq. 66,61 oltre a mq. 8,60 calpestabili di porticato.

coefficiente logge, portici e patii: 0,35 in rapporto alla superficie sup. ragguagliata = (8,60mq x 0,35) = 3,01 mq.

tot. superficie = (66,61mq+3,01mq)= 69,62 mq.

piano primo

superficie commerciale, comprendente tre camere da letto, disimpegno zona notte, bagno pari a mq. 56,39.

Riepilogo:

| | |
|--------------------------------------|------------------------|
| piano seminterrato | = mq. 35,75 + |
| piano terra | = mq. 69,62 + |
| piano primo | = mq. 56,39 + |
| superficie commerciale totale | tot. mq. 161,76 |

superficie esterna pertinenziale a giardino

la superficie del giardino escludendo la superficie occupata dal fabbricato è pari a mq. 403,78. Considerando i parametri del Borsino immobiliare relativo ai giardini, corti, cortili e aree di pertinenza "ville e villini" ovvero il 10% fino alla superficie commerciale di mq. 25 ed il 2% per i mq eccedenti si avrà:

- superficie commerciale al 10% (25x0,10)= mq. 2,5
- eccedenza superficie al 2% (403,78-25)= mq. 378,78
(378,78x0,02)= mq. 7,5756
- superficie totale giardino (7,5756+2,5)= **mq. 10,0756**

Nel calcolare il Valore dell'immobile sono stati considerati nella stima anche le spese necessarie per i lavori di demolizione del portico tamponato in difformità per

ripristinare la situazione di progetto, lo smontaggio del pergolato di legno e la demolizione delle aree pavimentate interne-esterne, compreso il muretto di perimetrazione sotto il pergolato. La ricostruzione della parete di facciata e nuova pavimentazione della zona coperta dal portico, al piano terra, pari a €. 5.900,00 circa.

- **Spese per rimozione pergolato in legno, demolizione scala esterna di tre gradini, demolizione pavimento e muretto di perimetrazione, riempimento terreno per raggiungere quota di calpestio, ripristino manto erboso**
- **Demolizione pareti di tamponamento del portico in difformità, rimozione infissi, soglie, davanzali, battiscopa, rivestimento pavimento interno, demolizione del sottofondo del pavimento, ricostruzione parete di facciata come da progetto, messa in opera della porta finestra a due ante, rifacimento pavimentazione sotto il portico ripristinato, rifacimento intonaco.**

Tot. €. 5.900,00

La stima sul valore dei beni è stata espressa considerando il costo della sanzione pecuniaria di circa € 2.000,00 per la chiusura del portico al piano terra e la realizzazione di un pergolato. Nel sanare gli abusi edilizi che interessano al piano seminterrato il garage, dovrò considerare per presentare la Cila in sanatoria il pagamento della sanzione per poter protocollare le pratiche di €. 1.000,00 oltre la parcella del tecnico incaricato e l'aggiornamento catastale. In questo caso la spesa potrà aggirarsi intorno a circa € 2.500,00.

Totale detrazioni: € 5.500,00

Stima

Quotazione Catastale Agenzia delle Entrate - 2° semestre 2017:

fascia **periferica /espansione-** codice di zona D1- microzona catastale 0 definita con delibera comunale ai sensi del DPR 138 del 23.3.98

abitazione civile in normale stato di conservazione:

€ 800,00/mq. – 1.200,00/mq.

(Valore immobiliare scelto) = € 1.200,00/mq.

Sulla base della Circolare n.6/2012 dell'Agenzia del Territorio si ritiene di poter applicare per il caso in esame il coefficiente correttivo al Valore di Mercato scelto sullo stato oggettivo dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% e si ottiene:

deprezzato del 10% : (1.200,00 €/mq. x 0,9) = 1.080,00 €/mq.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

1.080,00 €/mq. x (sup. comm. ragguagliata totale 171,8356 mq.) = tot. **€. 185.582,448**

| | | |
|------------------|----------------------------------|--------------|
| a detrarre spese | ripristino allo stato originario | |
| | di progetto del portico | €. 5.900,00 |
| | sanzione pecuniaria | €. 2.000,00 |
| | Cila in sanatoria | |
| | sanzione pecuniaria | €. 1.000,00 |
| | spese tecniche per la sanatoria | |
| | aggiornamento catastale | €. 2.500,00 |
| | tot. | €. 11.400,00 |

(€. 185.582,448 - €. 11.400,00) = €. 174.182,448

si valuta il bene arrotondato a **€. 174.000,00**

RISPOSTA AL QUESITO N°25 **CRITERIO DI STIMA**

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, oggetto di scambi recenti e di cui noti i prezzi di vendita ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni, opportunamente aumentata dell'incidenza di accessori e pertinenze, considerate per una superficie virtuale, frazione delle loro dimensioni effettive.

La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Osservatorio del mercato immobiliare provincia di Viterbo C.C.I.A.A.- 2° semestre 2017
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo
- ✓ Operatori del settore di zona

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°26

PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

Il bene risulta di facile appetibilità in quanto inserito in un contesto urbano. Essendo in buono stato e avendo area di pertinenza esclusiva appare ancora più appetibile. E' dotato di tutti i servizi, infrastrutturali pubblici e comunali (fognature, acqua, luce).

RISPOSTA AL QUESITO N°27

INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

Sull' immobile in valutazione presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati accertati contratti di locazione.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 17.01.2019, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- copia dei documenti urbanistici

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
E mail archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- (non presente contratto di locazione) copia dei verbali d'accesso e comunicazioni al debitore contenenti il sommario delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese.
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto insieme al custode nominato Avv. *****, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto ed allegato, da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- allegato n°1 Raccomandata n° 149555941348**
- allegato n°2 Verbale primo accesso del 12.06.2018**
- allegato n°3 Verbale secondo accesso del 13.07.2018**
- allegato n°4 Rilievo fotografico**
- allegato n°5 Ispezione ipotecaria prot. n° VT25524/3 e n° VT25526/3, prot. VT 25521 del 2018**
- allegato n°6 Visure e schede catastali**
- allegato n°7 Atto di compravendita del 25.10.2006, Rep. 25219, Notaio *******
- allegato n°8 Atto di compravendita del 05.09.2007, Rep. 26231, Notaio *******
- allegato n°9 Atto di compravendita del 20.12.1980, Rep. 14454, Notaio *******
- allegato n°10 Atto di comprav. del 26.09.1987, Rep. 10523, Notaio *******
- allegato n°11 Atto di comprav. del 11.12.1990, Rep. 14920, Notaio *******
- allegato n°12 Licenza Edilizia pratica n°4409 del 03.05.1988**
- allegato n°13 Rilievo architettonico abitazione**
- allegato n°14 Frazionamento del 08.04.1988, prot. n° 24, estratto di mappa n. 16947**
- allegato n°15 Progetto per la costruzione di tre ville a schiera. Relazione tecnica**
- allegato n°16 Autorizzazione di abitabilità o agibilità**
- allegato n°17 Foto dell'abuso**
- allegato n°18 Certificati: stato di famiglia, certificato di residenza, atto di matrimonio, comune di Soriano Nel Cimino.**

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 05.01.2019

In fede
Il C.T.U.
Arch. *****