

# TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 253/2013 R.G.E.

c/

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

### lotto 1:

- Diritti di proprietà degli esecutati, complessivamente pari all'intero 1/1 sul fabbricato ad uso abitativo, ubicato in Nepi (VT), Via di Valle Fioretto n. 2723, p.T-1, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 117, categoria A/3 di 3<sup>a</sup> classe, della consistenza di 8 vani, rendita Euro 908,96, Via di Valle Fioretto n. snc, piano T-1; accessibile dalla strada comunale mediante **servitù di passaggio carrabile e pedonale** da costituire dopo l'aggiudicazione, in ragione del principio espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), sulla particella n. 405 del Fg. 9 e su parte della particella n. 415 del Fg. 9 (solo per lo svuotamento periodico della fossa settica) intestate sempre alle esecutate e non colpite dal pignoramento in oggetto.

Dovrà essere costituita dopo l'aggiudicazione anche una **servitù di scarico** delle acque nere, in quanto l'immobile dispone di un impianto di smaltimento composto da una fossa settica di tipo Imhoff dotata di pozzo di decantazione, collegata ad una condotta disperdente per sub-irrigazione situati sulla particella n. 415 del Fg. 9 intestata alle esecutate e non colpita dal pignoramento in oggetto.

L'abitazione al piano primo è composta da un soggiorno, da una cucina, da un corridoio, da due camere e un bagno per una superficie utile di calpestio di 67,19 mq., sono inoltre presenti delle pertinenze accessorie all'unità immobiliare, quali un portico al piano primo, adiacente ad una piccola parte di terrazzo ubicato alla sommità di una scala esterna (tutti non sanabili), mentre al piano terra si trovano altre pertinenze, delle quali uno spazio della superficie utile di 66,93 mq. trasformato in abitazione e che per circa 46,30 mq. andrà ripristinato a magazzino ad uso agricolo, mentre nello spazio restante rimarrà la destinazione abitativa e vi andrà ripristinata la scala di collegamento col piano primo (come precedentemente autorizzato con Autorizzazione Edilizia n. 67 del 13/11/1985, prot. n. 146/85 a cui si rimanda); sono inoltre presenti una cantina/magazzino della superficie utile di 40,37 mq. (da ripristinare parzialmente allo stato precedentemente autorizzato), un portico grande sul lato Sud – Ovest del fabbricato, un sottoscala, un piccolo portico, una centrale termica, un piccolo volume chiuso inglobato col piano terra presenti sul lato Sud – Est del fabbricato ed un manufatto in muratura di modeste dimensioni leggermente staccato dal fabbricato verso Sud – Ovest, ma ubicato sull'area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato e realizzato a protezione del pozzo artesiano (tutti non sanabili) ed un area scoperta esclusiva di circa 241,28 mq..

### lotto 2:

- Diritti di proprietà degli esecutati, complessivamente pari all'intero 1/1 sul fabbricato ad uso abitativo, ubicato in Nepi (VT), Via di Valle Fioretto n. 2723, p.T-1, censito al Catasto Fabbricati al Fg. 9 con la particella n. 184, categoria A/4 di 1<sup>a</sup> classe, della consistenza di 2,5 vani, rendita Euro 122,66, Via di Valle Fioretto, piano T-1; accessibile dalla strada comunale mediante **servitù di passaggio carrabile e pedonale** da costituire dopo l'aggiudicazione, in ragione del principio

espresso dall'art. 1062 del Codice Civile (destinazione del padre di famiglia), sulla particella n. 405 del Fg. 9 e su parte della particella n. 416 del Fg. 9 intestate sempre alle esegutate e non colpite dal pignoramento in oggetto.

Dovrà essere costituita dopo l'aggiudicazione anche una **servitù di approvvigionamento idrico**, in quanto l'immobile è allacciato al pozzo artesiano che serve anche l'altro immobile esegutato (partic. n. 117 del Fg. 9), ed è collocato sull'area di pertinenza esclusiva di quest'ultimo; mentre la condotta di approvvigionamento passa anche nel sottosuolo della particella n. 405 del Fg. 9 intestata alle esegutate e non colpita dal pignoramento in oggetto.

L'abitazione si presenta ampliata al piano terra sia lungo il fronte Sud che lungo il fronte Ovest, rispetto al piccolo corpo originario e per tali opere risulta priva di titoli abilitativi e nello specifico si compone al piano terra di un soggiorno – tinello (non sanabile), di un bagno e di un disimpegno dal quale si accede al servizio igienico (in parte non sanabili ed in parte da ripristinare allo stato precedentemente autorizzato di magazzino), di una cucina e una camera grande (entrambi non sanabili), di un altro disimpegno che immette in un'altra camera e dal quale mediante una scala a chiocciola in ferro si accede alla camera e al bagno presenti al piano primo, il tutto per una superficie utile regolare che escluse le parti non sanabili e compresa la piccola porzione da ripristinare a locale magazzino residua tra piano terra e piano primo a circa 40,73 mq. (come da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 68 del 09/04/2009 a cui si rimanda), con annessa area scoperta di pertinenza esclusiva pari a circa 219,06 mq..

FOTO SATELLITARE PRESA DA GOOGLE MAPS DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPENDIO PIGNORATO



## FOTO LOTTO N. 1

**Foto 1**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – foto esterna, prospetto Sud - Est).



**Foto 2**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – foto esterna, prospetto Sud - Ovest).



PARTI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA – VEDI PERIZIA

**Foto 3**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – foto esterna, prospetto Nord - Ovest, lungo Via di Valle Fioretto).



**Foto 4**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, soggiorno).





**Foto 5**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, altra foto del soggiorno).



**Foto 6**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, cucina).



**Foto 7**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, corridoio).



**Foto 8**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, bagno).



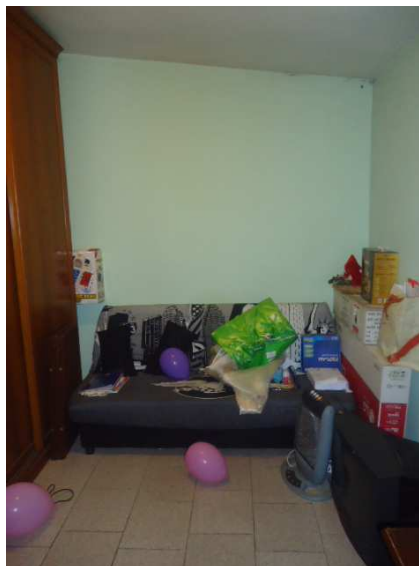
**Foto 9**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, camera grande).



**Foto 10**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano primo, camera piccola).



**Foto 11**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – scala esterna, piccolo terrazzino e portico al piano primo **non suscettibili di sanatoria**).



**Foto 12**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – portico al piano terra **non suscettibile di sanatoria**).



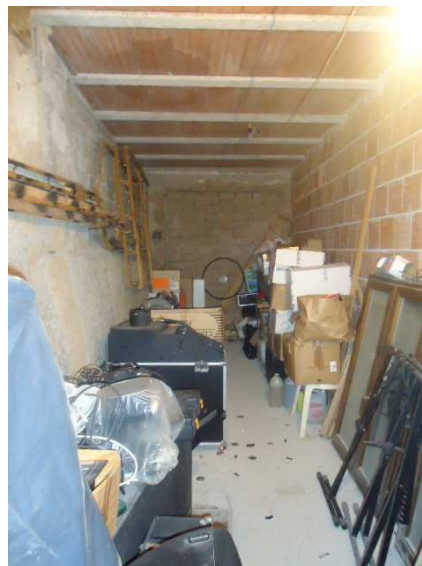
**Foto 13**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, cantina/magazzino di pertinenza all'abitazione).



**Foto 14**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, altra foto della cantina/magazzino di pertinenza all'abitazione).



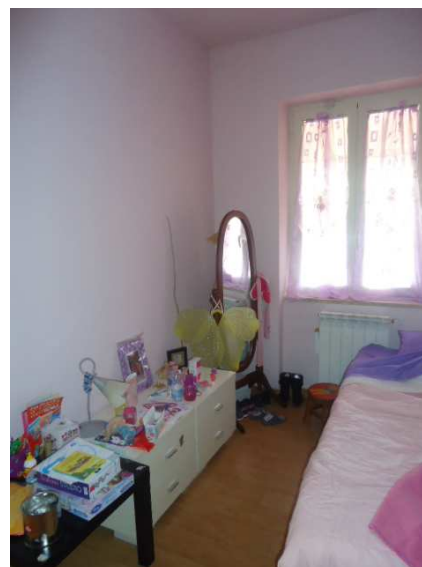
**Foto 15**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, soggiorno-tinello, da ricondurre allo stato precedentemente autorizzato di magazzino ad uso agricolo).



**Foto 16**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, camera piccola, da ricondurre allo stato precedentemente autorizzato di magazzino ad uso agricolo).





**Foto 17**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, bagno,  
**da ricondurre allo stato precedentemente autorizzato di magazzino ad uso agricolo).**



**Foto 18**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, camera grande e disimpegno,  
**da ripristinare a locale vano scala di collegamento col piano primo, come precedentemente autorizzato).**



**Foto 19**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, bagno a servizio della camera grande,  
**non suscettibile di sanatoria).**



**Foto 20**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piccolo manufatto ubicato sull'area di pertinenza esclusiva del fabbricato, realizzato a protezione del pozzo artesiano,  
**non suscettibile di sanatoria).**



**Foto 21**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – area di pertinenza esclusiva all’immobile esecutato).



**Foto 22**

(particella n. 415 del Fg. 9 – area in cui insiste l’impianto di smaltimento delle acque nere dell’abitazione esecutata, **non colpita dal pignoramento in oggetto**).



FOSSA SETTICA DI TIPO IMHOFF CON RELATIVI POZZETTI DA CUI PARTE L’IMPIANTO DI SUB-IRRIGAZIONE PER LE ACQUE NERE, UBICATI SULLA PARTICELLA N. 415 DEL FG. 9, NON COLPITA DAL PIGNORAMENTO IN OGGETTO.

**Foto 23**

(particella n. 405 del Fg. 9 – area in cui necessita transitare per accedere agli immobili esecutati da Via di Valle Fioretto lungo cui si trova l’accesso e **non colpita dal pignoramento in oggetto**).



**Foto 24**

(accesso agli immobili esecutati lungo Via di Valle Fioretto, che immette nella particella n. 405 del Fg. 9 **non colpita dal pignoramento in oggetto**).





**FOTO LOTTO N. 2**

<p><b>Foto 1</b> (abitazione, particella n. 184 del Fig. 9 – foto esterna, prospetti Nord e Est).</p>	<p><b>Foto 2</b> (abitazione, particella n. 117 del Fig. 9 – foto esterna, prospetti Sud e Est).</p>
---	--



**PARTI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA – VEDI PERIZIA**

<p><b>Foto 3</b> (abitazione, particella n. 184 del Fig. 9 – foto esterna, prospetto Ovest).</p>	<p><b>Foto 4</b> (abitazione, particella n. 117 del Fig. 9 – foto esterna, prospetto Nord).</p>
--	---



**PARTI NON SUSCETTIBILI DI SANATORIA – VEDI PERIZIA**

**Foto 5**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, soggiorno-tinello, **non suscettibile di sanatoria**).



**Foto 6**

(abitazione, particella n. 117 del Fg. 9 – piano terra, altra foto del soggiorno-tinello, **non suscettibile di sanatoria**).



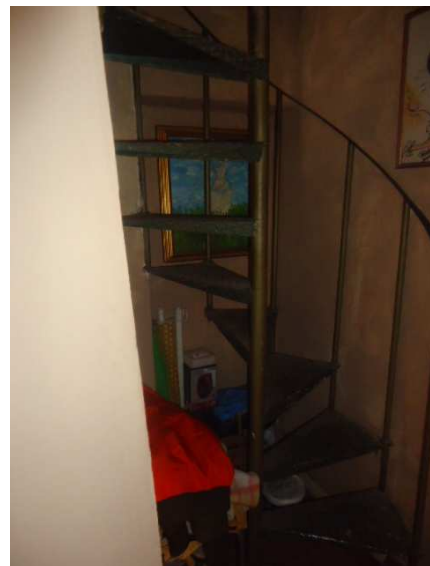
**Foto 7**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, camera piccola).



**Foto 8**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, disimpegno ove è presente la scala a chiocciola che conduce al piano primo).



**Foto 9**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, cucina, **non suscettibile di sanatoria** ).



**Foto 10**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, bagno e disimpegno adiacente, **per la maggior parte da ricondurre allo stato precedentemente autorizzato di magazzino ed in piccola parte non suscettibili di sanatoria**).



**Foto 11**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – piano terra, camera grande, **non suscettibile di sanatoria**).



**Foto 12**

(abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – camera al piano primo).





<p><b>Foto 13</b> (abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – bagno al piano primo).</p>	<p><b>Foto 14</b> (abitazione, particella n. 184 del Fg. 9 – area di pertinenza esclusiva dell'immobile esecutato).</p>
---	---



APPROSSIMAZIONE DELL'AREA DI PERTINENZA ESCLUSIVA



<p><b>Foto 15</b> (particella n. 405 del Fg. 9 – area in cui necessita transitare per accedere agli immobili esecutati da Via di Valle Fioretto lungo cui si trova l'accesso <b>non colpita dal pignoramento in oggetto</b>).</p>	<p><b>Foto 16</b> (accesso agli immobili esecutati lungo Via di Valle Fioretto, che immette nella particella n. 405 del Fg. 9 <b>non colpita dal pignoramento in oggetto</b>).</p>
---	--



**Il C.T.U.**

**(Geom. Raffaele Petrocchi)**