

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione Immobiliare n° 301/2018 promossa da:**

**CONTRO**

**--- OMISSIS ---**

**Integrazione con correzione quesito n. 16  
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 29/11/2019  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott. Antonino Geraci**

## PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da Maria Ausilia Mencaraglia, Alessandro Menichelli, Cristina Menichelli rappresentata e difesa dagli avv.ti Valerio Di Gravio, avv. Giuseppe Tamberi, avv. Carlo Morelli, in danno al sig. --- Omissis ---, rappresentato dall'avv. Alfonso Tordo Caprioli, il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 29/11/2019

### OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 18/06/2019 per effettuare il sopralluogo presso gli immobili oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo Castiglione in Teverina, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato. Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso gli immobili pignorati per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode avv. Maria Giacinta Amodio ed in tale data è stato possibile visitare quasi tutti gli immobili ad esclusione di due autorimesse site in Castiglione in Teverina distinti in catasto al FG 17 part.lle 573 sub 31/35 che il CTU ha potuto visionare successivamente in data 04/07/2019 con il debitore esecutato presente.

In seguito al sopralluogo e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell' Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

#### **Quesito n. 1**

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

#### **Risposta n. 1**

Nella documentazione in atti è presente il certificato notarile dal quale si evince la provenienza fino al ventennio precedente il pignoramento solo di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento ovvero quelli site in Castiglione in Teverina distinti al catasto fabbricati al fg15 part.lle 187 sub 1/2/3 fg 15 part.lle 225 al catasto terreni fg 15 part.lle 22/224/226/95 e quelle site in Viterbo distinte al catasto fabbricati al fg 143 part.lle 142 sub 11/31. Per gli immobili siti in Castiglione in Teverina distinti al catasto fabbricati con il fg 17 part.lle 573 sub 31/35/43, fg 18 part.lle 81 sub 10 part.lle 82 sub 12 part.lle 26 e distinto al catasto terreni al fg 15 part.lle 154 , il CTU ha svolto una accurata indagine presso la conservatoria, l'archivio notarile e l'archivio di stato consultando le mappe catastali pontificie e facendo le opportune sovrapposizioni è riuscito ad individuare la provenienza anche delle particelle mancanti. E' presente anche l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli fino alla data del 07/01/2019 aggiornata dal CTU.

#### **Quesito n. 2**

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

#### **Risposta n. 2**

Attraverso le visure aggiornate effettuate il C.T.U. ha verificato la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene.

### **Quesito n. 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 subastati;

### **Risposta n. 3**

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTIGLIONE IN TEVERINA VIA ORVIETANA  
NCEU**

**FG 18 part.lla 81 sub 10 ,( ex sub 9, sub 1) via Orvietana n. 3 ( C/1)**

**FG 18 part.lla 82 sub 12, ( ex sub 1/2) via Orvietana n. 5/7 ( C/1)**

**FG 18 part.lla 26 via Orvietana n. 18 (A/7)**

**NCT**

**FG 17 part.lla 104/109 ( parte area esterna dell'abitazione)**

### **Passaggi di proprietà:**

**Atti di Acquisto ultraventennale e passaggi di proprietà per gli immobili siti via Orvietana n. 3/5/7 distinti in catasto al FG 18 part.lla 81 sub 10,( ex sub 9, sub 1) FG 18 part.lla 82 sub 12, ( ex sub 1/2), per l' immobile siti via Orvietana n. 18 distinto al FG 18 part.lla 26 e per il terreno distinto in catasto al FG 17 part.lla 104/109**

- Atto di Compravendita (acquisto terreno edificabile) del 29/08/1934 rep. n. 638 notaio Angelo Pettirossi trascritto a Viterbo il 14/09/1934 ai nn. 384/1021 da potere dei sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- a favore dei coniugi sig. --- Omissis --- e --- Omissis --- ( proprietà 1/1), nell'atto di compravendita il terreno edificabile è identificato al catasto pontificio sezione unica col numero 834 con sovrapposizione con il catasto attuale effettuata dal CTU si evince che la part.lla 26 è sita all'interno della 834 oggetto dell'acquisto.
- Atto di Compravendita del 19/10/1949 rep. n. 11847 notaio Riccardo Vannini trascritto a Viterbo il 08/11/1949 da potere dei sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis --- ( proprietà 1/1)
- Dichiarazione di Successione dalla sig.ra --- Omissis --- (proprietà 1/2 del bene distinto al NCEU fg 18 part.lla 26) a favore dei sig.ri --- Omissis --- (proprietà per 1/2) e la sig.ra --- Omissis --- (proprietà per 1/2) con usufrutto a favore del marito --- Omissis --- n. 37 vol 200 trascritta a Viterbo il 18/01/1971 ai n. 500
- Dichiarazione di Successione dal sig. --- Omissis --- (proprietà 1/1 dei beni distinti al NCEU fg 18 part.lla 81sub10, 82 sub12 e al NCT al fg 17 part.lla 104/109, proprietà di 1/2 per il bene distinto al fg 18 part.lla 26) a favore dei sig.ri --- Omissis --- (proprietà per 1/2) e la sig.ra --- Omissis --- (proprietà per 1/2) n. 38 vol 200 trascritta a Viterbo il 18/01/1971 ai n. 501
- Atto di Compravendita del 04/01/1972 rep. 108690 notaio Mario De Facendis trascritto a Viterbo il 22/01/1972 al n. 555 di formalità da potere --- Omissis --- ( proprietà di 1/2 dei beni) a favore di --- Omissis --- (proprietà di 1/1 dei beni)

- Atto di rinuncia e rivendica del 17/02/1975 rep 14642 trascritto a Viterbo il 28/02/1975 ai nn. 1587/1378 da potere del sig. Camilli Valentino nella qualifica di Sindaco del Comune di Castiglione in Teverina a favore del sig. --- Omissis ---,
- Dichiarazione di Successione testamentaria dal sig. --- Omissis --- ( proprietà di 1/1) a favore del sig. --- Omissis --- (proprietà 1/1) n. 35 vol. 1030 registrata all'ufficio del Registro di Viterbo il 06/10/1997 e trascritta a Viterbo il 18/06/2001 ai nn. 7776/5800, risulta la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del 14/07/2011 reg part. 8032 reg gen 11882 pubblico ufficiale notaio Marco Pinardi rep 22055/7392 del 22/06/2011

#### **Frazionamenti e variazioni catastali:**

##### **Fg18 part.IIIa 81 sub 10 ( ex sub 9 – ex sub 1 ) :**

- Variazione catastale per variazione destinazione d'uso diversa distribuzione interna e ristrutturazione del 03/02/2011 prot. VT0020382 da autorimessa – fg 18 part.IIIa 81 sub 1 ad abitazione – fg 18 part.IIIa 81 sub 9
- Variazione catastale per variazione della destinazione d'uso del 15/05/2012 prt. n. VT0072176 da abitazione - fg 18 part. IIIa sub 9 - a negozio - fg 18 part.IIIa 81 sub 10 -

##### **FG 18 part.IIIa 82 sub 12 ( ex sub 1/2)**

- Variazione catastale per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni del 06/03/2009 prot. n. VT 0029894 da - fg 18 part.IIIa 82 sub 1 e sub 2 - negozio a- fg 18 part.IIIa 82 sub 12 –

##### **FG 18 part.IIIa 26**

- Variazione catastale per ampliamento diversa distribuzione degli spazi interni ristrutturazione del 11/04/2011 prot. n. VT 0067744
- particella originaria dall'impianto meccanografico del 1971

##### **FG 18 part.IIIa 104/109 terreni**

- particelle originarie dall'impianto meccanografico del 1971

#### **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTIGLIONE IN TEVERINA STRADA DEL MASSETO**

##### **NCEU**

##### **FG 17 part.IIIa 573 sub 31 ( C/6), sub 35 (C/6), sub 43 (C/6)**

##### **Passaggi di proprietà:**

##### **Atto di Acquisto ultraventennale per gli immobili siti strada del Masseto S1 distinti in catasto al FG 17 part.IIIa 573 sub 31/35/43**

- Atto di compravendita del 23/10/1978 rep 10523 ( terreno da edificare) notaio Giuseppe Togandi trascritto a Viterbo il 03/11/1978 ai nn. 9574/8196 da potere --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis ---.

##### **Passaggi di proprietà immobile distinto al fg 17 part.IIIa 573 sub 35 (C/6)**

- Atto di compravendita del 08/10/1999 rep 66170 notaio Luigi Orzi trascritto a Viterbo il 16/10/1999 ai nn. 13702/9903 da potere del sig. --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis ---

##### **Passaggi di proprietà immobile distinto al fg 17 part.IIIa 573 sub 31 (C/6):**

- Atto di compravendita del 08/02/2002 rep 70826 notaio Luigi Orzi trascritto a Viterbo il 14/02/2002 ai nn. 2317/1888 da potere del sig. --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis ---

##### **Passaggi di proprietà immobile distinto al fg 17 part.IIIa 573 sub 43 (C/6):**

- Atto di compravendita del 10/11/2006 rep 80366 notaio Luigi Orzi trascritto a Viterbo il 16/11/2006 ai nn. 21916/15130 da potere del sig. --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis ---

**Frazionamenti e variazioni catastali:****NCT****FG 17 part.lla 573 ente urbano**

- con frazionamento del 23/10/1978 in atti dal 06/02/1980 ( n. 1279) si crea la part.lla 432 e si varia la part.lla 12 (part.lla originaria dall'impianto meccanografico del 1971), part.lla 337 e part..la 431
- con frazionamento del 11/05/1990 in atti dal 17/2/1991 n. 24056.2/1990 si crea la part.lla 573 si sopprime la part.lla 432 e sono state variate altre part.lle non oggetto di esecuzione,
- da variazione d'ufficio del 26/11/1991 in ati dl 17/12/1991 TAB 6/91, TF 1952/91 ( n. 6.4/1991) si crea l'ente urbano,

**NCEU****FG 17 part.lla 573 sub 31/35/43**

- costituzione in atti dal 13/07/1993 con classamento automatico del 15/07/1993 C/2 - variazione della destinazione del 19/1/1992 in atti dal 12/08/1999 n. 12285.1/1992

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CASTIGLIONE IN TEVERINA LOC. VAIANO n. 30****NCEU****FG 15 part.lla 187 sub 1 /A/7), sub 2 (C/6), sub 3****FG 15 part.lla 225 ( C/6)****NCT**

**FG 17 part.lle 22** originaria dall'impianto meccanografico del 1971

**FG 15 part.lla 224 ( ex 103)**

**FG 15 part.lla 226 ( ex 35)**

**FG 15 part.lla 95** originaria dall'impianto meccanografico del 1971 **Atto**

**di Acquisto ultraventennale e provenienza:**

- Atto di Assegnazione del 02/06/1954 rep 1630 del notaio Giovanbattista Ghi registrato a Viterbo il 19/06/1954 n. 2958 dalla Soc. Agricola "S. Ubaldo" e Cassa per la formazione della Piccola Proprietà Contadina a favore del sig. --- Omissis ---, ( lotto di assegnazione n. 8)
- Atto di compravendita del 08/11/1989 rep 24763 trascritto a Viterbo il 15/11/1989 ai nn. 13777/10188 notaio Luigi Annibaldi, da potere del sig. --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis --- per gli interi diritti di nuda proprietà e --- Omissis --- e --- Omissis --- in pari quota per usufrutto vita natural durante, riunito alla nuda proprietà per decesso degli usufruttuari.

**Frazionamenti e variazioni catastali:****NCT****FG 15 part.lla 224**

- frazionamento del 18/01/2008 prot. n. VT0010996 in atti da 18/01/2008 ( n. 109961.1/2008) con cui su crea la part.lla 224, si varia la part..lla 225 e si sopprime la part.lla 103 originaria dall'impianto meccanografico del 1971,

**FG 15 part.lla 226**

- frazionamento del 09/06/1980 in atti da 30/01/1982 ( n. 4781) con cui si varia la part.lla 35 originaria dall'impianto meccanografico del 1971,
- tipo mappale del 07/10/1997 in atti da 14/10/1997( n. 2835.1/2005) con cui si crea la part.lla 186, si sopprime la part.lla 35 originaria dall'impianto meccanografico del 1971
- tipo mappale del 07/12/2005 prot. n. VT 10996 in atti da 07/12/2005 ( n. 12.9748.1/2005) con cui si crea la part.lla 205, si sopprime la part.lla 186,
- tipo mappale del 18/01/2008 prot. n. VT 129748 in atti da 18/01/2008 ( n. 109961.1/2008) con cui si crea la part.lla 226, si sopprime la part.lla 205 e si varia la part.lla 227,

**NCEU****FG 15 part.lla 225 (C/6)**

- costituzione del 22/01/2008 prot. n. VT0012999 in atti dal 22/01/2008 ( n. 418.1/2008)

**FG 15 part.lla 187 sub 1 (A/7)**

- costituzione del 12/11/1997 in atti dal 22/01/2008 ( B02362.1/1997)

**FG 15 part.lla 187 sub 2**

- costituzione del 12/11/1997 in atti dal 22/01/2008 ( B02362.1/1997)

**FG 15 part.lla 187 sub 3 (C/2)**

- Unità afferenti edificate su aree di corte del 22/02/2006 prot. n. VT0020711 in atti da 22/02/2006 (n. 488.1/2006)

**NCT****FG 15 part.lla 154 ( ex part.lla 56)****Atto di Acquisto ultraventennale e provenienza:**

- Atto di Assegnazione del 02/06/1954 rep 1630 del notaio Giovanbattista Ghi registrato a Viterbo il 19/06/1954 n. 2958 dalla Soc. Agricola "S. Ubaldo" e Cassa per la formazione dell Piccola Proprietà Contadina a favore del sig. --- Omissis ---, ( lotto di assegnazione n. 10a - 10b)
- Dichiarazione di Successione del 23/04/2005 prot. n. VT 0024211 in atti dal 01/03/2006 registrata a Viterbo rep 1276 del 22/06/2006 dal sig. --- Omissis --- (proprietà 1/1 dei beni distinti al NCT fg 15 154 a favore dei sig.ri --- Omissis --- (proprietà per 1/2) e il sig. Lagrimino --- Omissis --- (proprietà per 1/2) n. 38 vol 200 trascritta a Viterbo il 18/01/1971 ai n. 501 attraverso l'ispezione ipotecaria effettuata su tale immobile si evince che non è presente l'accettazione tacita dell'eredità.
- Atto di compravendita del 18/05/2006 rep 10186 notaio Ceresi Maria trascritto a Viterbo il 09/06/2006 al n. 5005 da potere dei sig.ri --- Omissis --- e --- Omissis --- a favore del sig. --- Omissis --- da tale atto si evince che su questo terreno è presente un atto d'obbligo rogito notaio Pennazzi Catalani del 04/06/1986 rep. 450 trascritto a Viterbo il 11/06/1986 al n. 5574 a favore del Comune di Castiglione in Teverina

**Frazionamenti e variazioni catastali:**

- part.lla 56 originaria dall'impianto meccanografico del 1971.
- frazionamento del 11/11/1997 in atti dal 12/11/1991 FRZ. 1703/91 (n. 1703.1/1991) con cui è stata soppressa la part.lla 56 e creata la part.lla 154,

**IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VITERBO VIA IGINO GARBINI****NCEU****FG 143 part.lla 142 sub 11 (C/6)****FG 143 part.lla 142 sub 31 /A/2)****Atto di Acquisto ultraventennale e provenienza:**

- Atto di Compravendita del 26/03/1970 rep 109819 notaio Giulio Bartoli trascritto a Viterbo il 10/04/1970 al n. 9548 da potere --- Omissis --- alla sig.ra --- Omissis ---,
- Dichiarazione di successione del 24/10/2012 prot. VT0101830 in atti dal 13/11/2013 registrata a Viterbo rep 2864 del 22/10/2013 dalla sig.ra --- Omissis --- al sig. --- Omissis ---, da ispezione ipotecaria effettuata risulta che tale successione non è stata trascritta presso la Conservatoria dei registri immobiliari e non è presente l'accettazione tacita dell'eredità. Il CTU ha richiesto presso l'Agenzia delle Entrate ufficio Dichiarazioni di Successione la motivazione per la quale la successione non risulta trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, ed ha potuto riscontrare che la dichiarazione di presentata è corretta ed ha passato tutte le verifiche necessarie ma probabilmente per un disguido interno all'ufficio non è mai stata trascritta pertanto per rendere efficace il titolo è necessario presentare da parte del debitore esecutato una richiesta di verifica e trascrizione della Dichiarazione di successione presso l'Agenzia delle Entrate.

**Frazionamenti e variazioni catastali:**

- FG 143 part.lla 142 sub 11, FG 143 part.lla 142 sub 31 dall' impianto meccanografico del 30/06/1987,

**Quesito n. 4**

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

#### **Risposte n. 4**

Dall'acquisto degli immobili da parte degli esecutati come da documenti in atti si riscontrano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 6904/1096 del 27/04/2010 a favore di BANCA NUOVA SPA, contro --- Omissis --- gravante sugli immobili siti in Castiglione in Teverina loc. Vaiano n. 30 distnti in catasto al Fg 15 part.Ila 187 sub 1/2/3
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 11044/1479 del 01/07/2011 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA, contro --- Omissis --- gravante sugli immobili siti in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 18 distinti in catasto al Fg 18 part.Ila 26
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 11045/1480 del 01/07/2011 a favore di BANCA POPOLARE DI VICENZA, contro --- Omissis --- gravante sugli immobili siti in via Orvietana n. 18 distinti in catasto al Fg 18 part.Ila 26
- Iscrizione di ipoteca volontaria nn. 14832/1943 del 14/09/2011 a favore di BANCA POPOLARE DI SPOLETO S.P.A., contro --- Omissis --- gravante sugli immobili siti in Viterbo viaI. Garbini distinti in catasto al Fg 143 part.Ila 142 sub 11/ sub 31, Castiglione in Teverina via Orvietana n. 3/5/7 distinti in ctasto al FG 18 part.Ile 81 sub 10 ed part.Ila 82 sub 12, Castiglione in Teverina strada del Masseto distinti in catsato al Fg 17 part.Ila 573 sub 31/35/43
- Trascrizione nn. 6087/4546 in data 09/05/2018 nascente da verbale di pignoramento immobili in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 19/04/2018 rep. 643 a favore di Mencaraglia Maria Ausilia, Segala Silvia Alice, Menichelli Alessandro e Menichelli Cristina contro --- Omissis --- gravante su tutti gli immobili sopra descritti,
- Trascrizione ai nn. 14830/11032 del 29/10/2018 preliminare di compravendita del notaio Luigi Sconocchia Silvestri trascritto a Viterbo il 29/10/2018 ( antecedente alla notifica del pignoramento avvenuta in data 30/11/2018) ai nn. 14830/11032 dove --- Omissis --- ha promesso in vendita alla "INNOTECH SRL" gli immobili siti in Castiglione in Teverina distinti in catasto NCEU Fg. 18 part.Ila 26, al Fg 15 part.Ila 187 sub 1/2/3 e part.Ila 225, NCT Fg 18 part.Ila 26 ( ente urbano), Fg 15 part.Ila 187( ente urbano), Fg 15 part.Ila 225 ( ente urbano), Fg 15 part.Ile 22/224/226/95/154
- Trascrizione nn. 14830/11032 in data 14/0/2019 nascente da verbale di pignoramento immobili in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 30/11/2018 rep. 1944 a favore di Mencaraglia Maria Ausilia, Segala Silvia Alice, Menichelli Alessandro e Menichelli Cristina contro --- Omissis --- gravante su tutti gli immobili sopra descritti,

#### **Quesito n. 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parete dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

#### **Quesito n. 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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale ( nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

#### **Risposte n. 5-6**

Sono allegati alla presente gli estratti di mappa dei beni oggetto di esecuzione, il CDU dei terreni oggetto del pignoramento e l'estratto di matrimonio del debitore esecutato dove è evidenziato che il regime patrimoniale dello stesso era in separazione dei beni e che attualmente è divorziato con stato civile libero.

### **Quesito n. 7**

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

### **Risposta n. 7**

#### **1. Immobile sito in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 3 piano terra distinto in catasto al – NCEU Fg 18 part.lla 81 sub 10**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 3 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1 FG 18 part.lla 81 sub 10 , cat. C/ 1, cl. 1, cons. 31.00 mq., sup cat 43.00 mq., rendita 425,87 €**

confinante con fg 18 part.lle 82,572,80,311

#### **DESCRIZIONE:**

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un immobile che non è posizionato direttamente su via Orvietana ma è prospiciente ad un'area interna compresa tra il fabbricato distinto con la part.lla 81 ed il fabbricato distinto con la part.lla 82. La destinazione catastale è commerciale attualmente viene utilizzato come studio medico. L'unità è composto da due vani uno di 13.00 mq ed uno di 12.00 mq da un disimpegno di 1.70 mq. ed un bagno di 3.50 mq. per un totale di superficie utile di circa 30.00 mq. Il soffitto è caratterizzato da due volte a vela con altezza massima di 3.35 m. rivestite in piastrelle di cotto, una che copre la stanza di ingresso e l'altra che copre sia la seconda stanza che il disimpegno ed il bagno che hanno infatti una altezza più bassa di 2.35 m. e restano inglobate all'interno della stanza più grande. Gli infissi esterni con sportelloni così come quelli interni sono in legno, le pareti tinteggiate, il pavimento è in cotto è presente l'impianto elettrico, idrico, termico con caldaia a gas e termosifoni in ghisa. Il bagno rivestito in maioliche di ceramica. Le finiture sono buone come anche lo stato di conservazione.

#### **2. Immobile sito in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 5/7 piano terra distinto in catasto al – NCEU Fg 18 part.lla 82 sub 12**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 5/7 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 82 sub 12 , cat. C/ 1, cl. 2, cons. 66.00 mq., sup cat 98.00 mq., rendita 1056,67 €**

confinante strada Orvietana, con fg 18 part.lle 81,75, 311

#### **DESCRIZIONE:**

L'unità immobiliare si trova al piano terra di un immobile posizionato direttamente su via Orvietana. La destinazione catastale è commerciale e attualmente il locale è occupato dalla società --- Omissis --- s.r.l. in forza di un contratto di affitto regolarmente registrato allegato alla presente. Il locale, che ospita una farmacia, si affaccia su via Orvietana dove si trova l'ingresso ed una vetrina, all'interno è costituito da una parte destinata all'esposizione dei prodotti e alla vendita degli stessi ed una parte retrostante destinata a deposito ed ufficio. E' presente un w.c. di servizio, ed un accesso secondario che affaccia sull'area estera retrostante il palazzo il tutto per una superficie utile di circa 66.00 mq.. Gli impianti presenti sono elettrico, idrico e termico con caldaia a gas radiatori in ghisa e tre condizionatori inverter con pompa di calore. Il pavimento è in gres porcellanato, gli infissi sono in legno la copertura delle stanze è costituita da volte a vela intonacate e tinteggiate così come le pareti, il locale è in buono stato di manutenzione e conservazione.

**3. Immobili siti in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 18, piani S2,S1, PT. PI, PII distinto in catasto al NCEU Fg 18 part.lla 26 - NCT Fg 17 part.lla 104/109** L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 18 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 26, cat. A/7, cl. 2, cons 10,5 vani, sup cat 329.00 mq., rendita 1193,02 €**

confinante strada Orvietana, con fg 18 part.lle 81,75, 311

**NCT piena proprietà 1/1**

**Fg 17 part.lla 104 – uliv vigneto, cl 2, sup. 130,00 mq., RD 0.39 €, RA 0.37 € Fg**

**17 part.lla 109 – uliv vigneto, cl 2, sup. 70.00 mq., RD 0.21 €, RA 0.20 €**

confinante con fg 18 part.lle 26, fg 17 part.lle 105,111

DESCRIZIONE:

L'immobile è costituito da un palazzetto storico prospiciente via Orvietana, attualmente occupato dal debitore esecutato, con area esterna costituita da un giardino piuttosto curato, distinto in parte al NCT al Fg 18 part.lla 26 ente urbano, di 460.00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato di circa 110.00 mq.) area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, e quindi non vendibile separatamente dallo stesso, ma non espressamente pignorato all'interno della procedura, ed in parte al NCT fg 17 part..la 104/109 particelle invece espressamente pignorate all'interno della procedura. Pertanto l'area esterna del fabbricato, interamente recintata, è costituita da circa 550.00 mq. di cui la maggior parte destinata a giardino, mentre una parte ricadente sulla particella 104/109 è occupata da una struttura di fondazione per la realizzazione di un fabbricato in ampliamento all'abitazione attualmente non in corso di esecuzione, ma con titolo abilitativo ancora in essere valido fino al 2020 come meglio specificato all'interno dell'apposito quesito.

L'immobile è costituito due piani interrati e due piani fuori terra, considerando che il secondo piano è caratterizzato solo da un piccolo bagno realizzato sulle scale. Il piano terra è caratterizzato da un ampio ingresso centrale di circa 20.00 mq. da dove da un lato si accede alla cucina-pranzo di circa 29.00 mq., ed ad un servizio igienico di circa 4.00 mq, dall'altro ad un ampio salone di circa 34.00 mq. e sul fondo è presente la scala di collegamento dei vari piani. L'ingresso ed il salone è caratterizzato da pareti tinteggiate e decorate con pitture così come i soffitti, i pavimenti sono in marmo come le scale, , la cucina è in muratura con rivestimento in piastrelle di ceramica, le pareti tinteggiate, pavimento tipo cotto, è presente un ampio camino in pietra, il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica, gli infissi con persiane sono in legno con vetro doppio ed anche gli infissi interni sono in legno decorate. Attraverso la scala si raggiunge il piano primo destinato alla zona notte costituito da tre camere da letto di cui due di circa 18.00 mq. ed una di circa 17.00 mq., due stanze destinate a studio di circa 7.00 mq. con balconcino di circa 3.00 mq. posto sopra l'ingresso dell'abitazione, e 8.00 mq., disimpegno di circa 12.00 mq. e bagno di circa 6.00 mq. pavimentato e rivestito con maioliche non di pregio . I pavimenti sono di diverso tipo nelle varie stanze in maioliche decorate, le pareti sono tinteggiate ed in parte sono presenti dei decori, gli infissi esterni con le persiane sono in legno con doppio vetro, gli infissi interni sono in legno decorate dal disimpegno si sale una rampa di scale e si trova un servizio igienico realizzato sopra il pianerottolo del vano scala di circa 2.00 mq. con soffitto a tetto con altezza minima di 2.10 m. e altezza massimo di 2.45 m., pavimentato e rivestito con maioliche non di pregio. Il piano terra che ospita la zona giorno occupa in totale circa una superficie utile di 87.00 mq., il piano primo che ospita la zona notte occupa in totale circa una superficie utile di 86,00 mq per un totale di 173.00 mq.. Sono presenti impianto elettrico, idrico e termico con caldaia a metano e radiatori in ghisa. Dalla scala presente nell' ingresso del piano terra si accede al piano seminterrato dove si trova un magazzino ed un garage. Il primo è costituito da un ambiente di circa 43.00 mq., di altezza 2.40 m. con installata una cucina, il pavimento è in mattonelle di graniglia, le pareti sono in parte rivestite con mattoncini ed in parte tinteggiate, sono presenti tracce di umidità. In questo locale è presente una porta di accesso per la cantina caratterizzata da una ripida scala ed una parte stretta e lunga scavata nella roccia ed in fondo una parte più ampia di circa 24.00 mq. Il garage è circa 40.00 mq. il pavimento è in battuto di cemento le pareti tinteggiate sono presenti evidenti tracce di umidità diffusa su tutte le pareti. Sul retro dell'immobile è presente un piccolo locale di altezza inferiore a 2.40 m. destinato a centrale termica. L'immobile è in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio.

**4. Immobili siti in Castiglione in Teverina strada del Masseto, piano seminterrato distinto in catasto al NCEU Fg 17 part.lla 573 sub 31, sub 35, sub 43** L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 17 part.lla 573 sub 31, cat. C/6, cl.3 , cons 73,00 mq. sup cat 75.00 mq., rendita 75,40 €**

**FG 17 part.lla 573 sub 35, cat. C/6, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 81.00 mq., rendita 82.63 € FG**

**17 part.lla 573 sub 43, cat. C/6, cl.3 , cons 128,00 mq. sup cat 130.00 mq., rendita 132,21 €**

confinanti con fg 17 part.lla 580,579,671

#### DESCRIZIONE

I locali distinti al sub 31/35 sono destinati entrambi ad autorimessa rispettivamente di circa 56.00 mq. e 65.00 mq., caratterizzati entrambi da pareti intonacate e tinteggiate con pavimento in gres porcellanato

Questi locali sono stati locati con contratto di affitto regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate alla data del 19/12/2017 con scadenza annuale in data 19/12/2018 su dichiarazione del debitore esecutato l'affitto è prorogato per l'anno in corso in quanto non ci sono state disdette come il contratto prevede allegato alla presente, ma presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate -DPVT UT Viterbo- il contratto per l'anno in corso non risulta registrato.

Il locale distinto al sub 43 è una autorimessa di circa 95.00 mq. caratterizzata da pareti lasciate a grezzo parte in muratura di tufo e parte in blocchetti di cemento, solaio in laterocemento a vista e pavimento in battuto di cemento è presente l'impianto elettrico e gli infissi sono in alluminio. Le condizioni del locale sono lasciate allo stato grezzo privo di finiture.

#### **5. Immobili siti in Castiglione in Teverina loc. Vaiano n. 30:**

Gli immobili si trovano nel comune di Castiglione in Teverina, in loc. Vaiano e sono dislocati tutti all'interno di una tenuta quasi completamente recintata composta da vari fabbricati e terreni tutti interessati dal pignoramento. I fabbricati sono concentrati tutti all'interno della part.lla 187 a cui sono graffiati, ad esclusione del fabbricato distinto alla part.lla 225 che è un'autorimessa che insiste sulla part.lla 226 e sono così identificati catastalmente:

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 € FG**

**15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

**NCT: piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €**

**FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €**

**FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €**

**FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 € FG 15 part.lla**

**154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD 2,73, RA 0,91 €** confinanti con strada della fontana, strada vicinale Vaiano, fg 15 part.lla 228, 153, 21, 23, 88, 90.

#### DESCRIZIONE

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €**

L'immobile residenziale è costituito da un piano terra ed un piano primo e da un piano seminterrato occupato da una cantina con accesso dall'area di pertinenza esterna al fabbricato.

Al piano terra è presente un portico di circa 48.00 mq. con pavimento in cotto, colonne rivestite in mattoncini e struttura di copertura con travi in legno e piastrelle di cotto, dove si trova l'accesso ad un forno di circa 3.00 mq. e l'accesso all'abitazione composta da una zona pranzo di circa 25.00 mq., bagno di circa 4.00 mq., cucina di circa 14.50 mq., magazzino di circa 22.00 mq. e la scala di accesso al piano primo costituito da tre camere da letto rispettivamente di circa 16.00 mq., 9.00 mq. con balconcino di circa 2.00 mq. e circa 12.00 mq., di uno studio di circa 21.00 mq., un bagno di circa 4.50 mq. con ripostiglio di circa 2.70. ed un disimpegno di circa 11.00 mq. per un totale di superficie utile di circa 145.00 mq. Le finiture sono di pregio caratterizzate da pavimenti in cotto antico trattato,

infissi in terni in legno massello, infissi esterni in alluminio doppio vetro con sportelloni esterni in legno, soffitti con travi in legno e tinteggiati così come le pareti, i bagni sono rivestiti con maioliche in ceramica, la cucina è in muratura con rivestimento di mattoncini in cotto così come alcuni imbotti delle porte, alcuni inserti ed archi presenti, le pareti esterne del fabbricato sono intonacate. E' presente l'impianto elettrico con salvavita, impianto idrico con allaccio alla rete pubblica sia per l'adduzione dell'acqua e che per la rete fognaria, e termico con termosifoni in ghisa e bombolone per gpl interrato posto all'esterno, al piano superiore sono presenti tre condizionatori inverter con pompa di calore esterna posti nelle stanze e nel corridoio centrale. La cantina è posta ad un piano inferiore rispetto al portico di ingresso, l'accesso si raggiunge attraverso una scalinata posta nell'area esterna ed è costituita da un ingresso di circa 16,00 mq. in parte scavato nella pietra e la parte realizzato con struttura in blocchetti di tufo e copertura con travetti in legno e lamiera ondulate di cemento-amianto, da qui si entra in un corridoio interamente scavato nella pietra lungo circa 5.00 m. che immette in una spazio più ampio di circa 5.00 mq. In generale l'immobile si trova in buono stato di conservazione con finiture ottime. L'area esterna nei pressi dell'abitazione, individuata al catasto terreni con la part.lla 187 ente urbano, graffata all'abitazione quindi non vendibile separatamente dalla stessa, ma non espressamente pignorata, è molto curata e la parte che unisce la residenza all'autorimessa distinta con il sub 2 è pavimentata con ciottoli in pietra, il terreno che si espande nelle immediate vicinanze dei fabbricati è occupato da un uliveto, approssimativamente dislocato sulla part.lla 226, attraversato dalla strada di accesso che porta alla seconda autorimessa distinta alla part.lla 225, il resto dei terreni sono occupati per la maggior parte da bosco. Da evidenziare che a confine con la particella 187 si trova la particella 36 che insiste su un'area distinta con la particella 139, sempre di proprietà del debitore esecutato ma non sottoposta a pignoramento, che non è fisicamente separata dalla particella 187 oggetto di pignoramento, pertanto sarà necessario prevedere la realizzazione di una recinzione con paletti in ferro e rete da apporre sul confine di separazione tra le particelle 36, 139 non pignorate e la particella 187 oggetto di pignoramento, per rendere perfettamente individuata la particella sottoposta a esecuzione.

**FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

L'immobile ha destinazione catastale di autorimessa ma attualmente è arredato come un monolocale con soppalco dove al piano terra si trova l'angolo cottura e zona soggiorno di circa 40.00 mq. e bagno con antibagno di circa 9.00 mq.. Sul piano soppalco di circa 9.00 mq., che si raggiunge con una scala a chiocciola in ferro, si trova la camera da letto con altezza massima di 2.50 m.. Il bagno è pavimentato e rivestito con maioliche in ceramica mentre nella zona giorno è presente un pavimento in gres tipo cotto, le pareti sono tinteggiate nella parte bassa mentre superiormente sono in blocchetti di tufo a faccia vista, la copertura è a falde inclinate costituita da una struttura in legno con pianelle in cotto, così come la struttura portante del soppalco, gli infissi con sportelloni sono in legno. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico con allaccio alla rete pubblica sia per l'adduzione dell'acqua e che per la rete fognaria, nel bagno si trova un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria e sono presenti dei condizionatori con pompa di calore esterna. Esternamente la struttura è interamente in tufo a faccia vista e la copertura è realizzata con coppo e contro coppo antico. L'immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione.

**FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 €**

Il locale è un piccolo magazzino con copertura piana di circa 12.00 mq. dal quale si accede dall'area di pertinenza dell'abitazione.

**FG 15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

L'immobile è una autorimessa di forma rettangolare utilizzata anche come officina di circa 170.00 con copertura ad una falda leggermente inclinata con struttura portante in legno ed il soffitto tinteggiato di cui circa 53.00 mq. con altezza media di 2.45 m. e circa 117.00 mq. con altezza media di circa 3.20 m., con un bagno di circa 6.00 mq. con altezza di circa 2.35 m., una centrale termica ed un piccolo locale adiacente di circa 11.50 mq. con copertura inclinata e altezza media di circa 2.30 m. Il pavimento è in gres tipo cotto le finiture sono curate con inserti in pietra e rivestimento in mattoncini, le pareti sono tinteggiate e gli imbotti delle finestre ad arco sono in mattoncini di cotto. Esternamente è in parte intonacato in parte lasciato con struttura portante in blocchetti di tufo a faccia vista la porta di ingresso è caratterizzato da un grande infisso in ferro con una porta centrale in legno caratterizzata da un arco interamente realizzato con mattoncini in cotto.

**FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €**

**FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €**

**FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €**

**FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 €**

**FG 15 part.lla 154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD 2,73, RA 0,91 €**

Questi terreni di 33.458,00 mq. sono tutti confinanti tra loro e come precisato precedentemente sono per la maggior parte recintati, approssimativamente sulla part.lla 226 insiste un uliveto per il resto non è coltivato ed è lasciato a bosco.

#### **6. Immobili siti Viterbo via I. Garbini:**

Gli immobili si trovano in una palazzina sita nel comune di Viterbo, in via Iginio Garbini, all'interno di un complesso composto da quattro fabbricati. L'individuazione del fabbricato all'interno del quale si trovano l'appartamento ed il garage non sarebbe stata possibile senza la presenza del debitore esecutato in quanto nell'estratto di mappa la particella 142, che è quella oggetto di pignoramento, individua solo l'area di pertinenza ai quattro fabbricati mentre la palazzina che ospita l'appartamento è individuata con il numero 226 che non ha nessuna corrispondenza al NCEU. L'appartamento ed il garage comunque sono regolarmente presenti nel NCEU con l'individuazione del fg 143 part.lla 142 sub 11/31.

#### **FG 143 part.lla 142 sub 11, cat. C/ 6, cl. 2, cons. 14.00 mq., sup cat 17.00 mq., rendita 37,60 €**

Il garage si trova al piano terra, è di circa 14.00 mq. con altezza di 2.60 m. il pavimento è in cemento le pareti tinteggiate con saracinesca in ferro.

#### **FG 143 part.lla 142 sub 31, cat. A/2 cl. 1, cons. 6,5 vani., sup cat 122.00 mq., rendita 721,75 €**

L'appartamento si trova al piano primo di una palazzina composta da 6 piani, dotata di ascensore con pareti esterne rivestite in parte con piastrelle tipo cotto e in corrispondenza dei balconi tinteggiate. L'unità è composta da un ingresso di circa 7.00 mq., un bagno di circa 7.50 mq. ed un secondo di circa 5.00 mq., una cucina di circa 8.00 mq. con balcone di circa 6.00 mq. dove si trova la caldaia a metano, quattro camere rispettivamente di circa 15.50 mq., 17.00 mq. da cui si accede ad un balcone di circa 8.50 mq., 15.00 mq. dalla quale si accede allo stesso terrazzo, 14.00 mq., disimpegno di circa 7.00 mq. e ripostiglio di circa 2.50 mq. per un totale di superficie utile di circa 100.00 mq. Le finiture sono mediocri, i pavimenti sono in maioliche di diverso tipo nelle varie stanze, le pareti tinteggiate, gli infissi esterni ed interni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc ad esclusione degli infissi dei bagni che sono in alluminio. L'impianto termico è esterno con radiatori in alluminio così come l'impianto elettrico che è in parte esterno ed in parte sotto traccia ed anche l'impianto idrico è in parte esterno con tubature a vista nel bagno, Le condizioni di manutenzioni sono discrete le finiture mediocri.

#### **Quesito n. 8**

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

#### **Risposta n. 8**

La descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento sono conformi. Per quanto riguarda i beni siti nel comune di Castiglione in Teverina distinti nel NCEU al fg 15 part.lla 187 e fg 18 part.lla 26 questi hanno un'area di pertinenza graffiata con l'abitazione, pertanto non vendibile separatamente, rispettivamente distinte al NCT al fg 15 part.lla 187 (ente urbano) e fg 18 part.lla 26 (ente urbano), che non sono però espressamente pignorate all'interno della procedura.

**Quesito n. 9**

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

**Risposta n. 9**

Quasi tutti i beni pignorati dall'acquisto al pignoramento hanno subito delle modifiche per cui non c'è corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale attuale, tutti i passaggi di provenienza e catastali dei beni sono specificati in risposta al quesito n. 3.

**Quesito n. 10**

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

**Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e per quanto riguarda immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali il riferimento c'è da evidenziare che l'area di pertinenza dell'immobile distinto al fg 15 part.lla 187 sub 1 oggetto di pignoramento confina con una particella non sottoposta a pignoramento e il giorno del sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare che le due proprietà non risultano fisicamente separate pertanto sarà necessario realizzare una separazione tra le stesse consistente nella posa in opera di una recinzione realizzata in paletti di legno con interposta rete.

**Quesito n. 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; **Risposta n. 11**

Gli immobili non riguardano porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata.

**Quesito n. 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; **Risposta n. 12**

Dove sono presenti delle difformità non possono essere svolte tali attività in quanto necessitano di titoli edilizi, come meglio specificato in risposta al quesito n. 14.

**Quesito n. 13**

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

**Risposta n. 13**

Gli immobili siti in via Orvietana ricadono all'interno del PRG in zona B/2 e B/3 – zona residenziale di completamento, gli immobili siti in loc. Vaiano ricadono parte in zona C8 e parte in zona Agricola, gli immobili siti in strada Masseto ricadono in zona C3 – zone residenziali di espansione-

**Quesito n. 14**

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

## **Risposta n. 14**

### **1. Immobile sito in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 3 piano terra distinto in catasto al – NCEU Fg 18 part.lla 81 sub 10**

Il locale è stato costruito precedentemente al 1967, catastalmente e urbanisticamente ha destinazione commerciale e attualmente viene utilizzato come studio medico. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU si è potuto riscontrare che precedentemente al 1987 catastalmente era distinto come C/6 ovvero autorimessa, ma nel 1988 viene rilasciato dal Comune di Castiglione in Teverina un'autorizzazione edilizia n. 1/89 per la realizzazione di un w.c. all'interno di questo locale considerato annesso alla farmacia, e un successivo certificato di abitabilità dove veniva scritto che il locale deposito, data l'autorizzazione rilasciata per la realizzazione del servizio igienico, si rendeva idoneo per essere adibito a studio medico. Nel 2010 veniva presentata una D.I.A. n. 65/2010 per cambio d'uso da ambulatorio ad abitazione e modifiche interne con rilasciato anche il certificato di agibilità. Nel 2012 veniva presentata una D.I.A. n. 08/2012 con la quale si chiedeva il cambio d'uso da abitazione a locale commerciale, ed allegata alla pratica è presente anche il certificato di fine lavori collaudo finale ed il parere igienico sanitario favorevole. Lo stato dei luoghi attualmente perfettamente conforme sia urbanisticamente che catastalmente.

### **2. Immobile sito in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 5/7 piano terra distinto in catasto al – NCEU Fg 18 part.lla 82 sub 12**

Il locale è stato costruito precedentemente al 1967, catastalmente ha destinazione commerciale ed è sempre stato occupato dalla farmacia. Dalla visura storica si evince che il locale precedentemente era composto da due unità immobiliari distinte sempre con destinazione commerciale, nel 2009 veniva presentata al NCEU una variazione per fusione e diversa distribuzione interna creando una unica unità immobiliare sempre con destinazione commerciale. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU presso il comune di Castiglione in Teverina però non si è riscontrata la presenza di alcuna pratica edilizia riferita alla fusione sopra citata pertanto si può desumere che tale fusione non sia stata autorizzata urbanisticamente. Questa difformità risulta sanabile presentando una SCIA in Sanatoria per fusione e diversa distribuzione interna per rendere conforme l'immobile allo stato attuale ed inoltre è necessario richiedere una sanatoria anche presso il Genio Civile per la realizzazione delle aperture realizzate sulla muratura portante resesi necessarie per fondere le due unità immobiliari che erano separate proprio dalla stessa.

Ciò premesso per quantificare i costi consideriamo che per la SCIA in Sanatoria per interventi eseguiti in assenza o in difformità della denuncia di inizio attività secondo l'art. 19 della L.R. n. 15/2008, si applica una sanzione pecuniaria da un minimo di 1500,00 € ad un massimo di 15.000,00 € e in base alla gravità dell'abuso, data la lieve entità dell'intervento riguardante la fusione delle due unità si può ipotizzare una sanzione di circa 3000,00 €, ma la valutazione della gravità dell'abuso resta sempre a discrezione del responsabile del procedimento.

Per la presentazione della Sanatoria al Genio Civile, per il taglio nella muratura portante, è necessario fare dei calcoli strutturali delle opere realizzate per verificare se queste, così come sono state realizzate, rispettano i valori imposti dalla normativa esistente, se dalla verifica la normativa è rispettata è possibile fare la sanatoria presentando al genio civile la pratica senza la necessità di fare interventi strutturali, se invece la struttura abusiva non rispetta i limiti imposti dalla normativa è necessario fare degli interventi strutturali su tutto l'edificio tali da rendere sia le opere realizzate abusivamente che tutto il fabbricato conformi alla normativa vigente. Tali calcoli devono essere effettuati da un ingegnere che opera in questo settore ed i relativi costi sono di difficile individuazione proprio per la mancanza, allo stato attuale, di tutti gli elementi necessari per valutare la situazione dello stato di fatto e gli eventuali interventi da realizzare.

I costi amministrativi per la presentazione della SCIA in Sanatoria sono di 100,00 € e gli onorari per il tecnico sono di circa 1600,00 oltre oneri di legge. Per la presentazione della pratica in sanatoria al Genio Civile i costi amministrativi sono di circa € 600,00, gli onorari per il tecnico sono di circa 2000,00 € oltre oneri di legge sempre se le opere realizzate abusivamente risultano verificate rispetto alla normativa sismica vigente e non sono necessarie opere strutturali da realizzare per rendere conforme l'immobile alla normativa sismica vigente. Totale dei costi per rendere conforme l'immobile sempre a condizione di quanto detto sopra, è di 7300,00 €

### **3. Immobili siti in Castiglione in Teverina via Orvietana n. 18, piani S2,S1, PT. PI, PII distinto in catasto al NCEU Fg 18 part.lla 26 - NCT Fg 17 part.lla 104/109**

L'abitazione è stata costruita anteriormente al 1967 attualmente lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultano conformi, dalla visura storica si evince che nel 2011 è stata presentata una variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni ampliamento e ristrutturazione ma dall'accesso agli atti effettuato dal CTU non è emersa nessuna pratica in riferimento alla variazione sopra citata. Il CTU pertanto, per verificare quali trasformazioni fossero state apportate al fabbricato, ha richiesto presso l'Agenzia del Territorio la planimetria catastale precedente a quella attuale ed ha potuto riscontrare che la planimetria precedente risale al 1939 e che le difformità presenti riguardano la demolizioni e ricostruzioni di alcune tramezzature che, su dichiarazione del debitore esecutato sono state effettuate prima del 1967, ma senza mai aggiornare la planimetria catastale ed inoltre nella planimetria attuale è stata rappresentata anche la cantina che è sempre esistita ma che non era stata rappresentata graficamente in quanto precedentemente non era obbligatorio. Dall'esame della documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale il CTU ha potuto riscontare che nel dicembre del 2013 è stata presentata una D.I.A. (pratica edilizia 5/13) per opere di ampliamento del fabbricato ai sensi della L.R. 10 del 13/08/2011, riguardante la costruzione di un corpo accessorio adibito ad abitazione separato dalla costruzione principale, di circa 47.00 mq costituita da un piano terra composto da soggiorno-cucina, disimpegno, camera da letto e bagno. Di tale costruzione, allo stato attuale, è stata realizzata solo la soletta di fondazione ed in data 10/11/2017 è stata presentata una S.C.I.A. per opere a completamento di interventi oggetto di titoli abilitativi scaduti e realizzabili ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n. 380/01. Dato che la S.C.I.A. presentata proroga la scadenza del titolo abilitativo di ulteriori 3 anni attualmente il titolo edilizio è ancora valido e la struttura può essere ultimata entro la data del 10/11/2020.

Da tutto ciò si evince che l'immobile è urbanisticamente e catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

#### **4. Immobili siti in Castiglione in Teverina strada del Masseto, piano seminterrato distinto in catasto al NCEU Fg 17 part.lla 573 sub 31, sub 35, sub 43**

I locali destinati a garage sono inseriti all'interno di costruzioni realizzate sui lotti 6/7/9 facenti parte di un insieme di edifici a carattere commerciale nella zona "servizi comuni" in via del Masseto. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale. Dall'analisi della documentazione presente presso l'ufficio tecnico comunale il CTU ha potuto riscontare che i locali in oggetto sono stati realizzati con Concessione Edilizia n. 30/90 e successiva Variante n. 24/91 e sono conformi sia urbanisticamente che catastalmente. E' presente l'autorizzazione all'abitabilità del 27/04/1993.

#### **5. Immobili siti in Castiglione in Teverina loc. Vaiano n. 30:**

Gli immobili si trovano nel comune di Castiglione in Teverina, in loc. Vaiano.

L'immobile a destinazione residenziale è distinto al NCEU al

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €** Tale immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/96S per la costruzione di un portico, e attualmente è conforme sia catastalmente sia urbanisticamente allo stato dei luoghi ad eccezione della costruzione di un tramezzo e la realizzazione di una porta. La porta deve essere chiusa in quanto mette in comunicazione l'unità immobiliare oggetto di pignoramento con una unità immobiliare non soggetta a pignoramento mentre la realizzazione del tramezzo si può sanare con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria e successivo aggiornamento catastale. La spesa per rendere conforme l'immobile consiste nel pagamento dell'oblazione di 1000,00 € per la C.I.L.A. in Sanatoria, delle spese di presentazione di circa 100,00 e delle spese tecniche di circa 800,00 € oltre oneri di legge. Inoltre il costo per l'aggiornamento catastale che consiste in 50.00 € di spese di presentazione e 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, per un totale di spese amministrative di 1150,00 € e 1400,00 € spese tecniche oltre oneri di legge. L'area di pertinenza dell'immobile oggetto di pignoramento confina con una particella non sottoposta a pignoramento e il giorno del sopralluogo il CTU ha potuto riscontrare che le due proprietà non risultano fisicamente separate pertanto sarà necessario realizzare una separazione tra le stesse consistente nella posa in opera di una recinzione realizzata in paletti di legno con interposta rete per una lunghezza di circa 30.00 m. per una spesa di realizzazione di circa 1000,00 €. Per realizzare tale opera è necessario presentare una S.C.I.A. per un costo di circa 100,00 € per la presentazione al comune di Castiglione in Teverina e

anche una richiesta di Autorizzazione Paesaggistica per un costo circa 1600,00 € oltre oneri di legge per le spese tecniche.

Il costo totale consiste in 1250,00 € di spese amministrative, 3000,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge e 1000,00 € di lavori per la recinzione.

L'immobile catastalmente ha destinazione di autorimessa ma allo stato attuale è utilizzato come monocale è distinto al NCEU al

**FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

Tale immobile è stato oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 31/96S per l'ampliamento dell'autorimessa, attualmente lo stato dei luoghi non è conforme alla Concessione Edilizia in

Sanatoria e neanche alla planimetria catastale. Le difformità presenti consistono in una posizione diversa della scala di accesso al soppalco, la realizzazione di alcuni tramezzi, la chiusura di una porta sull'esterno, ed un ampliamento di circa 9.00 mq. Tali difformità risultano sanabili con una la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria e successiva presentazione di variazione catastale ad esclusione dell'ampliamento che non può essere sanato e pertanto deve essere demolito ripristinando lo stato dei luoghi. I costi per sanare le difformità presenti consistono in 1000,00 € di oblazione per la C.I.L.A. in Sanatoria, circa 100,00 € di presentazione, circa 800,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, 50,00 € per la presentazione del docfa per variazione catastale, e circa 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, per un totale di 1150,00 spese amministrative e 1400,00 € spese tecniche oltre oneri di legge. Per ripristinare i luoghi per l'ampliamento che non può essere sanato in quanto realizzato in zona vincolata paesaggisticamente è necessario presentare presso il comune di Castiglione in Teverina una SCIA per demolizione con costi di circa 100,00 € di presentazione, circa 800,00 € per spese tecniche oltre oneri di legge e effettuare demolizione carico e trasporto a discarica per una spesa di circa 2000,00 €. Per un totale di 1250,00 € di spese amministrative, circa 2200,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge e circa 2000,00 € di lavori.

L'immobile ha destinazione magazzino è distinto al NCEU al

**FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 €**

Tale immobile è oggetto di una domanda di condono presentata in data 10/12/2004 relativa alla costruzione del locale magazzino, sono presenti allegati alla pratica i versamenti effettuati dell'oblazione e degli oneri concessori, ma tale domanda di condono è ferma presso il comune in quanto è stata inoltrata una richiesta di documentazione integrativa (allegata alla presente) dal comune al debitore esecutato alla quale non è mai stata inviata una risposta. Tale domanda di condono comunque, interessando un immobile realizzato in zona vincolata paesaggisticamente, secondo quanto stabilito dalla Legge n. 31 del 03/11/2004 - Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi – non può essere sanato, in quanto questa normativa non prevedeva la possibilità di effettuare sanatorie per i fabbricati realizzati in zone vincolate paesaggisticamente. Infatti il tecnico del comune ha confermato che per quanto riguarda le istanze di sanatorie presentate secondo questa legge, redige una istruttoria di diniego che poi invia alla Sovrintendenza dei Beni Culturali della Regione e si rimette al giudizio della stessa.

In conclusione il C.T.U. sulla base di quanto sopra esposto considera l'immobile non sanabile e pertanto reputa che debba essere ripristinato lo stato dei luoghi con relativa demolizione del manufatto. Per fare ciò è necessario presentare presso il comune di Castiglione in Teverina una SCIA per demolizione con costi di circa 800,00 € per spese tecniche oltre oneri di legge e effettuare demolizione carico e trasporto a discarica per una spesa di circa 3000,00 €.

L'immobile ha destinazione di autorimessa è distinto al NCEU al

**FG 15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

Il fabbricato è stato inserito catastalmente con costituzione del 22/01/2008, dall'accesso agli atti, effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico comunale, non è emersa alcuna pratica edilizia riguardante questo immobile che allo stato attuale, per le condizioni in cui si trova, si può dedurre essere relativamente di recente ristrutturazione/costruzione. Non avendo alcun riferimento sulla realizzazione di questo immobile e sulla sua conformità urbanistica il CTU ha ritenuto necessario richiedere una foto aerea all'IGM con volo del 1984 in quanto essendo stato costituito catastalmente nel 2008 e non essendo menzionato come fabbricato rurale nell'atto di provenienza del 1989, poteva essere probabile che tale fabbricato non fosse stato ancora realizzato nel 1984. Infatti dalla sovrapposizione allegata alla presente tra la foto aerea del 1984 e la foto aerea attuale si può evincere che il fabbricato alla data del 1984 non era presente e pertanto lo stesso risulta integralmente abusivo

e dato che l'area si trova in una zona sottoposta a vincolo paesaggistico, come si evince da CDU allegato alla presente, l'immobile risulta non sanabile. Infatti secondo la normativa la sanatoria può essere effettuata solo con la presentazione di una domanda di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica alla Regione Lazio in quanto tali lavori ricadono all'interno dell'articolo 167 comma 4 del D.Lgs 42/04 che per quanto riguarda l'accertamento ordinario di compatibilità paesaggistica ha previsto :

*“L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

*a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*

*.....”* Pertanto è necessario presentare una S.C.I.A. per demolizione presso il Comune di Castiglione in Teverina con costi di circa 1000,00 € per spese tecniche oltre oneri di legge e effettuare demolizione carico e trasporto a discarica per una spesa di circa 25.000,00 €.

## **6. Immobili siti Viterbo via I. Garbini:**

Il fabbricato che ospita sia l'autorimessa che l'appartamento è stato autorizzato con provvedimento del sindaco rilasciato in data 17/12/1962, i lavori sono stati iniziati nel novembre del 1963, ultimati ad agosto del 1965 e l'appartamento è stato reso abitabile ed il garage agibile in data 21/06/1966, come scritto nell'atto visionato dal CTU con il quale la sig.ra --- Omissis --- ha acquistato l'immobile dal costruttore per poi rivenderlo alla sig.ra --- Omissis ---. Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo però tali pratiche non sono state trovate come da dichiarazione allegata alla presente ma dato che l'immobile è stato costruito ed anche accatastato antecedentemente al 1967 la conformità viene considerata in base alla planimetria catastale.

L'immobile ha destinazione di autorimessa è distinto al NCEU al

**FG 143 part.lla 142 sub 11 , cat. C/ 6, cl. 2, cons. 14.00 mq., sup cat 17.00 mq., rendita 37,60 €**

Tale locale è conforme sia urbanisticamente che catastalmente allo stato dei luoghi.

L'immobile ha destinazione residenziale è distinto al NCEU al

FG 143 part.lla 142 sub 31 , cat. A/2 cl. 1, cons. 6,5 vani., sup cat 122.00 mq., rendita 721,75 €

L'unità immobiliare è conforme urbanisticamente e catastalmente allo stato dei luoghi con l'unica eccezione di una difformità consistente nella demolizione di parte di un tramezzo per ampliare il bagno sanabile con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria presso il Comune di Viterbo con un costo amministrativo di circa 100,00 € per la presentazione della pratica e 1000,00 € per l'oblazione e circa 600,00 € per le spese tecniche oltre oneri di legge, e successiva presentazione di variazione catastale per un costo di 50.00 € di presentazione e 600,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge, per cui circa 1150,00 € per spese amministrative e circa 1200,00 € di spese tecniche oltre oneri di legge.

## **Quesito n. 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 ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985.

## **Risposta n. 15**

Due degli immobili siti in Castiglione in Teverina loc. Vaiano sono stati oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/96S e n. 31/96S. Un terzo locale destinato a magazzino sempre sito in loc Vaiano è oggetto di domanda di condono presentata in data 10/12/2004. All'interno della pratica presente in comune sono allegati i versamenti effettuati dell'oblazione e degli oneri concessori, ma tale domanda di condono è ferma presso il comune in quanto è stata inoltrata una richiesta di documentazione integrativa (allegata alla presente) dal comune al debitore esecutato alla quale non è mai stata inviata una risposta. Tale domanda di condono comunque, interessando un immobile realizzato in zona vincolata paesaggisticamente, secondo quanto stabilito dalla Legge n. 31 del 03/11/2004 - Disposizioni regionali in materia di illeciti edilizi – non può essere sanato, in quanto questa normativa non prevedeva la possibilità di effettuare sanatorie per i fabbricati realizzati in zone vincolate paesaggisticamente. Infatti il tecnico del comune ha confermato che per quanto riguarda le istanze di sanatorie presentate in zone vincolate paesaggisticamente, secondo questa

legge, redige una istruttoria di diniego che poi invia alla Sovrintendenza dei Beni Culturali della Regione e si rimette al giudizio della stessa.

#### **Quesito n. 16**

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

#### **Risposta n. 16**

Per quanto riguarda l'ente urbano distinto al NCEU al fg 143 part.lla 142 sito in via I. Garbini nel comune di Viterbo e le particelle di terreno ed enti urbani presenti sul territorio del Comunale di Castiglione in Teverina, sulla base della documentazione consultata ovvero le visure catastali, gli atti di provenienza e l'ispezioni ipotecarie non risultano elementi che indichino che tali beni siano gravati da censo o livello. Per quanto riguarda gli usi civici la particella sita nel comune di Viterbo non risulta gravata come da certificazione rilasciata dall'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo. Per quanto riguarda i terreni siti sul territorio del comune di Castiglione in Teverina il CTU effettuata la richiesta presso l'ufficio tecnico di attestazione della presenza o meno di usi civici sui beni interessati dalla procedura ha ricevuto risposta scritta dal tecnico comunale, allegata alla presente, che il Comune non ha mai dato incarico ad un perito demaniale di fare la ricognizione dei terreni gravati da uso civico presenti sul territorio comunale e pertanto non è nelle possibilità di attestare l'esistenza o meno di terreni gravati da uso civico sul territorio. Dato ciò il CTU ha contattato l'ufficio Usi civici, Credito e Calamità Naturali della Regione Lazio, ed ha potuto riscontrare che presso i loro archivi non esiste una cartografia o mappatura degli usi civici per quanto riguarda il comune di Castiglione in Teverina, quindi dalle ricerche sopra esposte e dall'analisi delle visure catastali, degli atti di provenienza e dalle ispezioni ipotecarie non risultano elementi evidenti che possano far pensare che tali beni siano gravati da uso civico.

#### **Quesito n. 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;

#### **Risposta n. 17**

I beni pignorati su dichiarazione del debitore esecutato non fanno parte di alcun condominio quindi non ci sono spese fisse, deliberate o pendenti, ad eccezione per l'appartamento ed il garage siti in Viterbo distinti al NCEU al fg 143 part.lla 142 sub 11/31 dove è presente un amministratore di condominio che ha rilasciato una attestazione, allegata alla presente, dove evidenzia che non ci sono spese insolute da parte del debitore esecutato e neanche spese straordinarie deliberate, mentre le spese fisse di gestione ammontano a 30,00 € mensili per i beni di proprietà del debitore esecutato.

#### **Quesito n. 18**

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

#### **Quesito n. 19**

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità 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.

#### **Risposte n. 18-19**

Il debitore esecutato gode della piena proprietà 1/1 su tutti i beni pignorati. Dato l'elevato numero di beni presenti all'interno del pignoramento anche di natura diversa tra loro, capaci di produrre un reddito autonomo, si è ritenuto necessario provvedere a formare più lotti omogenei ovvero:

**LOTTO N. 1**

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 18 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 26, cat. A/7, cl. 2, cons 10,5 vani, sup cat 329.00 mq., rendita 1193,02 €**

**NCT piena proprietà 1/1**

**Fg 17 part.lla 104 – uliv vigneto, cl 2, sup. 130,00 mq., RD 0.39 €, RA 0.37 € Fg**

**17 part.lla 109 – uliv vigneto, cl 2, sup. 70.00 mq., RD 0.21 €, RA 0.20 €**

**LOTTO N. 2**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 5/7 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 82 sub 12 , cat. C/ 1, cl. 2, cons. 66.00 mq., sup cat 98.00 mq., rendita 1056,67 €**

**LOTTO N. 3**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 3 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 81 sub 10 , cat. C/ 1, cl. 1, cons. 31.00 mq., sup cat 43.00 mq., rendita 425,87 €**

**LOTTO N. 4**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 17 part.lla 573 sub 31, cat. C/6, cl.3 , cons 73,00 mq. sup cat 75.00 mq., rendita 75,40 €**

**LOTTO N. 5**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 17 part.lla 573 sub 35, cat. C/6, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 81.00 mq., rendita 82,63 €**

**LOTTO N. 6**

L'immobile si trova nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**FG 17 part.lla 573 sub 43, cat. C/6, cl.3 , cons 128,00 mq. sup cat 130.00 mq., rendita 132,21 €**

**LOTTO N. 7**

Gli immobili si trovano nel comune di Castiglione in Teverina, in loc. Vaiano e sono dislocati tutti all'interno di una tenuta quasi completamente recintata con un unico accesso su strada vicinale Vaiano, composta da vari fabbricati e terreni tutti interessati dal pignoramento. I fabbricati sono concentrati tutti all'interno della part.lla 187 a cui sono graffiati, ad esclusione del fabbricato distinto alla part.lla 225 che è un'autorimessa che insiste sulla part.lla 226 e sono così identificati catastalmente:

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 € FG**

**15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

**NCT: piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €**

**FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €**

**FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €**

**FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 €**

## **LOTTO N. 8**

Gli immobili si trovano in una palazzina sita nel comune di Viterbo, in via Igino Garbini, all'interno di un complesso composto da quattro fabbricati e date le modeste dimensioni del locale destinato a box si considera come completamento dell'appartamento e pertanto è stata considerata una unica entità economica:

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 143 part.lla 142 sub 11 , cat. C/ 6, cl. 2, cons. 14.00 mq., sup cat 17.00 mq., rendita 37,60 €**

**FG 143 part.lla 142 sub 31 , cat. A/2 cl. 1, cons. 6,5 vani., sup cat 122.00 mq., rendita 721,75 €**

## **Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

## **Risposte n. 20**

Gli immobili siti nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto distinti al NCEU al Fg 17 part.lla 573 sub 31/35 risultano locati con regolare contratto di affitto dal 19/12/2017 al 19/12/2018 che si intende tacitamente rinnovato se le parti non ne danno disdetta infatti su dichiarazione del debitore esecutato non è stata data alcuna disdetta da entrambe le parti, ed è stato effettuato il pagamento del canone annuo per a giugno 2019 ma il contratto per l'anno in corso non risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Gli immobili siti nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana 3/5/7 risultano locati con regolare contratto di locazione stipulato in data 20/10/2018 di durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2018 alla scadenza del 01/11/2023 con canone annuo di 6000.00 € annui.

Per tutti gli altri beni non sono presenti contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate

## **Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

## **Risposte n. 21**

**Beni siti nel comune di Castiglione in Teverina**

### **LOTTO n. 1**

NCEU piena proprietà 1/1 via Orvietana n. 18

**FG 18 part.lla 26, cat. A/7, cl. 2, cons 10,5 vani, sup cat 329.00 mq., rendita 1193,02 € Fg 17**

**part.lla 104 – uliv vigneto, cl 2, sup. 130,00 mq., RD 0.39 €, RA 0.37 €**

NCT piena proprietà 1/1

**Fg 17 part.lla 109 – uliv vigneto, cl 2, sup. 70.00 mq., RD 0.21 €, RA 0.20 €**

I beni individuati nel lotto n. 1 attualmente sono occupati dal debitore esecutato per le esigenze abitative proprie e lo stesso ha anche la residenza come da certificato di residenza allegato alla presente.

### **LOTTO n. 2**

NCEU piena proprietà 1/1 via Orvietana n. 5/7

**FG 18 part.lla 82 sub 12 , cat. C/ 1, cl. 2, cons. 66.00 mq., sup cat 98.00 mq., rendita 1056,67 €** Il

bene individuato nel lotto n. 2 attualmente risulta locato secondo un regolare contratto di affitto come sopra specificato, attualmente il locale commerciale ospita una farmacia pertanto si stabilisce il valore

locativo in base ai valori OMI e CCIA oltre che in base alle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari in 450,00 € mensili.

### **LOTTO n. 3**

NCEU piena proprietà 1/1 via Orvietana n. 3

FG 18 part.lla 81 sub 10 , cat. C/ 1, cl. 1, cons. 31.00 mq., sup cat 43.00 mq., rendita 425,87 €

Il bene individuato nel lotto n. 3 attualmente risulta locato secondo un regolare contratto di affitto come sopra specificato, attualmente il locale commerciale ospita uno studio medico pertanto si stabilisce il valore locativo in base ai valori OMI e CCIA oltre che in base alle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari in 200,00 € mensili.

### **LOTTO n. 4 e LOTTO n. 5**

NCEU piena proprietà 1/1 strada del Masseto

FG 17 part.lla 573 sub 31, cat. C/6, cl.3 , cons 73,00 mq. sup cat 75.00 mq., rendita 75,40 €

FG 17 part.lla 573 sub 35, cat. C/6, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 81.00 mq., rendita 82.63 € I locali

individuati nel lotto n. 4 e lotto n. 5 sono destinati a autorimessa e risultano attualmente locati insieme. Il canone locativo stabilito nel citato contratto però non risulta adeguato in quanto è stabilito in 200,00 € annui per entrambi i locali mentre dalle valutazioni OMI e CCIA e dall'analisi di mercato svolte presso le agenzie presenti sul territorio un canone adeguato per il locale individuato nel lotto n. 4 è di 100,00 €/mensili per cui 1200,00 €/annui e per lotto n. 5 è di 120,00 €/mensili per cui 1440,00 €/annui.

### **LOTTO N. 6**

NCEU piena proprietà 1/1 strada del Masseto

FG 17 part.lla 573 sub 43, cat. C/6, cl.3 , cons 128,00 mq. sup cat 130.00 mq., rendita 132,21 €

Il locale individuato nel lotto n. 6 è destinato a garage attualmente non risulta locato ed è utilizzato dal debitore esecutato come magazzino, si stabilisce il valore locativo in base ai valori OMI e CCIA oltre che in base alle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari in 130,00 € mensili, per cui 1560,00 €/annui.

### **LOTTO n. 7**

NCEU piena proprietà 1/1 loc. Vaiano

FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €

FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €

FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 € FG

15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €

NCT: piena proprietà 1/1

FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €

FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €

FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €

FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 €

FG 15 part.lla 154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD 2,73, RA 0,91 €

I beni individuati al 7 attualmente non sono né occupati dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare né locati, quindi risultano liberi. Il valore locativo dei beni potrebbe essere approssimativamente di circa 900,00 € mensili.

### **Beni siti nel comune di Viterbo**

#### **LOTTO n. 8**

NCEU piena proprietà 1/1

FG 143 part.lla 142 sub 11 , cat. C/ 6, cl. 2, cons. 14.00 mq., sup cat 17.00 mq., rendita 37,60 €

FG 143 part.lla 142 sub 31 , cat. A/2 cl. 1, cons. 6,5 vani., sup cat 122.00 mq., rendita 721,75 €

I beni individuati nel lotto n. 8 attualmente non sono né occupati dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare né locati pertanto risultano liberi. Il valore locativo dei beni potrebbe essere approssimativamente di circa 500,00 € mensili.

#### **Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da 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 dei 9 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)

#### **Risposte n. 22**

Gli immobili non risultano occupati da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato.

#### **Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze di vincoli 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; **Risposta n. 23**

Non sono presenti sui beni oggetto di pignoramento vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, per quanto riguarda la presenza di usi civici si rimanda alla risposta del quesito n. 16. Il condomino è presente solo per l'appartamento ed il garage siti in Viterbo distinti al NCEU al fg 143 part.lla 142 sub 11/31 – lotto n. 8 - dove è presente un amministratore di condominio che ha rilasciato una attestazione, allegata alla presente, dove evidenzia che non ci sono spese insolite da parte del debitore esecutato e neanche spese straordinarie deliberate, mentre le spese fisse di gestione ammontano a 30,00 € mensili per i beni di proprietà del debitore esecutato. Le particelle site nel comune di Castiglione in Teverina distinte nel NCT al fg 15 part.lla 22-95154-187-224-225-226 sono sottoposte al vincolo paesistico ed idrogeologico come da CDU allegato alla presente.

#### **Quesito n. 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 insolite;

#### **Quesito n. 25**

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 21.2 specifici atti di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; **Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, Valori agricoli medi della Provincia dai dati dell'Agenzia delle Entrate da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

## VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere suddivisi in n. 8 lotti.

### LOTTO N. 1

Il lotto n. 1 è composto dai beni siti nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 18 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 26, cat. A/7, cl. 2, cons 10,5 vani, sup cat 329.00 mq., rendita 1193,02 €**

**NCT piena proprietà 1/1**

**Fg 17 part.lla 104 – uliv vigneto, cl 2, sup. 130,00 mq., RD 0.39 €, RA 0.37 €**

**Fg 17 part.lla 109 – uliv vigneto, cl 2, sup. 70.00 mq., RD 0.21 €, RA 0.20 €**

L'immobile è costituito da un palazzetto storico prospiciente via Orvietana, con area esterna costituita da un giardino piuttosto curato, distinto in parte al NCT al Fg 18 part.lla 26 ente urbano, di 460.00 mq. (compresa la sagoma del fabbricato di circa 110.00 mq.) area di pertinenza del fabbricato a cui è graffata, non vendibile separatamente dalla stessa, ma non espressamente pignorato all'interno della procedura, ed in parte al NCT fg 17 part.lla 104/109 particelle invece espressamente pignorate. Pertanto l'area esterna del fabbricato, interamente recintata, è costituita da circa 550.00 mq. Su parte di tale area è stata presentata una D.I.A. (pratica edilizia 5/13) per opere di ampliamento del fabbricato ai sensi della L.R. 10 del 13/08/2011, riguardante la costruzione di un corpo accessorio adibito ad abitazione separato dalla costruzione principale, di circa 47.00 mq di cui allo stato attuale è stata realizzata solo la soletta di fondazione e l'autorizzazione edilizia è ancora valida fino alla data del 10/11/2020.

### ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. garage/rustico		83.00	0.70	58.00
2. cantina		24.00	0,40	9.00
PIANO TERRA				
3. residenziale	87.00			
4. area esterna		500,00	0.10	50.00
PIANO PRIMO				
5. residenziale	86.00			
6. balcone		3,00	0,30	1.00
totale	173,00			123.00
<b>TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA</b>				<b>291,00 mq. sup. utile</b>

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni medie dell'immobile è risultato :

**1500,00 Euro/mq.** (millecinquecentoeuro)

**291,00 mq/lordi** (equiparati)

1500,00 x 291,00 = **436.500,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza 436.500,00 €

VALORE PROGETTO PER REALIZZAZIONE APPARTAMENTO

300,00 €/mq. (trecento euro) valore al mq di abitazione in progetto

50.00 mq

50.00 x 300,00 € = **15.000,00 €**

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**436.500,00 € + 15.000,00 € = 451.500,00 €**

### **LOTTO N. 2**

Il lotto n. 2 è composto dal bene sito nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 5/7 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 82 sub 12 , cat. C/ 1, cl. 2, cons. 66.00 mq., sup cat 98.00 mq., rendita 1056,67 €**

Locale commerciale con un ingresso ed una vetrina su via Orvietana per una superficie utile di circa 66.00 mq. ed una sup lorda di circa 94.00 mq. il locale risulta locato con regolare contratto di affitto di durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2018 alla scadenza del 01/11/2023.

**1100,00 Euro/mq.** (millecentoeuro)

**94,00 mq/lordi**

1100,00 x 94,00 = **103.400,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

103.400,00 €

20 % deprezzamento per la presenza di contratto di affitto di durata fino al 01/11/2023

20.680,00 €

103.400,00 – 20.680,00 = **82.720,00 €**

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

7.300,00 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**82.720,00 € – 7300,00 € = 75.420,00 € / 75.500,00 €**

### **LOTTO N. 3**

Il lotto n. 3 è composto dal bene sito nel comune di Castiglione in Teverina, via Orvietana n. 3 distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 18 part.lla 81 sub 10 , cat. C/ 1, cl. 1, cons. 31.00 mq., sup cat 43.00 mq., rendita 425,87 €**

Il locale commerciale si trova al piano terra di un immobile che non è posizionato direttamente su via Orvietana ma è prospiciente ad un'area interna compresa tra il fabbricato distinto con la part.lla 81 ed

il fabbricato distinto con la part.lla 82, il locale risulta locato con regolare contratto di affitto di durata di 6 anni con inizio dal 01/11/2018 alla scadenza del 01/11/2023.

**950,00 Euro/mq.** (novecentocinquaeuro)

**43,00 mq/lordi**

950,00 x 43,00 = **40.850,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

40.850,00 €

20 % deprezzamento per la presenza di contratto di affitto di durata fino al 01/11/2023 8170,00 €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**40.850,00 € - 8170,00 € = 32.680,00 € / 33.000,00 €**

#### **LOTTO N. 4**

Il lotto n. 4 è composto dal bene sito nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 17 part.lla 573 sub 31, cat. C/6, cl.3 , cons 73,00 mq. sup cat 75,00 mq., rendita 75,40 €** Il

locale è destinato ad autorimessa ha una superficie utile di circa 56,00 mq. ed una lorda commerciale di 75,00 mq. il locale risulta locato con contratto di affitto con scadenza il 19/12/2019 pertanto data la prossimità della scadenza ed anche l'inadeguatezza del canone non si ritiene di applicare alcun deprezzamento dell'immobile per tale presenza.

**500,00 Euro/mq.** (cinquecentoeuro)

**75,00 mq/lordi**

500,00 x 75,00 = **37.500,00 €**

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**37.500,00 €**

#### **LOTTO N. 5**

Il lotto n. 5 è composto dal bene sito nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 17 part.lla 573 sub 35, cat. C/6, cl.3 , cons 80,00 mq. sup cat 81,00 mq., rendita 82,63 €** Il

locale è destinato ad autorimessa ha una superficie utile di circa 65,00 mq. ed una lorda commerciale di 83,00 mq., il locale risulta locato con contratto di affitto con scadenza il 19/12/2019 pertanto data la prossimità della scadenza ed anche l'inadeguatezza del canone non si ritiene di applicare alcun deprezzamento dell'immobile per tale presenza.

**500,00 Euro/mq.** (cinquecentoeuro)

**83,00 mq/lordi**

500,00 x 83,00 = **41.500,00 €**

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**41.500,00 €**

#### **LOTTO N. 6**

Il lotto n. 6 è composto dal bene sito nel comune di Castiglione in Teverina, strada del Masseto, distinti in catasto al

**FG 17 part.lla 573 sub 43, cat. C/6, cl.3 , cons 128,00 mq. sup cat 130,00 mq., rendita 132,21 €**

Il locale è destinato ad autorimessa ha una superficie utile di circa 95.00 mq. ed una lorda commerciale di 125.00 mq.

**400,00 Euro/mq.** (quattrocentoeuro)

**125,00 mq/lordi**

400,00 x 125,00 = **50.000,00 €**

## **VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**62.500,00 €**

### **LOTTO N. 7**

Il lotto n. 7 è composto dai beni siti nel Comune Castiglione in Teverina, in loc. Vaiano con un unico accesso su strada vicinale Vaiano, composta da vari fabbricati tutti interessati dal pignoramento. I fabbricati sono concentrati tutti all'interno della part.lla 187 a cui sono graffiati, ad esclusione del fabbricato distinto alla part.,lla 225 che è un'autorimessa che insiste sulla part.lla 226 e sono così identificati catastalmente:

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 €**

**FG 15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

**NCT: piena proprietà 1/1**

**FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €**

**FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €**

**FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €**

**FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 €**

**FG 15 part.lla 154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD 2,73, RA 0,91 €**

**FG 15 part.lla 187 sub 1, cat. A/7, cl. 2, cons. vani 10, sup cat. 216.00 mq., rendita 1136,21 €**

L'immobile è costituito da un fabbricato ristrutturato con area esterna costituita da un giardino piuttosto curato, distinto in parte al NCT al Fg 15 part.lla 187ente urbano, di 1053.00 mq. ( compresa la sagoma del fabbricato di circa 157.00 mq.) area di pertinenza del fabbricato a cui è graffiata, non vendibile separatamente dalla stessa, ma non espressamente pignorato all'interno della procedura, ed una parte destinato ad uliveto al NCT fg 15 part.lla 226 di 6481,00 mq. invece espressamente pignorata.

### **ABITAZIONE E AREA DI PERTINENZA**

PIANO SEMINTERRATO	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. cantina		26.00	0.20	5.00
PIANO TERRA				
2. portico		48.00	0.20	10.00
3. residenziale part.lla 187 ente urbano	69.00			
4. area esterna		896,00	0.05	45.00
PIANO PRIMO				
5. residenziale	76.00			
6. balcone		2,00	0,30	1.00
totale	145,00 utile			61.00
<b>TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA</b>				<b>206,00 mq. sup. utile</b>

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni medie dell'immobile è risultato :

**1600,00 Euro/mq.** (milleseicentoeuro)

**265,00 mq/lordi** (equiparati)

1600,00 x 261,00 = **424.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile con area pertinenza

424.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA' e realizzare recinzione per separazione tra proprietà confinanti ( vedi risposta quesito n. 14)

5250,00 € €

VALORE DEL BENE SANATO

424.000,00 € - 5250,00 € = **418.750,00 €**

**FG 15 part.IIa 187 sub 2, cat. C/6, cl. 7, cons. 54.00 mq., sup cat. 63.00 mq., rendita 111,55 €**

L'immobile è costituito da un fabbricato ristrutturato, ha destinazione catastale di autorimessa ma attualmente è arredato come un monolocale con soppalco con altezza massima di 2.50 m.. per un totale di mq utili 58.00 mq.

**500,00 Euro/mq.** (cinquecentoeuro)

**58,00 mq/lordi**

500,00 x 58,00 = **29.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

29.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

5425,00 €

VALORE DEL BENE SANATO

29.000,00 € - 5425,00 € = **23.550,00 €**

**FG 15 part.IIa 187 sub 3, cat. C/2, cl. 3, cons. 13.00 mq., sup cat. 19.00 mq., rendita 22,83 €**

Il locale è un piccolo magazzino con copertura piana di circa 12.00 mq. dal quale si accede dall'area di pertinenza dell'abitazione.

**200,00 Euro/mq.** (duecentoeuro)

**20,00 mq/lordi**

200,00 x 20,00 = **4000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

4000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI

3800,00 €

VALORE DEL BENE CONSIDERATO IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI  
4000,00 € - 3800,00 € = **200,00 €**

**FG 15 part.lla 225, cat. C/6, cl. 3, cons. 187.00 mq., sup cat. 200.00 mq., rendita 193,15 €**

L'immobile è una autorimessa di forma rettangolare utilizzata anche come officina di circa 170.00 con finiture molto curate.

**400,00 Euro/mq.** (duecentoeuro)

**200,00 mq/lordi**

400,00 x 200,00 = **80.000,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE

80.000,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER RIPRISTINARE LO STATO DEI LUOGHI

26.000,00 €

VALORE DEL BENE CONSIDERATO IL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI

80.000,00 € - 26.000,00 € = **54.000,00 €**

**FG 15 part.lla 226, sem. arboreo cl. 4, cons. 6481,00 mq., RD 23,43, RA 10,04 €**

**FG 15 part.lla 22, uliveto, cl. 3, cons. 1360,00 mq., RD 1,97, RA 0,98 €**

**FG 15 part.lla 224, bosco misto cl. 3, cons. 11.827,00 mq., RD 5,50, RA 1,83 €**

**FG 15 part.lla 95, seminativo cl. 4, cons. 7910,00 mq., RD 15,52, RA 8,17 €**

**FG 15 part.lla 154, bosco misto, cl. 3, cons. 5880,00 mq., RD 2,73, RA 0,91 €**

Seminativo

2,00 €/mq. x 14.391,00 mq. = 28.782,00 €

Bosco misto

1,50 €/mq. x 17.707,00 mq. = 26.560,00 €

Uliveto

1,50 €/mq. x 1360,00 mq. = 2040,00 € totale

**57.382,00 €**

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**418.750,00 € + 23.550,00 € + 200,00 € + 54.000,00 € + 57.382,00 € = 553.882,00**

**€ / 554.000,00 €**

**LOTTO n. 8**

Il lotto n. 8 è composto da un appartamento ed un box auto siti nel comune di Viterbo, in via Igino Garbini, all'interno di un complesso composto da quattro fabbricati, sono così identificati catastalmente:

**NCEU piena proprietà 1/1**

**FG 143 part.lla 142 sub 11, cat. C/6, cl. 2, cons. 14.00 mq., sup cat 17.00 mq., rendita 37,60 €**

**FG 143 part.lla 142 sub 31, cat. A/2 cl. 1, cons. 6,5 vani., sup cat 122.00 mq., rendita 721,75 €**

**ABITAZIONE E BOX**

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. box		18.00	0.70	13.00
PIANO PRIMO				
2. appartamento	100.00			
totale	100,00 utile			13.00

<b>TOT. SUPERFICIE UTILE EQUIPARATA</b>				<b>113,00 mq. sup. utile</b>
---	--	--	--	----------------------------------

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

E' presente un condomino con amministratore che ha rilasciato una attestazione, allegata alla presente, dove evidenzia che non ci sono spese insolute da parte del debitore esecutato e neanche spese straordinarie deliberate, mentre le spese fisse di gestione ammontano a 30,00 € mensili per i beni di proprietà del debitore esecutato.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni medie dell'immobile è risultato :

**1100,00 Euro/mq.** (millecentoeuro)

**147,00 mq/lordi** (equiparati)

1100,00 x 147,00 = **161.700,00 €**

VALORE ALLO STATO ATTUALE dell'immobile

161.700,00 €

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE LE DIFFORMITA'

2350,00 € €

**VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA**

**161.700,00€ - 2350,00 € = 159.350,00 € / 160.000,00 €**

#### **Quesito n. 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.

#### **Risposta n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza degli immobili sopra evidenziati il collocamento più idoneo sul mercato dei beni oggetto di pignoramento è quello attuale ovvero quello a cui i vari beni sono attualmente destinati, ad esclusione della tenuta in loc. Vaiano che potrebbe avere anche una vocazione agrituristica ricettiva.

#### **Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

#### **Risposta n. 27**

Gli immobili distinti in catasto al fg. 18 part.lla 81 sub 10 e 82 sub 12 risultano locati ed il canone risulta adeguato rispetto all'ex art. 2923 comma 3 c.c. mentre gli immobili distinti in catasto al fg 17 part 573 sub 31/35 risultano locati ma il canone risulta inadeguato come già evidenziato in risposta al quesito n.21 comunque il valore dell'immobile è stato considerato determinato come se fosse libero anche in virtù del fatto che il contratto è di prossima scadenza il 19/12/2019

**CONCLUSIONE**

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare. Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 101 allegati.

Viterbo li 19/09/2019

IL C.T.U.  
Arch. Chiara Rosetto

## ALLEGATI

- Verbale di Accesso 18/06/2019
- Attestazioni assenza usi civici Viterbo
- Risposta usi civici Castiglione in Teverina
- Nota Trascrizione Verbale di Pignoramento
- Planimetria per individuazione di recinzione per separazione proprietà
- Attestazione amministrazione condominio immobile Viterbo fg 143 part.lla 142 sub 11/31
- Atto di acquisto ultraventennale fg 18 part.lla 26 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto ultraventennale fg 18 part.lla 81-82 Castiglione in Teverina
- Atto di rinuncia e rivendica ultraventennale fg 17 part.lla 104-109 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto ultraventennale fg 17 part.lla 573 sub 31/35/43 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto ultraventennale NCT fg 15 part.lla 154/22/224/226/95 e fg 15 NCEU part.lla 187 sub 1/2/3 e terreni siti in loc Vaiano Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto ultraventennale fg 143 part.lla 143 sub 11/31 siti in Viterbo
- Atto di acquisto fg 17 part.lla 573 sub 31 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto fg 17 part.lla 573 sub 35 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto fg 17 part.lla 573 sub 43 Castiglione in Teverina
- Atto di acquisto fg 15 part.lla 154 Castiglione in Teverina – loc Vaiano
- Atto di acquisto fg 15 part.lla 187 sub 1/2/3 e terreni Castiglione in Teverina – loc Vaiano
- Atto di acquisto 1/2 fg 18 part.lla 26-81-82-104-109 Castiglione in Teverina – via Orvietana
- Denuncia di Successione --- Omissis ---
- Denuncia di Successione Renato Vezzosi
- Nota di trascrizione successioni --- Omissis ---
- Nota di trascrizione successioni Pierino Lagrimino
- Nota di trascrizione successioni Nicola Vezzosi
- Nota di trascrizione successioni Renato Vezzosi
- CDU terreni Castiglione in Teverina
- Certificato residenza e stato civile
- Estratto di Matrimonio
- Concessione in Sanatoria fg 15 part.lla 187 sub 1 Castiglione in Teverina
- Concessione in Sanatoria fg 15 part.lla 187 sub 2 Castiglione in Teverina
- Domanda di condono fg 15 part.lla 187 sub 3 Castiglione in Teverina
- Concessione edilizia fg 17 part.lla 573 sub 31/35/43 – lotti 6/7/9 Castiglione in Teverina

- Concessione Variante edilizia fg 17 part.lla 573 sub 31 Castiglione in Teverina
- Concessione Variante edilizia fg 17 part.lla 573 sub 35 Castiglione in Teverina -  
Concessione Variante edilizia fg 17 part.lla 573 sub 43 Castiglione in Teverina
- Agibilità fg 17 part.lla 573 sub 31/35/43 Castiglione in Teverina
- D.I.A. fg 18 part.lla 81 sub 10 Castiglione in Teverina
- D.I.A. ampliamento fg 18 part.lla 26 Castiglione in Teverina
- S.C.I.A. per completamento fg 18 part.lla 26 Castiglione in Teverina
- Planimetria catastale del 1939 fg 18 part.lla 26
- Certificazione comune di Viterbo assenza Concessione Edilizia fg 143 part.lla 142 sub 11/31 Viterbo
- Elaborato grafico delle difformità fg 143 part.lla 142 sub 31 Viterbo
- Elaborato grafico delle difformità fg 15 part.lla 187 sub 1 Castiglione in Teverina
- Elaborato grafico delle difformità fg 15 part.lla 187 sub 2 Castiglione in Teverina
- Contratto di affitto fg 18 part.lla 81 sub 10 e part.lla 82 sub 12 Castiglione in Teverina
- Contratto di affitto fg 17 part.lla 573 sub 31/35/43 e proroga Castiglione in Teverina
- Ispezione ipotecaria Pierino Lagrimino
- Ispezione ipotecaria fg 15 part.lla 154 - Ispezione ipotecaria --- Omissis ---
- Planimetrie catastali, estratti di mappa, visure storiche, visure aggiornate per soggetto fg 18 part.lla 26 – 81 sub 10 part.lla 82 sub 12, fg 17 part.lla 104/109 e 573 sub 31/35/43, fg 15 part.lla 187 sub 1/2/3 ente urbano, part.lla 226/225/224/22/95/154 Castiglione in Teverina e fg 143 part.lla 142 sub 11/31 Viterbo
- Sovrapposizione cartografia catasto pontificio e planimetria catastale d'impianto
- Confronto tra foto aerea IGM del 1984 con foto aerea stato attuale
- Valutazioni CCIA Castiglione in Teverina
- Valutazioni CCIA Viterbo
- Valutazioni OMI commerciale centro storico Castiglione in Teverina
- Valutazioni OMI residenziale centro storico Castiglione in Teverina
- Valutazioni OMI zona agricola Castiglione in Teverina
- Valutazioni OMI zona d'espansione Castiglione in Teverina
- Valutazioni OMI residenziale Viterbo Valutazioni OMI residenziale centro storico Castiglione in Teverina
- Documentazione fotografica lotti n. 1/2/3/4/5/6/7/8
- **Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato**