

TRIBUNALE DI VITERBO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n. 41/2017

Promossa da: BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO

SOC. COOP.VA PER AZIONI

(Avv.to Bruno Ballerini)

nei confronti di: e

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

G. E.: dott. Antonino **GERACI**

Custode Giudiziario: dott.ssa Alessandra **BASILE** - Viterbo

C.T.U.: ing. Roberta **BARBARANELLI** – Vetralla

Prossima Udienza: 27 Settembre 2018

Vetralla, 13 Settembre 2018

Il C. T. U.

ing. Roberta Barbaranelli



INCARICO

Il G. E. dott.ssa Maria Carmela Magarò ha nominato consulente tecnico di ufficio la sottoscritta ing. Roberta Barbaranelli (con studio a Vetralla in Viale Mazzini n. 10 ed iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. A795), invitandola a presentarsi, in data 20 luglio 2017, presso il Tribunale di Viterbo per il conferimento dell'incarico.

In ottemperanza a quanto disposto dal G. E. il giorno 20 luglio 2017 alle ore 9,00 la sottoscritta si è presentata presso il Tribunale di Viterbo e, prestato giuramento secondo la formula di rito, è stata incaricata di rispondere ad una serie di quesiti posti dal G.E.

La sottoscritta trasmette pertanto la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio al G.E..

* o * o * o *

QUESITI

L'esperto nominato ex art. 569 c.p.c. provveda a :

- 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;
- 2) effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione;
- 3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

ing. Roberta Barbaranelli



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

5) acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

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

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

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

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

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

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



12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo 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 risultino comunicazioni alla



locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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

24) determini il valore dell' immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

26) 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

ing. Roberta Barbaranelli



determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

La sottoscritta, convocata in data **20.07.2017**, accettando, giura di buon adempiere all'incarico conferitole e si impegna a depositare la relazione peritale nei modi e nei termini indicati nelle Disposizioni Generali "Compiti dell'esperto ex. art. 569 c.p.c."

In data **07.12.2017** la c.t.u. **acquisisce** presso l'Agenzia del Territorio l'estratto della mappa catastale ove ricadono le particelle oggetto di pignoramento, le visure e le planimetrie catastali (**allegati n. 3, 2 e 4**).

In pari data e successivamente, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, la sottoscritta raccoglie informazioni inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato n. 5**).

In data **11.12.2017** la sottoscritta si reca sui luoghi per tentare di effettuare l'accesso all'immobile, ma nessuno è presente al sopralluogo. La sottoscritta visiona i luoghi dall'esterno individuando gli immobili sull'estratto di mappa (**allegato n. 1**).

In **02.02.2018** previa comunicazione da parte del custode nominato, dott.ssa Alessandra Basile, la sottoscritta effettua un nuovo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento. Le presenti hanno suonato ripetutamente al citofono, ma nessuno si presenta per consentire l'accesso (**allegato n. 1**).

In data **08.06.2018**, previa notifica di avviso di liberazione da parte del custode, la sottoscritta si reca nuovamente presso gli immobili siti in Strada Montagna snc, a San Martino al Cimino, nel Comune di Viterbo. E' presente al sopralluogo il signor, che consente l'accesso (**allegato n. 1**).



In data **07.06.2018** la c.t.u. si reca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo per richiedere copia di licenze e/o concessioni edilizie e/o permessi di costruire e/o domande in sanatoria inerenti l'immobile oggetto di pignoramento (**allegato n. 6**), documentazione che ritira successivamente.

In data **17.07.2018**, la sottoscritta richiede presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Viterbo i certificati di stato libero e/o l'estratto di matrimonio con annotazione a margine degli esecutati (**allegato n. 7**); dall'ufficio riceve l'indicazione di acquisire i suddetti certificati presso l'ufficio Stato Civile di Vetralla.

In **pari data** la c.t.u. fa richiesta presso l'Archivio Notarile di Viterbo delle copie di tre atti necessari alla redazione della presente relazione, documentazione che ritira in data **22.07.2018** (**allegati n. 11, 12, 13**).

In data **23.07.2018**, la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Ufficio del Registro degli atti privati, per raccogliere informazioni su eventuali contratti di locazione inerenti l'immobile pignorato (**allegato n. 8**).

In data **24.07.2018** la c.t.u. inoltra richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tributi del Comune di Viterbo per conoscere dati relativi ad eventuali insoluti e/o spese fisse gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento (**allegato n. 14**).

In data **25.07.2018**, la sottoscritta si reca presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di Vetralla, ove acquisisce copia dell'estratto di matrimonio degli esecutati (**allegato n. 7**).

* o * o * o *



PREMESSA

Il pignoramento riguarda alcuni immobili siti a Martino al Cimino, nel Comune di Viterbo. Tali immobili consistono in un edificio costituito di due piani fuoriterza e seminterrato (denominato nel seguito della relazione fabbricato A), un fabbricato in corso di costruzione ad un solo piano del quale è presente la sola struttura portante (denominato nel seguito fabbricato B), un'area esterna verde costituita dalla particella 654 del Foglio 232 del Comune di Viterbo sulla quale insistono i suddetti fabbricati ed un'ulteriore area esterna verde, senza soluzioni di continuità con la prima, costituita dalla particella 209 dello stesso Foglio catastale 232.

* o * o * o *

RISPOSTA AI QUESITI

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.

La sottoscritta **ha verificato** preliminarmente la completezza e la regolarità della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.; ha acquisito in ogni caso estratti del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili oggetto di pignoramento.

* o * o * o *

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 dell'esatta identificazione.

La sottoscritta ha effettuato visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto, accertando gli attuali dati identificativi degli immobili oggetto di pignoramento, che riporta di seguito:

ing. Roberta Barbaranelli



Dati Catasto Fabbricati**1) Comune di Viterbo (Codice: M082) (allegato n. 2)**

Ditta:

- nat.. a il

Cod. Fisc..... Proprietà per ½

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: Foglio **232** particella **654** Sub **5** Cat. **C/6** Classe **5**Consistenza : **88 mq** Sup.: **101 mq** Rendita: **€ 168,16**Strada Montagna, snc piano **T****2) Comune di Viterbo (Codice: M082) (allegato n. 2)**

Ditta:

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: Foglio **232** particella **654** Sub **4** Cat. **in corso di costruz.**Strada Montagna, snc piano **T****3) Comune di Viterbo (Codice: M082) (allegato n. 2)**

Ditta:

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½



Unità immobiliare: Foglio **232** particella **654** Sub **3** Cat. **A/2** Classe **2**

Consistenza : **6 vani** Sup.: **150 mq** Rendita: **€ 526,79**

Strada Montagna, snc piano **T - 1 - 2**

4) Comune di Viterbo (Codice: M082) ([allegato n. 2](#))

Bene Comune non censibile

Unità immobiliare: Foglio **232** particella **654** Sub **1**

Strada Montagna, snc piano **T**

Dati Catasto Terreni

1) Comune di Viterbo (Codice: M082) ([allegato n. 2](#))

Ditta:

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

- nat.. a il

Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: Foglio **232** particella **654** qualità classe: **ente urbano**

Superficie : **2040 mq**

2) Comune di Viterbo (Codice: M082) ([allegato n. 2](#))

Ditta:

-, FU, nat.. a

Cod. Fisc. - Usufruttuario parziale di livello

- Comune di

Cod. fisc.: Diritto del concedente

- nat.. a il

Cod. Fisc..... Enfiteusi per ½



- nat.. a il

Cod. Fisc. Enfiteusi per ½

Unità immobiliare: Foglio **232** particella **209** qualità: **cast. frutto**

Classe: **2** Superficie : **970 mq** Reddito dominicale: **euro 2**

Reddito agrario: **euro 0,65**

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i suddetti dati catastali consentendo l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per un errore di trascrizione della classe del Sub. 5 (nel pignoramento è riportata la classe 2 anziché la classe 5), che comunque non impedisce l'esatta identificazione dell'immobile.

* o * o * o *

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.

La sottoscritta, consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sulla base dei documenti in atti, ha predisposto l'elenco in ordine cronologico crescente dei passaggi di proprietà riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento ed intervenuti nell'intervallo di tempo compreso tra la trascrizione del pignoramento ed il titolo di provenienza anteriore al ventennio (**allegato n. 5**) che precede la notifica del pignoramento.

Oltre il ventennio il terreno sul quale insistono gli immobili oggetto di pignoramento era di proprietà della signora, che con **atto di compravendita a rogito notaio Michele De Facendis (allegato n. 9), repertorio n. 4889, raccolta 562 del 10.11.1980, trascritto a Viterbo in data 25.11.1980,**

ing. Roberta Barbaranelli



R.G. 11572, R.P. 9477 di formalità, vende ai signori,
, e, che accettano ed acquistano
 pro indiviso ed in parti uguali l'immobile sito in Comune di Viterbo e
 precisamente: appezzamento di terreno edificabile, sulla strada della montagna, di
 circa mq. 2.040, censito in Catasto alla partita 721, Foglio 232, particelle:

- 204, di are 6,40, pascolo cl. 2, RDL 3,84, RAL 70;
- 205, di are 14.00, semin. Arbor. Cl. 1, RDL 105,00, RAL 28,00.

Con atto di compravendita a rogito notaio Rita Paolillo, repertorio n. 551, trascritto il 07.08.1985 con R.G. 8065 e R.P. 6798 (allegato n. 10), la signora, nata a il ed il signor, nato a il, entrambi residenti a, coniugi in regime di comunione legale, acquistavano dai suddetti e i diritti di proprietà pari ad un mezzo di un appezzamento di terreno edificabile sulla strada di montagna della superficie di metri quadrati 2.040, confinante con Strada della Montagna, De Angelis Ida, Proprietà Bernabucci, censito in Catasto Terreni alla partita 28073, Foglio 232, particella 204, di are 6 e ca 40, RD lire 3,84, RA lire 00,70 e particella 205 di are 14, RD lire 105,00, RA lire 28.00.

Con il suddetto atto i signori ed il signor, già comproprietari di diritti pari ad un mezzo, acquistavano pertanto l'intera proprietà delle suddette particelle.

Si evidenzia che nell'atto è riportato: *“la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che il terreno acquistato è di natura edificabile, ma non fa parte di una lottizzazione autorizzata”*.

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito notaio Mario Simoni (allegato n. 12), repertorio 35719 del 13.12.1989, trascritto a Viterbo in data 20.12.1989,



R.G. 15329, R.P. 11369, i signori e la signora, coniugi in comunione di beni, *“dichiarano di vincolare a favore del Comune di Viterbo per ottenere la concessione edilizia di cui alla pratica n., i portici al non tamponamento, della costruzione edificata su terreno di loro proprietà sito nel Comune di Viterbo, distinto in Catasto al Foglio 232 con la particella 205. Il tutto ai fini delle vigenti disposizioni urbanistiche e facendo salvi qualsiasi diritto o ragione per eventuali nuove norme in materia, nel qual caso il vincolo sarà valido per il minimo previsto dalle nuove norme”*.

Con atto di compravendita a rogito notaio Tertulliano Magnanini (allegato n. 11), repertorio 24831 del 14.06.1990, trascritto a Viterbo in data 10.07.1990, **R.G. 8495, R.P. 6580**, i signori e acquistano congiuntamente e per quote uguali ed indivise dai signori,, e l'utile dominio su terreno in Comune di Viterbo, San Martino al Cimino, Località Bandita, della superficie di are 9,70, confinante con Carlucci, De Angelis, parte acquirente, salvo altri, censito in Catasto come segue: partita 3459, Foglio 232, particella 209, cast. Frutto, di are 9, centiare 70, R.D. L. 3880, RA L. 1261. *Quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice per successione a De Angelis Aida, apertasi a Viterbo il 17.11.1986”*. Risulta allegato all'atto di compravendita il certificato di destinazione urbanistica, dal quale risulta che la particella 209 del Foglio 239 ricade nella zona F6 (Parco Pubblico), art. 17 delle N.T.A. e all'interno del perimetro del vincolo paesistico (L. 1497/39), art. 25 delle N.T.A., che non risulta gravato da uso civico e che risulta interessato dal P.T.P. Ambito n. 3.

Con successivo atto a rogito notaio Luigi Orzi (allegato n. 13), repertorio 69324 raccolta n. 24025 del 09.04.2001, trascritto a Viterbo in data 13.04.2011, **R.G.**



4622, R.P. 3521 di formalità, i signori e, avendo presentato in data 07.08.2000 istanza al Comune di Viterbo per il rilascio della variante alle Concessioni Edilizie n. 6542/99 e n. 2031/90 per la costruzione di un villino (pratica edilizia n. 320/2000), da edificarsi sul terreno di loro proprietà (sito a San Martino al Cimino, Strada Montagna, censito al Catasto Terreni al Foglio 232, con le particelle 204, ente urbano di are 6,40 e 205, seminativo arborato di prima classe, di are 14,00, della superficie complessiva di are 20,40, reddito dominicale lire 25.200 ed agrario di lire 11.200), ciascuno quanto ad una quota indivisa pari ad un mezzo, ma comunque secondo le quote di diritto a ciascuno spettanti e solidalmente per l'intero, *“si obbligano per loro, successori ed aventi causa a destinare la costruzione di cui alla citata istanza all'uso indicato nel relativo progetto e per il quale verrà rilasciata Concessione edilizia e a non modificare tale destinazione. Qualora in futuro nuove norme mutessero le destinazioni d'uso in senso meno restrittivo, delle attuali verranno a cessare i vincoli e gli oneri assunti con il presente atto che fossero in contrasto con le nuove norme”*.

In data 03.06.2010, R.G. 9045, R.P. 6353, rep. 417/9990 del 18.02.2010 è trascritto atto per causa di morte – certificato di denunciata successione contro e a favore di e con rinuncia all'eredità da parte del sig. (atto registrato a Viterbo il 15.10.2009 al n. 1435), tra gli altri, relativamente alle particelle 209, 205 e 204 del Foglio 232 del Comune di Viterbo per il diritto di proprietà per la quota di ½.

In data 25.06.2013, R.G. 8348, R.P. 6492, rep. 20618/12721 del 19.06.2013, notaio Adriano Castaldi, è trascritto atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità contro e a favore di, tra gli altri,



relativamente alle particelle 654 ente urbano, 654 Sub. 2, 654 Sub. 3, 654 Sub. 4, 654 Sub. 1 del Foglio 232 del Comune di Viterbo per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e alla particella 209 del Foglio 232 del Comune di Viterbo, per il diritto di enfiteusi per la quota di $\frac{1}{2}$.

Per quanto riguarda la situazione catastale, le visure al **Catasto Terreni** (allegato n. 2) mostrano che la particella **654** del Foglio 232 deriva dalla particella 205, di 1400 mq, a seguito di presentazione di tipo mappale del 11.06.2013, che ne ha portato la superficie a 2040 mq tramite fusione con la particella 204 di 640 mq, trasformandola in “ente urbano”. Dal punto di vista degli intestati, la particella risultava della signora, poi ai signori e, al signor e a seguito di atto del 10.11.1980, volturato il 02.11.1983. Con atto del 24.07.1985, volturato il 14.01.1989, gli intestati diventano la signora ed il signor e, a seguito di denuncia nei passaggi per causa di morte della signora, del 11.03.2009, risulta attualmente intestata ai signori e, con proprietà per $\frac{1}{2}$ ciascuno fino al 11.06.2013, data di presentazione del tipo mappale.

Le visure al **Catasto terreni** mostrano inoltre che la particella **209** del Foglio 232 non ha subito modifiche dall’impianto meccanografico, fatta eccezione per gli intestati. Originariamente nella disponibilità della signora (fu, vedova) in qualità di usufruttuaria parziale di livello, del Comune di quale titolare di diritto di concedente, e della signora (fu), quale livellaria, dal 17.11.1986, gli intestati risultano il Comune di, (possessore del diritto di concedente per 1/1), i signori, e, in qualità di enfiteuti per 2/9 e del



signor in qualità di enfiteuta per 3/9. A seguito di voltura del 14.06.1990, gli attuali intestati risultano il signor ed il signor, entrambi enfiteuti per ½ ciascuno, il Comune di quale concedente e la signora (fu) quale usufruttuaria parziale di livello.

La visura al **Catasto fabbricati** mostra che i **Sub. 3 e 4 della particella 654 del Foglio 232** risultano intestati, fin dalla loro costituzione, ai signori e; il **Sub. 5**, particella 654 del Foglio 232 deriva invece dal Sub. 2 a seguito di ampliamento di superficie e risulta intestato anch'esso ai signori e, fin dalla costituzione del Sub. 2.

Il pignoramento riguarda pertanto sulle seguenti particelle di terreno:

- Foglio 232, particella 209,
- Foglio 232, particella 654 (ex 205, unita alla ex 204), sulla quale insistono i fabbricati.

* * * * *

Quesito n. 4

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

La sottoscritta ha predisposto, sulla base dei documenti in atti (**allegato n. 5**), l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli, che di seguito trascrive, gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento:

- in data **08.10.1999**, R.P. n. 2795 R.G. n. 13296, Pubblico ufficiale notaio Luigi Orzi di Roma, rep. N. 66132 del 05.10.1999, è iscritta a Viterbo, contro e, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, per complessivi € 300.000,00 a



- garanzia di un capitale di € 150.000,00 per la durata di anni 15, 2 mesi e 27 giorni sul bene in oggetto, sulle particelle 204 e 205 del Foglio 232, per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ e sulla particella 209 del Foglio 232, per il diritto dell'enfiteuta per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. L'iscrizione risulta superata dalla Comunicazione n. 139 del 12.07.2007 di estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 19.06.2007 e di cancellazione totale eseguita in data 20.07.2007 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
- in data **29.05.2007**, R.P. n. 1787 R.G. n. 9627, Pubblico Ufficiale notaio Luigi Orzi, repertorio 81283/31060 del 28.05.2007 è iscritta a Viterbo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un capitale di € 150.000,00 per la durata di anni 15, 4 giorni, a favore dei signori e, sulle particelle 204 e 205 per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno e 209 del Foglio 232 per il diritto dell'enfiteuta per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno. L'iscrizione risulta superata dalla Comunicazione n. 1039 del 22.07.2013 di estinzione totale dell'obbligazione, avvenuta in data 17.07.2013 e di cancellazione totale eseguita in data 19.08.2013 (art. 13, comma 8-decies D.L. 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993);
 - in data **25.06.2013**, R.P. n. 837 R.G. n. 8349, Pubblico Ufficiale notaio Adriano Castaldi, repertorio 20618/12721 del 19.06.2013 è iscritta a Viterbo ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore della Banca di Viterbo Credito Cooperativo – Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, per complessivi € 300.000,00 a garanzia di un capitale



di € 150.000,00 per la durata di anni 20, 12 giorni a favore dei signori e, sulla particella 654 del Foglio 232, Sub. -, Sub. 2, Sub. 3, Sub. 4, Sub. 1 per il diritto di proprietà per la quota di ½ ciascuno e sulla particella 209, del Foglio 232 per il diritto di enfiteusi per la quota di ½ ciascuno.

- in data **22.02.2017, R.G. 2323, R.P. 1684**, è trascritto con rep. 61, pubblico ufficiale ufficiale giudiziario, atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Sugli immobili oggetto di pignoramento non risultano domande giudiziali e sentenze dichiarative di fallimento.

* o * o * o *

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositate, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.

La sottoscritta c.t.u. ha acquisito l'estratto della mappa catastale ove ricadono gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato n. 3**).

* o * o * o *

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

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Viterbo per le persone esegutate risultano le seguenti posizioni (**allegato n. 8**):

- il signor risulta residente a, nel Comune di, in, snc e risulta Per l'esecutato è stato acquisito l'estratto di matrimonio con annotazione a margine presso l'Ufficio Stato Civile del Comune di (**allegato n. 7**).



- il signor risulta residente a, in Via n.; per l'esecutato è stato rilasciato l'estratto di matrimonio con annotazioni a margine dal quale risulta con la signora Nel suddetto certificato è riportato che i coniugi hanno scelto il regime della separazione dei beni (**allegato n. 7**).

* o * o * o *

Quesito n. 7

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

► **Descrizione**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono siti nel Comune di Viterbo, nella frazione di San Martino al Cimino. Si giunge ad essi percorrendo la Strada Montagna in direzione Viterbo, dopo aver superato la cattedrale di San Martino e l'incrocio con Via del Colle.

La proprietà è costituita da un edificio principale di due piani fuori terra e piano seminterrato (fabbricato A), da un corpo di fabbrica affiancato al precedente ed in corso di costruzione (fabbricato B) e da un giardino esterno. L'edificio principale ha copertura a falde, struttura in cemento armato e pareti esterne intonacate e tinteggiate. L'edificio in corso di costruzione ha struttura in cemento armato e copertura piana.

L'ingresso alla proprietà avviene da cancello carrabile che si apre su Strada Montagna; ai suddetti edifici, aventi quota d'imposta sopraelevata rispetto alla strada, si giunge salendo il viale d'ingresso carrabile asfaltato di proprietà esclusiva (**fotografia n. 1**).

Il **fabbricato principale** (fabbricato A) è composto da un piano seminterrato attualmente utilizzato come laboratorio di falegnameria e da

ing. Roberta Barbaranelli



un'abitazione articolata ai piani terra e sottotetto (**fotografia n. 2**). Al piano seminterrato si accede dal giardino (**fotografia n. 3**); esso è costituito da un ampio vano di forma rettangolare, pavimentato, fornito di finestre a vasistas e di camino; da esso una porta in legno immette al vano intercapedine (**fotografia n. 4**) posto sul lato del fabbricato.

Il piano seminterrato, fornito di camino (**fotografia n. 1**), ospita attualmente attrezzature per la lavorazione del legno; l'ingresso è costituito da portone di ingresso in legno e vetro; gli infissi, disposti lungo il perimetro, sono in legno, l'illuminazione è realizzata con lampade al neon e cavidotti esterni; il locale è fornito di impianto di riscaldamento a radiatori, è intonacato e tinteggiato ed ha altezza interna di tre metri.

Salendo la scala esterna (**fotografia n. 5**) situata a sinistra del portone di ingresso si giunge al pianerottolo esterno da cui si accede all'appartamento posto al piano superiore e articolato su due livelli. L'appartamento è costituito da soggiorno fornito di camino (**fotografia n. 6**), cucina (**fotografia n. 7**), disimpegno (**fotografia n. 8**), servizio igienico (**fotografia n. 9**) e camera da letto (**fotografia n. 10**). Salendo la scala interna rivestita in legno (**fotografia n. 11**) accessibile dal soggiorno si giunge al sottotetto, costituito da un locale sottotetto adibito a studio (**fotografia n. 12**), servizio igienico (**fotografia n. 13**) e locale di servizio (**fotografia n. 14**).

Al primo livello il soggiorno è fornito di termocamino rivestito in pietra (**fotografia n. 6**); il pavimento del soggiorno, della cucina, del disimpegno e della camera da letto è in grès di colore rosato, la cucina (**fotografia n. 7**) è in muratura con rivestimento in grès di colore in tinta con il pavimento; il servizio igienico è fornito di zona lavabo in muratura con lavabo ad incasso e piano in marmo (**fotografia n. 9**), nonché di cabina doccia monoblocco; il pavimento ed il



rivestimento sono in grès e lo specchio è ad incasso; gli interni sono intonacati e tinteggiati, le porte interne sono in legno con forma ad arco (**fotografie n. 8, 11**); la scala interna è rivestita in legno ed è sprovvista di parapetto (**fotografia n. 11**). Al secondo livello lo studio è pavimentato in parquet (**fotografia n. 12**); da esso si accede al servizio igienico fornito di doccia (**fotografia n. 13**), pavimentato in grès di colore blu e interamente rivestito in mosaico bianco e blu; dal lato opposto si accede al altro locale pavimentato in grès adibito a ripostiglio (**fotografia n. 14**). Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, le porte in legno ad arco.

Gli infissi di tutta l'unità immobiliare sono in legno e forniti di grate in ferro e di persiane in legno.

Il primo livello ha altezza interna netta di circa 2,85 metri; il sottotetto, con copertura a spiovente, ha altezza massima interna pari a 2,34 metri circa, altezza minima variabile a seconda del punto d'innesto della falda sulla muratura perimetrale, che è pari a circa 0,78 cm in corrispondenza dello studio, 1,35 metri circa in corrispondenza del servizio igienico.

L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, di impianto elettrico, idrico, fognante, citofonico e risulta in ottime condizioni d'uso e manutenzione.

Il fabbricato in corso di costruzione (fabbricato B) è realizzato in adiacenza del fabbricato principale (**fotografie n. 15, 16 e 17**); è costituito da un solo livello ed ha quota d'imposta corrispondente al piano seminterrato. La copertura è piana e la struttura è in cemento armato.

Circonda i due fabbricati un'area esterna adibita a verde (**fotografia n. 18**) e piantumata con alberi ad alto fusto, che ospita anche il viale d'ingresso



asfaltato che, dalla quota della Strada Montagna in corrispondenza del cancello d'ingresso, sale fino a raggiungere gli edifici.

▶ ***Superficie***

La superficie utile netta dell'appartamento del fabbricato A è di circa 74 metri quadrati al piano terra con altezza utile netta di 2,85 m e di circa 49 mq nel piano sottotetto, con altezza variabile da circa 2,35 a circa 0,78 in funzione della pendenza della falda.

La superficie utile del garage al piano seminterrato del fabbricato A è di circa 76 mq per il garage e di circa 19 mq per il magazzino, con altezza utile netta di 3 m.

La superficie complessiva dell'area porticata (edificio B) è di circa 235 mq, quella delle superfici pavimentate e dei balconi è di circa 66 mq.

Gli edifici sono circondati da un'area esterna verde piantumata di circa 2.603 mq (di cui 970 mq attengono alla particella catastale 209 e sui quali il diritto degli esecutati non è di proprietà).

▶ ***Confini***

La proprietà oggetto di pignoramento, costituita dalla particella 654 e dalla particella 209 del Foglio 232 del Comune di Viterbo confina ([allegato n. 3](#)) con Strada Montagna, con particelle 34, 348, 36, 287, 504, 499, 286, 207, 406, salvo altri.

▶ ***Dati Catastali attuali***

Comune di Viterbo (Codice: M082)

1) CATASTO FABBRICATI ([allegato n. 2](#)):



Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: **Foglio 232** particella **654** Sub **5** Cat. **C/6** Classe **5**

Consistenza : **88 mq** Superficie catastale : **101 mq**

Rendita: **€ 168,16**

Strada Montagna, snc piano **T**

2) CATASTO FABBRICATI (allegato n. 2):

Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: **Foglio 232** particella **654** Sub **3** Cat. **A/2** Classe **2**

Consistenza : **6 vani** Superficie catastale : **150 mq**

Rendita: **€ 526,79**

Strada Montagna, snc piano **T – 1 – 2**

3) CATASTO FABBRICATI (allegato n. 2):

Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½



Unità immobiliare: **Foglio 232** particella **654** Sub **4**

Categoria : **in corso di costruz.**

Strada Montagna, snc piano **T**

4) CATASTO FABBRICATI (allegato n. 2):

Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½

Bene comune non censibile: **Foglio 232** particella **654** Sub **1**

Strada Montagna, snc piano **T**

1) CATASTO TERRENI (allegato n. 2):

Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½

Unità immobiliare: **Foglio 232** particella **654**

Qualità classe : **ente urbano** Superficie : **2040 mq**

2) CATASTO TERRENI (allegato n. 2):

Ditta:

- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½
- nat.. a il
- Cod. Fisc. Proprietà per ½



- Comune di
- Cod. Fisc. Diritto del concedente
-, Fu Usufruttuario parziale di livello

Unità immobiliare: **Foglio 232** particella **209**

Qualità : **cast. frutto** Classe : **2** Superficie : **970 mq**

* o * o * o *

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.

La descrizione attuale dei beni corrisponde a quella contenuta nel pignoramento. I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con i dati catastali consentendo l'identificazione dei beni oggetto di pignoramento, fatta eccezione per un errore di trascrizione della classe del Sub. 5 (nel pignoramento è riportata la classe 2 anziché la classe 5), che comunque non impedisce l'esatta identificazione dell'immobile.

* o * o * o *

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 attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà dei debitori e sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionanti siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquisiti in virtù di tre distinti titoli di provenienza; in particolare i titoli di provenienza relativi al terreno sul quale sorgono i fabbricati (particella 654, Foglio 232) sono i seguenti due:

ing. Roberta Barbaranelli



- Atto di compravendita rep. 4889 del 10.11.1980, notaio Michele De Facendis (**allegato n. 9**), con il quale i signori (esecutat..) e, coniugi in regime di comunione legale, acquistano (pro indiviso e in parti uguali) e unitamente ai signori e dalla signora,l'appezzamento di terreno edificabile su Strada della Montagna – di circa 2040 mq, censito in Catasto alla partita 721, foglio 232, particelle 204 e 205;
- atto di compravendita rep. 551 del 24.07.1985, notaio Rita Paolillo, (**allegato n. 10**), con il quale i signori (esecutat..) e, coniugi in regime di comunione legale, acquistano dai suddetti signori e, i diritti di proprietà pari ad un mezzo dell'appezzamento di terreno edificabile sulla strada di montagna della superficie di metri quadrati 2.040, censito in Catasto Terreni alla partita 28073, Foglio 232, particella 204 e 205.

La descrizione del cespite contenuta nei suddetti titoli di provenienza corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati catastali; infatti la particella 654 del Foglio 232, situata lungo Strada della Montagna ha una superficie di 2040 mq e deriva dalle particelle 204 e 205. Si specifica che nei suddetti atti la descrizione è relativa al solo terreno, in quanto gli edifici oggetto di pignoramento non erano stati ancora edificati, pertanto non risulta possibile confrontare la descrizione del cespite con i dati desumibili dalla planimetria catastale, ma unicamente con i dati catastali riportati nella visura e nell'estratto di mappa.

Attualmente sulla particella 654 del Foglio 232 insistono due fabbricati, di cui uno in corso di costruzione, edificati successivamente. Tali



fabbricati non debordano e non invadono aree aliene, condominiali o non pignorate.

Il terzo titolo di provenienza, relativo alla particella 209, è il seguente:

- atto di compravendita rep. 24831 del 14.06.1990, notaio Tertulliano Magnanini (**allegato n. 11**), con il quale i signori(esecutat..) e, coniugi in regime di comunione legale, acquistano congiuntamente per quote uguali ed indivise *“l’utile dominio su terreno in Comune di Viterbo, San Martino al Cimino, Località Bandita, della superficie di are 9,70, censito in Catasto al Foglio 232, particella 209”*. Nell’atto è riportato che: *“sul terreno compravenduto non esiste alcun tipo di fabbricato”* e che: *“La parte venditrice dichiara che il terreno venduto non è gravato da diritti di uso civico e che non vi sono soggetti aventi diritto a prelazione agraria”*.

Anche per la particella in esame la descrizione del cespite contenuta nei suddetti titoli di provenienza corrisponde a quella desumibile sulla base dei dati catastali. La particella in oggetto non risulta edificata né all’epoca del titolo di provenienza, né allo stato attuale, pertanto non risulta possibile confrontare la descrizione del cespite con i dati desumibili dalla planimetria catastale, ma unicamente con i dati catastali riportati nella visura e nell’estratto di mappa.

* o * o * o *

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 ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Gli identificativi catastali degli immobili oggetto di pignoramento non includono porzioni aliene, comuni e/o non pignorate. Gli immobili sono pignorati

ing. Roberta Barbaranelli



nel loro intero e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quelli oggetto di pignoramento.

* o * o * o *

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.

Gli edifici sono stati edificati sulla particella 654, originata dalla fusione della particella 204 e 205 (presenti nell'impianto meccanografico alla data del 01.10.1971).

* o * o * o *

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.

Le planimetrie catastali attuali (**allegato n. 4**) risultano conformi allo stato dei luoghi, pertanto non risulta necessario procedere ad aggiornamenti catastali.

* o * o * o *

Quesito n. 13

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

La particella su cui sorgono i fabbricati oggetto di pignoramento, ricade in zona B – completamento e ristrutturazione edilizia, (sottozona B4 – saturazione e sostituzione edilizia delle frazioni) di Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo. La particella 209 ricade in zona F6 – parco pubblico di P.R.G.

* o * o * o *

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.

ing. Roberta Barbaranelli



► ***Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.***

Nel corso delle ricerche eseguite dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo è stato possibile rinvenire i seguenti titoli abilitativi riguardanti gli immobili oggetto di pignoramento ([allegato n.6](#)):

- **Concessione Edilizia n. 2031 del 13.02.1990** (P.E. 51/86), previo parere favorevole, ai fini paesaggistici, della Regione Lazio – Assessorato all'Urbanistica del 12.10.1989, prot. n. 10319;
- **Concessione Edilizia n. 6542 del 27.05.1999**, (già C.E. n. 2031 del 13.02.1990);
- **Concessione Edilizia in variante n. 7348 (P.E. 232/00) del 12.06.2001** (Variante in corso d'opera al progetto per la realizzazione di una casa di abitazione bifamiliare);
- **Concessione Edilizia in variante n. 7788 (P.E. 575/01) del 19.03.2002 per modifiche interne al fabbricato autorizzato** (Progetto per il cambio di utilizzazione in corso d'opera di una parte del sottotetto...)
- **Permesso di Costruire P 210/05 (P.E. 8/005) del 13.09.2005 per il completamento del fabbricato autorizzato con Concessione edilizia 7788 del 19.03.2002**, riguardante il completamento delle opere per la realizzazione del fabbricato B.

I lavori risultano allo stato attuale non terminati. Risulta infatti completato il fabbricato A, mentre è stata realizzata unicamente la struttura portante del piano seminterrato del fabbricato B. Quanto realizzato risulta pressoché conforme alle tavole di progetto della C.E. in variante n. 7788 (P.E. 575/01) del 19.03.2002, fatta eccezione per il locale denominato “lavatoio” del fabbricato A che in realtà ospita un servizio igienico (diffonità interna sanabile)



ed una variazione nel perimetro della struttura del fabbricato B (difformità anch'essa sanabile).

Per quanto riguarda la conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative, occorre pertanto segnalare che quanto edificato, fatte le suddette eccezioni, risulta realizzato a seguito di rilascio di titoli abilitativi.

Sussistono invece perplessità relativamente alla rispondenza dei fabbricati alla normativa urbanistico - paesaggistica. Si riporta, a tal proposito, una ricostruzione delle vicende che hanno caratterizzato l'iter autorizzativo dei fabbricati, reperita agli atti del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo:

*“l'immobile fu autorizzato con **Concessione Edilizia 2031 del 13.02.1990** (P.E. 51/86), previo parere favorevole, ai fini paesaggistici, della Regione Lazio – Assessorato all'Urbanistica – del 12.10.1989 di prot. n. 10319. In data 12.06.2001 veniva rilasciata, in variante a quella originaria, la **Concessione edilizia n. 7348** (P.E. 232/2000) previa nuova autorizzazione paesaggistico-ambientale (determinazione comunale n. 205 del 21.11.2000). In esito alla trasmissione della predetta determinazione alla Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici del Lazio, in data 04.12.2000, veniva dalla medesima richiesto di integrare la documentazione e, segnatamente, veniva richiesta copia della precedente autorizzazione ai sensi della ex lege 1497/39. Tale documentazione veniva trasmessa in data 21.02.2001. Decorso inutilmente il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04 senza che la Soprintendenza formulasse nuove richieste e/o esercitasse il potere di annullamento, veniva rilasciata, dall'allora competente Settore Edilizia Pubblica e Privata, la **Concessione Edilizia n. 7348 del 12.06.2001** quale variante alla concessione edilizia originaria n. 2031 del 13.02.1990.*



In data 19.03.2002 veniva rilasciata ulteriore Concessione edilizia in variante e, precisamente, la n. 7788 (P.E. 575/01) per modifiche interne al fabbricato autorizzato. In data 13.09.2005 veniva rilasciato il Permesso di costruire n. P210/05 (P.E. 8/005) per il completamento del fabbricato autorizzato con la concessione edilizia n. 7788 del 19.03.2002 ritenuto assentibile, come le precedenti concessioni, in forza dell'originaria autorizzazione paesaggistica. Con riferimento al Piano Territoriale Paesistico vigente si precisa, inoltre, che l'art. 35 delle relative norme tecniche non consente, all'interno delle aree classificate "Aree 4C", qualsiasi nuova costruzione, tuttavia il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – per il tramite della competente Soprintendenza che, a suo tempo, non ha esercitato alcun potere di annullamento avverso la determinazione n. 205/2000 – ha ritenuto, conformemente a quanto operato dall'allora Dirigente del competente Settore Urbanistica e Centro Storico, ..., estensore del predetto provvedimento, l'intervento di completamento del fabbricato in questione compatibile con la normativa paesaggistica vigente."

Si riportano pertanto di seguito le vicende che hanno caratterizzato l'iter autorizzativo, ricostruite sulla base della documentazione agli atti:

- 1) In data **20.01.1986** i signori e presentano la prima istanza per il rilascio della Concessione Edilizia per l'edificazione di una bifamiliare risale al 20.01.1986, con l'allegato progetto a firma dell'arch. Il progetto prevede la realizzazione di un edificio bifamiliare costituito da due corpi di fabbrica, articolati su tre livelli (piano seminterrato, piano terra e sottotetto) e su un lotto avente una superficie di 2040 mq, una densità di fabbricazione fondiaria di 1,50 mc/mq ed un volume costruibile di 3060 mc. Nell'istruttoria agli atti risultano segnalate alcune perplessità (in



particolare: *“l’altezza di progetto del fabbricato supera in alcuni punti quella massima consentita”, “il lotto ricade dentro il decreto Galasso e pertanto è inedificabile fino alla redazione dei piani paesistici”, “contrasta con la normativa vigente (sia P.R.G. art. 7, sia legge 431/85)”*).

- 2) In data **31.08.88**, con prot. 17726 a firma dell’Assessore all’Urbanistica, il Comune di Viterbo comunica agli istanti che il progetto è stato sottoposto all’esame della Commissione Edilizia Comunale e richiede ad integrazione della documentazione presentata, il parere della Regione Lazio Sezione Urbanistica circa il vincolo paesistico.
- 3) In data **12.10.1989**, con prot. 10319 la Regione Lazio autorizza ai sensi dell’art. 7 della L. 1497/1939 l’esecuzione delle opere previste nel progetto *“considerato che dall’esame istruttorio eseguito dall’Assessorato all’Urbanistica – Assetto del Territorio e Tutela Ambientale è risultato che le opere previste in detto progetto non contrastano con il contesto paesistico e panoramico vincolato a condizione che siano messe a dimora n. 10 alberature d’altofusto di essenze tipiche della zona e di altezza minima dall’impianto di m 4,50”*.

Relativamente agli aspetti della tutela ambientale e delle relative autorizzazioni, occorre menzionare quanto riportato nella Circolare n. 8 del 31/08/1985 del Ministero dei Beni Culturali, esplicativa dell’applicazione della legge n. 431/85 (Legge Galasso - Conversione in legge con modificazioni del D.L. 312/85, entrata in vigore il **07.09.1985**, quindi in epoca anteriore all’istanza di edificazione dei proprietari):



“..la L. 431/85, individuando nel Piano Paesistico lo strumento giuridico indispensabile per la tutela dell’ambiente ha finalizzato a questo strumento l’uso della misura di salvaguardia della inibizione di qualsiasi trasformazione del territorio fino alla redazione di detto piano. Sotto questo profilo essa ha innovato sensibilmente rispetto alla L. 1497/39, che individuava, invece, nel vincolo paesistico, lo strumento giuridico fondamentale e finalizzava la misura di salvaguardia al vincolo paesistico stesso, lasciando all’amministrazione la facoltà ora diventata obbligo, di redigere i piani paesistici”.

Nella Circolare è riportato che gli strumenti di tutela previsti dalla L. 431/85, sono, tra gli altri:

- a) *i vincoli paesaggistici ai sensi della Legge 29 giugno 1939, n. 1497 per tutti i beni indicati alle lettere a), b), c), d), e), f) g) h) i), l), m) dell’art. 1) della legge stessa, che si aggiungono a tutti quelli già emanati con atto amministrativo, prima dallo Stato e poi dalle Regioni, dal 1939 ad oggi;*
- *“b) i vincoli di inedificabilità temporanea (fino alla data di approvazione dei piani paesistici da parte delle Regione) che le Regioni stesse possono individuare sia tra le aree assoggettate a vincolo paesaggistico dalla legge stessa (lettere a), b), c), d), e), f) g) h) i), l), m) dell’art. 1), sia nelle altre aree comprese negli elenchi redatti ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, nonché quelli già individuati dalle Soprintendenze ai sensi del punto 2) dell’art.1) del D.M. 21.9.1984, i cui provvedimenti sono in parte già pubblicati nella Gazzetta Ufficiale e in parte in corso di attuazione e pubblicazione;*
- *c) i piani territoriali paesistici la cui redazione è obbligatoria sia per le regioni, entro il termine perentorio del 31.12.1986, che per il Ministero, tenuto ad esercitare i poteri sostituiti di inerzia delle Regioni”.*



Nella Circolare è altresì riportato che oggetto di tutela della L. 431/85 sono:

- A) i beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39 direttamente indicati dall'art. 1 della legge stessa, nonché tutti quei beni già sottoposti al medesimo vincolo, con atto amministrativo, prima dallo Stato e poi dalle Regioni, dal 1939 ad oggi;
- B) i beni individuati a norma del punto 2) del D.M. 21.09.1984..., nonché quelli che verranno indicati dalle Regioni a norma dell'art. 1-ter della L. 431 in esame”.

La distinzione della duplice categoria è pregiudiziale al corretto comportamento da adottare nel regime giuridico dell'esercizio del diritto-dovere di tutela. Infatti, per i beni di cui alla lettera A)...l'amministrazione statale e regionale opera nel regime tutorio tradizionale....Per i beni di cui alla lettera B), vige, invece, il sistema inibitorio e ciò fino all'entrata in vigore dei piani paesistici...fino al 31.12.1986”.

Per i beni di cui alla lettera B), pertanto, "è vietata ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia fino all'adozione, da parte delle regioni, dei piani paesistici o urbanistico-territoriali...la inibizione di qualsiasi opera edilizia e di quanto comporti modificazioni dell'assetto del territorio, deve ritenersi vigente fino al termine ultimo del 31.12.1986, salvo ulteriore approfondimento della materia di cui si tratterà in seguito”.

L'area in esame ricade tra gli immobili ed aree paesaggistiche per i quali sussiste dichiarazione di notevole interesse pubblico apposta con DM 16.11.1973 (G. U. 317 del 10.12.1973), pertanto può ritenersi, per quanto riportato nella suddetta Circolare, individuabile nella lettera A), quindi soggetta al regime tutorio tradizionale.



Il Piano Paesistico Regionale fu approvato solo successivamente al 31.12.1986 e l'area venne classificata come inedificabile. Infatti, in data **20.10.1999**, sul Supplemento ordinario n. 5 al Bollettino Ufficiale n. 29, fu pubblicata la D.G.R. 4473 del 30.07.1999, Testo Coordinato delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.P. – Ambito Territoriale n. 3 – Sistema Paesaggistico n. 4, in base al quale **l'area oggetto di intervento viene classificata "4C", area in cui è vietata qualsiasi nuova edificazione.**

- 4) In data **13.02.1990**, a seguito del parere regionale ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939 del 12.10.1989, prot. 10319, fu rilasciata la **prima Concessione Edilizia (n. 2031 del 1990)**, in base alla quale *“il concessionario si impegna a iniziare i lavori entro un anno dalla data della avvenuta notifica della presente concessione ed ultimare gli stessi entro tre anni dal medesimo termine. L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comprova lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio”*.

Tale prima C.E. fu oggetto di **proroga fino al 21.02.94**, proroga poi non più assentita, quindi tale C.E. può considerarsi a tutti gli effetti decaduta.

- 5) In data **06.05.1998**, a seguito della decadenza del suddetto titolo, i signori e, chiedono il rinnovo della suddetta concessione, dichiarando altresì che *“allo stato attuale, dell'opera è stata realizzata una*



parte del piano seminterrato...e i lavori di sbancamento relativi all'intera costruzione".

- 6) In data **27.05.1999** viene concessa la nuova **Concessione Edilizia n. 6542**, “rilasciata a tutte le condizioni e prescrizioni della originaria concessione n. 2031 del 13.02.90”, nonché alle “condizioni e prescrizioni contenute nella *Determinazione della Regione Lazio prot. n. 10319 del 12.10.1989*”. Anche questo ulteriore titolo viene rilasciato con la specifica che: “*l'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza della concessione, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche con le quali la concessione stessa sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di notifica della concessione*” (notifica del 01.07.1999).

La nuova Concessione viene rilasciata in virtù di parere favorevole della Commissione Edilizia che in data **27.05.1998** “*esamina il progetto anche ai sensi della L.R. 59/95 sulla sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative in materia di tutela ambientale*” e “*rilascia parere favorevole all'unanimità alle condizioni e prescrizioni contenute nella Det. Regione Lazio n. 1333/14 del 12.10.1989 prot. 10319*”.

I lavori avrebbero dovuto essere completati entro il 01.07.2002, pena la decadenza del titolo, che sarebbe intervenuta anche a causa **dell'entrata in vigore delle Norme del Piano Territoriale Paesistico (D.G.R. 4473 del 30.07.1999), che vietano l'edificazione sull'area.**



7) In data **07.08.2000** è presentato **nuovo progetto in variante**, a firma dell'ing. (P.E. 232/00). Nella relazione allegata al nuovo progetto è riportato che sono apportate le seguenti modifiche rispetto al progetto originario: per l'unità minore A è richiesta *“la parziale accessibilità al sottotetto e la sua utilizzazione a lavatoio, l'apertura di due piccole finestre e lucernari senza alterazione della quota d'imposta e della pendenza della falda rispetto al progetto approvato; al piano terra la trasformazione della finestra della cucina in una porta-finestra e la redistribuzione interna dei locali di servizio, oltre alla diminuzione dell'altezza utile interna per tutto l'edificio da m 3.00 a m 2,90”*; al piano seminterrato *“l'eliminazione delle due centrali termiche con l'adozione di caldaie murali a gas, l'apertura di alcune finestrelle interne al garage verso l'intercapedine”*. Per quanto riguarda il corpo B, al piano terra è richiesto lo *“spostamento della scala interna per renderne possibile la realizzazione, un leggero arretramento in diminuzione di due spigoli del corpo di fabbrica, l'abbassamento del piano di calpestio del seminterrato reso possibile dal dislivello esistente tra il piano d'imposta della fondazione e la quota esterna del terreno naturale, con conseguente minore necessità di riporto di terreno nel piazzale esterno e complessivamente un migliore adattamento dell'edificio alle quote circostanti del terreno naturale”*. All'esterno è previsto *“un uso più limitato di manufatti tipo muretti di contenimento, gradinate, ecc, cercando al contrario di assecondare il più possibile il declivio naturale del terreno”*. La variante proposta mantiene inalterata la sagoma esterna del fabbricato e comporta una leggera diminuzione del volume totale dell'edificio.



- 8) L'istruttoria dell'ufficio conferma le perplessità già ribadite nelle precedenti istruttorie, segnalando che in data 12.10.1989 con prot. 10319 la Regione Lazio aveva rilasciato parere positivo ai sensi dell'art. 7 della L. 1497/1939; la Commissione Edilizia approva all'unanimità. Con Determina 205 del **21.11.2000** è autorizzata ai soli fini paesaggistico-ambientali l'esecuzione delle opere previste nel progetto di variante, trasmettendo la documentazione alla Soprintendenza, la quale richiede, con prot. 1168/B del 26.01.2001 la copia di precedenti autorizzazioni ai sensi della L. 1497/39, che il Comune trasmette in data 21.02.2001.
- 9) In data **12.06.2001, prot. 7348** è rilasciata la Concessione edilizia in variante alla C.E. n. 6542 del 27.05.1999, il cui inizio lavori è del 10.07.2001. La Concessione è rilasciata (come riportato nella ricostruzione dei fatti riportata nel fascicolo agli atti dell'ufficio Urbanistica) *“decorso inutilmente il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 146 del D.Lgs. 42/04 senza che la Soprintendenza formulasse nuove richieste e/o esercitasse il potere di annullamento”*.

Si osserva che l'istruttoria è del 2001, pertanto il D.Lgs. 42/04 non esisteva e non può essere ritenuto valido il termine di 60 gg. previsto dall'art. 146. Probabilmente il termine cui far riferimento è quello previsto dalla L.490/99, art. 151: *“ 3. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.... Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione....5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere*



l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, è presentata alla competente Soprintendenza e ne è data comunicazione alla regione.

Si segnala che nell'oggetto della nota della Soprintendenza si fa riferimento alla Legge 47/85 sul Condonò Edilizio e si specifica che *“in assenza del parere definitivo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali l'Amministrazione Comunale non può rilasciare la Concessione Edilizia e non può essere dato corso ai lavori progettati”*.

Sebbene risultino delle anomalie nella procedura di rilascio della Concessione in variante, la stessa, come risulta dalla relazione del tecnico *“ha portato ad una leggera diminuzione del volume totale dell'edificio, ...mantiene inalterata la sagoma esterna del fabbricato e non ha natura di variante essenziale ai sensi dell'art. 8 della L.R. 36/1987”*. Si specifica inoltre che la variante non incide sul limite temporale prescritto per l'ultimazione dei lavori, che pertanto sarebbe fissato in quello previsto dalla C. E. n. 6542, ossia al 01.07.2002.

10) In data **19.03.2002** veniva rilasciata ulteriore Concessione edilizia in variante e, precisamente, la **n. 7788** per modifiche interne al fabbricato autorizzato, a seguito di approvazione unanime della Commissione Edilizia.

Anche questa variante, riguardante solo modifiche interne, è ricompresa nell'arco temporale della C.E. n. 6542, quindi con scadenza fissata al 01.07.2002.



- 11) In data **05.01.2005**, con prot. 0000308 i signori e chiedono il rilascio del permesso di costruire per il *completamento delle opere previste in progetto relativamente all'edificio B*, essendo decaduta la concessione per motivi familiari ed essendo completamente ultimati i lavori dell'edificio A, oltre alla rampa di accesso dalla Strada Montagna e alla rete di servizi. La Commissione edilizia in data 04.05.2005 esprime parere all'unanimità.
- 12) In data **13.09.2005** con prot. 9210/05 è rilasciato il Permesso di Costruire ed in data 09.10.2006 con prot. 0033529 è inoltrata al Comune di Viterbo Comunicazione di inizio dei lavori.
- 13) In data **27.10.2009** viene accordata dal Comune di Viterbo nuova proroga **fino al 09.10.2010**, a seguito di nuova istanza per gravi motivi familiari per la morte della Con la medesima istanza, il sig. chiede la variazione di intestazione della pratica a proprio nome e a nome del, dichiarando altresì che *“allo stato attuale risultano ultimate le strutture di fondazione ed il primo solaio delle opere da realizzare”*.
- 14) Allo stato attuale i lavori risultano non avanzati rispetto alla situazione descritta nella suddetta istanza e anche il P.d.C. del 13.09.2005, con successiva proroga, risulta ormai decaduto.

All'atto del sopralluogo risulta interamente realizzato l'edificio A e parte dell'edificio B (strutture di fondazione e primo solaio). La C.E. 6542/1990, rilasciata prima dell'entrata in vigore delle norme di PTP che vietano l'edificazione dell'area, prevedeva che l'opera dovesse essere ultimata entro il 01.07.2002.

Sulla base della documentazione agli atti tuttavia non risulta possibile desumere con certezza lo stato di avanzamento dei lavori alla data di intervento del



P.T.P.; è infatti datata 30.12.2004 l'istanza con la quale i proprietari chiedono il rilascio del P.d.C. del 2005 e dalla quale si evince che *“allo stato attuale risultano ultimati i lavori relativi al corpo di fabbrica A”* e *“chiedono il rilascio del permesso di costruire per le opere previste in progetto relativamente alla realizzazione dell'unità indicata con la lettera B”*. In mancanza di documentazione probante l'effettivo stato di avanzamento dei lavori, non risulta contestabile il fatto che i lavori relativi al corpo di fabbrica A siano stati terminati nel termine dei tre anni previsti dalla C.E. 6542 del 27.05.99, in virtù della quale risultano assentiti.

Risulta invece anomalo il rilascio del P.d.C. del 2005 (e conseguentemente la proroga del 2009) *“ritenuto assentibile, come le precedenti concessioni, in forza dell'originaria autorizzazione paesaggistica”*, essendo nel frattempo intervenuto il P.T.P., che vieta qualsiasi nuova edificazione nelle aree 4C. Tuttavia tali opere sono state assentite con P.d.C. del 2005 e prorogate fino al 09.10.2010.

Sulla base della documentazione reperita e della ricostruzione effettuata, pertanto, si rilevano alcune anomalie relative ai titoli abilitativi in virtù dei quali i fabbricati sono stati realizzati, meritevoli di attenzione.

Qualora, infatti, si accertasse in futuro in sede giurisdizionale una qualche illegittimità dei titoli autorizzativi, gli edifici o parti di essi diverrebbero a tutti gli effetti abusivi e sarebbero soggetti al regime sanzionatorio previsto dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001. Si specifica inoltre che il vincolo di inedificabilità previsto dalla normativa paesaggistica non prevede indennizzo ma rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la cubatura non realizzata ed autorizzata con il suddetto P.d.C. del 2005, si ritiene la stessa non più assentibile in quanto il P.d.C.



è decaduto e tale cubatura risulta in contrasto con quanto prescritto dalle N.T.A. del P.d.C.

Dato che la stima degli immobili in oggetto è effettuata all'attualità e che quanto edificato è stato realizzato in adesione ai titoli autorizzativi rilasciati, si procede alla stima di quanto ad oggi risulta realizzato, equiparando ad un portico, ai fini della stima, la struttura del fabbricato B.

► **Agibilità.**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non è stato possibile rinvenire alcun certificato di Abitabilità/Agibilità riguardante le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

* o * o * o *

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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Relativamente ai fabbricati oggetto di pignoramento, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo non risultano istanze di condono.

* o * o * o *

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.

La particella 654 del Foglio 232 non risulta gravata da censo, livello o uso civico. Il diritto sul bene dei debitori eseguiti è di proprietà e per la quota di ½ ciascuno.



Nella visura catastale storica la particella 209 del Foglio 232 risulta gravata, nel corso degli anni e a fasi alterne, da livello ed enfiteusi.

I diritti dei debitori su tale particella risultano attualmente di enfiteusi per $\frac{1}{2}$ ciascuno, il Comune di risulta concedente e la signora risulta usufruttuario parziale di livello. Non risulta alcuna affrancazione da tali pesi.

* o * o * o *

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.

Per quanto riguarda la valutazione delle spese fisse, gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte di condominio, pertanto non sono soggetti a spese condominiali.

Si valuta inoltre importo per *IMU – TASI* di circa € 350,00/anno per il solo fabbricato A ed un importo di circa € 200,00/anno per il portico (fabbricato B), attualmente registrato in catasto come categoria “in corso di costruzione”.

Altre spese fisse riguardano le spese di gestione e manutenzione dei fabbricati e del giardino, valutabili in circa € 400,00/anno.

Si rileva che da un sopralluogo effettuato presso l'Ufficio Tributi del Comune di Viterbo, non risulta presentata dichiarazione ai fini ICI.

Nel corso del sopralluogo non è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento sia oggetto di procedimenti giudiziari; tuttavia occorre segnalare che agli atti dell'ufficio Urbanistica del Comune di Viterbo risulta una richiesta di accesso agli atti inoltrata da persona confinante e una richiesta di chiarimenti da parte della Procura circa il rilascio dei titoli abilitativi.

* o * o * o *

ing. Roberta Barbaranelli



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; allégghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La tipologia, la conformazione e la collocazione del complesso di immobili pignorati non ne consentono la divisibilità senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene; la sottoscritta, pertanto, procede alla formazione di un unico lotto. A tal proposito occorre specificare che la particella 209 risulta interclusa e risulterebbe molto oneroso procedere per la stessa alla costituzione di un lotto distinto, anche in considerazione della scarsa appetibilità alla vendita che lo stesso avrebbe sul mercato (i diritti sulla particella 209 sono infatti di enfiteusi anziché di proprietà).

* o * o * o *

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'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c .. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940. n.1078.

- L'immobile è pignorato per l'intero, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto in data **22.02.2017**, R.G. 2323, R.P. 1684, rep. 61 del 07.02.2017 per:
 - il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a favore della Banca di Viterbo, Credito Coop.vo Soc. Coop.va per Azioni, contro e sugli immobili identificati in N.C.E.U. al Foglio 232, particella 232, Sub. 5, 3, 4, 1, ente urbano di 2040 mq, siti in Strada Montagna, snc;
 - i diritti di enfiteusi per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, a favore della medesima Banca di Viterbo, contro E sugli immobili identificati in N.C.T. al Foglio 232, particella 209, di 970 mq.

ing. Roberta Barbaranelli



I suddetti diritti appartengono a:

- nat.. a il
- Cod. Fisc.
- nat.. a il
- Cod. Fisc.

La tipologia, la conformazione e la collocazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento non consentono la divisibilità dell'immobile senza arrecare un sensibile decremento al valore del bene, pertanto la sottoscritta procede alla formazione del seguente lotto unico:

LOTTO UNICO

Diritti di proprietà degli esecutati pari ad ½ ciascuno e pro indiviso su unità immobiliari site nel Comune di Viterbo, Frazione di San Martino al Cimino, Strada Montagna snc., che insistono su terreno catastalmente individuato dalla particella 654 del Foglio 232 del Comune di Viterbo, nonché diritti di enfiteusi pari ad ½ ciascuno e pro indiviso sulla particella 209 dello stesso Foglio 232.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento che insistono sulla particella 654 consistono in un fabbricato di due piani fuoriterra e piano seminterrato, il quale ospita un appartamento ed un garage e da un porticato ad un piano, consistente nella struttura portante di un fabbricato in corso di costruzione per il quale è decaduto il titolo abilitativo.

L'appartamento avente accesso da scala esterna, è articolato su due livelli (piano terra e sottotetto). Al piano terra è costituito da soggiorno con camino, cucina, camera da letto, disimpegno e servizio igienico per complessivi 74 mq e con un'altezza interna netta di circa 2,85 m; al piano primo, collegato da



scala interna, è costituito da due locali pluriuso e servizio igienico, per complessivi mq 49 circa ed altezza interna netta variabile in funzione della falda, da circa 2,35 m a circa 0,70 m.

Il garage al piano seminterrato è costituito da un locale di circa 76 mq ed un vano magazzino di circa 19 mq, per un'altezza utile di circa 3,00 metri.

Il fabbricato è fornito aree balconate e pavimentate per circa 66 mq.

Adiacente al fabbricato in oggetto è un porticato ad un piano, consistente nella struttura portante di un fabbricato in corso di costruzione per il quale è decaduto il titolo abilitativo, avente una superficie complessiva di circa 235 mq ed un'altezza netta di 3 metri.

Circonda i due fabbricati un'area esterna verde di circa 1.633 mq in parte piantumata e pavimentata.

Adiacente la particella 654 è la particella 209, di circa 970 mq, che costituisce di fatto area esterna a servizio dei suddetti edifici e sulla quale i diritti degli esecutati e oggetto di pignoramento sono di enfiteusi per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

La proprietà oggetto di pignoramento, costituita dalla particella 654 e dalla particella 209 del Foglio 232 del Comune di Viterbo confina con Strada Montagna, con particelle 34, 348, 36, 287, 504, 499, 286, 207, 406, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze, quote comuni, ecc...

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto terreni del Comune di Viterbo con i seguenti dati:

- Foglio 232, particella 654, Sub 5, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza: 88 mq, Superficie catastale: 101 mq, Rendita: € 168,16, Strada Montagna, snc, P. T ;*



- Foglio 232, particella 654, Sub 3, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza : 6 vani, Superficie catastale : 150 mq, Rendita: € 526,79, Strada Montagna, snc, piano T – 1 – 2 ;
- Foglio 232, particella 654, Sub 4, Categoria : in corso di costruz. ,Strada Montagna, snc, piano T
- Bene comune non censibile: Foglio 232, particella 654, Sub 1 , Strada Montagna, snc, piano T ;
- Foglio 232, particella 654, Qualità classe:ente urbano Superficie:2040 mq ;
- Foglio 232, particella 209, Qualità :cast. frutto, Classe:2, Superficie : 970 mq.

I fabbricati sono privi di certificato di agibilità e risultano nella disponibilità di uno dei debitori, che risiede nell'appartamento di cui al Sub. 3

Si evidenzia la sussistenza di possibili anomalie nei titoli abilitativi. Si sottolinea che qualora si accertasse in futuro in sede giurisdizionale una qualche illegittimità dei titoli autorizzativi, gli edifici o parti di essi diverrebbero a tutti gli effetti abusivi e sarebbero soggetti al regime sanzionatorio previsto dall'art. 38 del D.P.R. 380/2001. Si specifica inoltre che il vincolo di inedificabilità previsto dalla normativa paesaggistica non prevede indennizzo ma rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

Prezzo a base d'asta € 337.745,00 ().*

() L'importo, a corpo, tiene conto delle maggiori spese necessarie alla regolarizzazione della difformità urbanistico-edilizie relativa alla realizzazione del servizio igienico nel sottotetto e variazione della forma del portico. L'importo deriva da:*

$[\text{€ } 340.245,00 - (\text{€ } 2.500,00)] = \text{€ } 337.745,00 *$

$[(\text{Valore complessivo}) - (\text{spese di regolarizzazione})] = (\text{Valore complessivo di stima}),$



* o * o * o *

Quesito n. 20

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

▶ **Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo effettuato dalla sottoscritta, l'immobile risulta nella disponibilità dei debitori. Il fabbricato A è probabilmente abitato dal sig., che risulta ivi residente.

▶ **Titolo di possesso**

La sottoscritta ha acquisito i titoli legittimanti il possesso degli immobili oggetto di pignoramento (**allegati n. 9, 10, 11**). Tali atti hanno data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

▶ **Contratti di locazione**

Nel corso degli accertamenti effettuati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Registro degli Atti Privati non risultano contratti di locazione relativamente agli immobili oggetto di pignoramento (**allegato n. 8**).

* o * o * o *

Quesito n. 21

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

Gli immobili risultano occupati dal signor, che vi risulta residente.

* o * o * o *

Quesito n. 22

ing. Roberta Barbaranelli



Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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).

Il fabbricato A non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge dei debitori esecutati. Il sig. risulta e residente nel Comune di, il sig., che risulta residente presso l'immobile in oggetto risulta

* o * o * o *

Quesito n. 23

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

Gli immobili non sono soggetti a vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità e sono privi di finiture di particolare pregio o carattere ornamentale. Le unità immobiliari in oggetto non fanno parte di un condominio, quindi non sussistono vincoli o oneri di carattere condominiale.

Sui beni pignorati non risultano diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Relativamente alla particella 209 del Foglio 232, occorre invece segnalare che la visura catastale (**allegato n. 2**) mostra che alla data attuale gli esecutati risultano titolari dei soli diritti di enfiteusi, il Comune di risulta concedente, mentre la sig.ra risulta usufruttuaria parziale di livello.

* o * o * o *

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

ing. Roberta Barbaranelli



quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga ai beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare del Comune di Viterbo – Loc. San Martino al Cimino, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni immobiliari simili, consistente nella determinazione del valore attuale dell'unità immobiliare sulla base dei prezzi riscontrati in transazione di beni ubicati nella medesima zona o in zone limitrofe. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato; le quotazioni a mq sono state desunte da stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato; il valore finale dell'unità immobiliare è stato calcolato avvalendosi del prezzo unitario per mq applicato alla superficie commerciale del bene, applicando parametri correttivi che tengono conto del deprezzamento stabilito in relazione al grado di vetustà, allo stato di conservazione, al modo di costruire, alla destinazione, all'uso e ad ogni altra circostanza concomitante.

Le indagini effettuate hanno rilevato che per vendite di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, posizione urbanistica, consistenza qualitativa e funzionale similari a quello oggetto della presente stima, i prezzi di mercato sono mediamente compresi tra: 1.300,00 e 1.700,00 €/mq di superficie lorda. Pertanto, in relazione alle specifiche condizioni dei locali oggetto di perizia, nonché dell'attuale condizione del mercato immobiliare, la sottoscritta ha ritenuto che il valore medio più attendibile per l'unità immobiliare possa essere ritenuto pari a circa ad € 1526 al mq. Il calcolo della superficie commerciale ha restituito:

ing. Roberta Barbaranelli



- Superficie commerciale

(calcolata in conformità alle “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”):

Descrizione	Sup. comm. (mq)	Coeff. Omogen.	Sup. ragguagliata (mq)
Garage - P.S.+ magazzino	100	25%	25
Appartamento – P.T	81	1	81
Appartamento - sottotetto	49	25%	12
Balconi – aree pavimentate	66	30% - 10%	12
Portico	235	15% - 5%	15
Area a verde (proprietà)	1633	10% - 2%	96
Area a verde (enfiteusi)	970	2%	19

Il più probabile valore di stima si ottiene applicando la formula seguente:

$$V(\text{valore di stima}) = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times y \times \Lambda \times W) - O_s$$

Dove:

V_u = Valore medio unitario

S_{ct} = Superficie commerciale

β = Coefficiente correttivo che tiene conto dell’assenza di garanzia per vizi;

δ = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona;

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d’uso e di manutenzione dell’immobile;

y = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso;

Λ = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture;



W = Oneri giuridici e vincoli non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo;

OS = Oneri per la sanatoria delle difformità;

Analizzando i coefficienti suddetti, si ottiene:

β = Coefficiente correttivo che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi.

L'aliquota per gli oneri derivanti dall'assenza di garanzia per eventuali vizi può essere valutato nel 5% del valore dell'immobile, pertanto il valore dovrà essere moltiplicato per un coefficiente correttivo pari a 0,95.

δ = Coefficiente correttivo che tiene conto delle caratteristiche posizionali della zona.

Si assume un coefficiente pari ad 1 data la posizione in zona centrale.

λ = Coefficiente correttivo che tiene conto dello stato d'uso e di manutenzione dell'immobile.

All'atto del sopralluogo le condizioni d'uso e manutenzione appaiono buone, pertanto si assume un coefficiente pari ad 1.

y = coefficiente che tiene conto dello stato di possesso.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato pertanto si valuta un coefficiente di abbattimento del 5% e il valore dovrà essere moltiplicato per 0,95.

Λ = Coefficiente correttivo che tiene conto della vetustà delle strutture.

Premesso che per vetustà si intende il degrado delle opere edilizie che costituiscono l'immobile, dovuto al trascorrere del tempo ed al naturale invecchiamento delle strutture, e che per obsolescenza, invece, si intende l'invecchiamento tecnologico, ossia la lenta ma continua e progressiva perdita di efficienza, di funzionalità e di valore, delle finiture e degli impianti, dovuto al subentro di nuova normativa e all'utilizzo di nuovi materiali da costruzione rinvenibili in commercio, per il caso in esame si valuta che la perdita di valore per vetustà ed obsolescenza sia nulla, essendo l'immobile in ottime condizioni d'uso e manutenzione.

Pertanto il coefficiente **Λ** sarà considerato pari a 1.



W = spese per eliminazione di vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Non risultano trascrizioni di pignoramenti diversi da quello originante la presente procedura esecutiva, né risultano provvedimenti impositivi di vincoli storico-artistici, servitù, censi, usi civici, sequestri, servitù, limitazioni d'uso, ecc.; non risulta disposto alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale. Il coefficiente di deprezzamento risulta pari ad 0,95 data la sussistenza del livello o enfiteusi sulla particella 209.

OS = Oneri per la sanatoria delle difformità edilizie e/o ripristino stato. Si assume OS = 2.500,00

Pertanto il valore dell'immobile risulta pari a :

$$V = (V_u \times S_{ct} \times \beta \times \delta \times \lambda \times \gamma \times \Lambda \times W) - O_s$$

$$V = (\text{€/mq } 1.526,00 \times 260 \text{ mq} \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 0,95) - \text{€ } 2.500,00$$

$$V = \text{€ } 340.245,00 - \text{€ } 2.500,00 \text{ si approssima a}$$

V (valore totale di stima) = € 337.745,00 (*)

(*) *L'importo, a corpo, tiene conto delle maggiori spese necessarie alla regolarizzazione della difformità relativa al servizio igienico del sottotetto e variazione della forma del portico.*

Il suddetto valore, in relazione ai valori unitari di superficie utile netta dell'unità immobiliare in oggetto, risulta così determinato:

Descrizione	Sup.utile	Prezzo	€	Valore
	netta (mq)	Unitario		
Garage - P.S.	76	850	€	64.600,00
Magazzino	19	250	€	4.750,00
Appartamento – P.T	74	1500	€	111.000,00
Appartamento - sottotetto	50	1050	€	52.500,00



Balconi – marciapiedi	66	150	€	9.900,00
Portico	233	280	€	65.240,00
Area a verde (proprietà)	1633	15	€	24.495,00
Area a verde (enfiteusi)	970	8	€	7.760,00
Sommano			€	340.245,00
Si approssima a			€	340.245,00

Pertanto il valore complessivo dell'immobile oggetto di pignoramento è pari a:

$$€ 340.245 - (€ 2.500) = € 337.745,00^*$$

() L'importo, a corpo, tiene conto delle maggiori spese necessarie alla regolarizzazione della difformità relativa al servizio igienico del sottotetto tramite ripristino dello stato dei luoghi e/o rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.*

Il valore del bene oggetto di pignoramento è di € 337.745,00

* o * o * o *

Quesito n. 25

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

La sottoscritta ha adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i testi relativi alla materia. Per eventuali approfondimenti, rimanda, per esempio, al testo “Nuovo Colombo - Manuale dell'Ingegnere - Hoepli”.

La sottoscritta ha visionato stime di immobili simili per tipologia a quello pignorato sul sito “astegiudiziarie.it” ed ha consultato i valori di stima riportati dalla Banca dati dell'Agenzia del Territorio, dalla C.C.I.A. di Viterbo e



dai siti internet “Immobiliare.it” e “Casa.it”; inoltre ha effettuato indagini di mercato presso le seguenti agenzie immobiliari: Tecnocasa, Gabetti. Per quanto riguarda le decurtazioni del prezzo di stima si rimanda alla risposta al precedente quesito.

* o * o * o *

Quesito n. 26

Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923. comma 3 c.c. e. in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo.

Il fabbricato A oggetto di pignoramento risulta probabilmente occupato dal signor Non risultano registrati contratti di locazione relativamente agli immobili oggetto di procedura esecutiva (**allegato n. 8**).

* o * o * o *

La sottoscritta ha inviato a mezzo pec copia della suddetta relazione di consulenza tecnica al custode ed all'avvocato di parte attrice, inviando copia cartacea agli esecutati con raccomandata A/R, dando termine per eventuali note di osservazione fino al 7 Settembre 2018. Alla data odierna non ha ricevuto alcuna comunicazione.

Vetralla, 13 Settembre 2018

Il consulente tecnico d'ufficio

ing. Roberta Barbaranelli



ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione di Consulenza Tecnica n. 18 fotografie ed i seguenti documenti:

1. Verbali di sopralluogo in data 11.12.2017, in data 02.02.2018 e in data 08.06.2018;
2. Visure catastali;
3. Estratto di mappa catastale (Foglio 232, Comune di Viterbo);
4. Planimetrie catastali;
5. Ispezioni ipotecarie;
6. Titoli abilitativi;
7. Estratti di matrimonio con annotazioni a margine e/o di stato libero degli esecutati;
8. Certificazione circa contratti di locazione relativi agli immobili oggetto di pignoramento;
9. Copia atto di compravendita notaio Michele De Facendis, rep. 4889 del 10.11.1980;
10. Copia atto di cessione di diritti notaio Rita Paolillo, rep. 551 del 24.07.1985;
11. Copia atto di vendita notaio Tertulliano Magnanini, rep. 24831 del 14.06.1990;
12. Copia atto di vincolo notaio Mario Simoni, rep. 35719 del 13.12.1989;
13. Copia atto d'obbligo notaio Luigi Orzi, rep. 69324 del 09.04.2001.
14. Istanze / Certificati.

* * * * *

Vetralla, 13 settembre 2018

Il consulente tecnico d'ufficio

ing. Roberta Barbaranelli

ing. Roberta Barbaranelli

