

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

**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare n° 210/2014**  
**ad istanza**

**contro**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

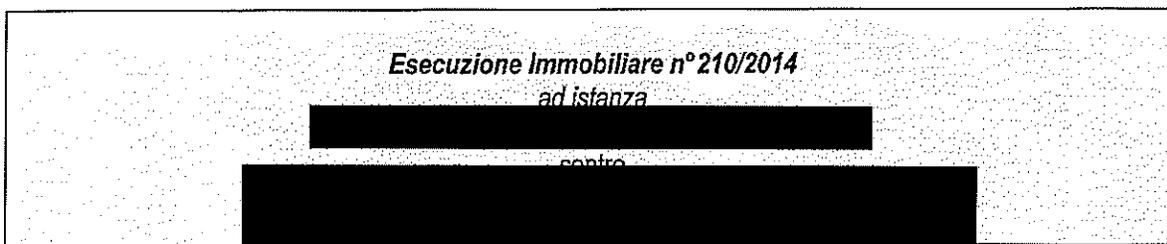
**Riassumente le integrazioni richieste**

**Il C.T.U**  
Geometra Laureato **Silvia Vitullo**

Viterbo, 18.03.2022

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

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO



### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.210/2014, contro i Signori [redacted]

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

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

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

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) 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;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del

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

[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.);
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunei o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate

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

[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento 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 e alla redazione del frazionamento alleggando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regoloarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo sito di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

In data 13 luglio 2015 è stato svolto il sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione unitamente al Custode della procedura. Come evidenziato nella relazione del custode dr. Avvocato Alfonsina Lamoratta a tale sopralluogo

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

hanno partecipato [REDACTED] non è potuta intervenire delegando la [REDACTED]

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

In data 19.04.2016 copia della relazione è stata inoltrata al Custode Avv. Alfonsina Lamoratta e al creditore procedente nella figura del legale [REDACTED]

Le copie della relazione di consulenza tecnica di ufficio, in data 20.04.2016, con raccomandata 1, sono state inoltrate agli esecutati [REDACTED] i quali le hanno ricevute in data 21.04.2016, come risulta dalle r.r.

In data 29.04.2016 il custode ha inviato note inerenti alla relazione che di seguito hanno costituito dove ritenuto necessario integrazione non sostanziale alla presente CTU.

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

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato eseguito pignoramento immobiliare nei confronti di :

[REDACTED] sui seguenti beni quanto a 4/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

[REDACTED] sui seguenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

[REDACTED] sui seguenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

**Immobile con tutti i relativi diritti pertinenze ed accessioni anche successive sito nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana (VT)**, nel fabbricato alla località il Prato n.34 e precisamente: unità immobiliare abitativa articolata tra i piani terra, primo e secondo, distinta dal numero interno uno di complessivi vani catastali nove, confinante con strada privata, proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED] salvo altri; riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Villa San Giovanni in Toscana (VT) come segue: foglio 5, p.lla 1008, località il Prato, piano T-1-2 interno 1, categoria A/2, Classe U, Vani 9, R.C. €743,70.

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

## RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

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

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile del Dott. [REDAZIONE] Notaio in Foiano della Chiana (AR), del 14.01.2015. Dalla verifica effettuata è stato evidenziato che la certificazione notarile prodotta e inviata telematicamente è carente della pagina 2, di fatto sono state inviate e quindi sono presenti nel fascicolo telematico le pgg. 1-3-4. Il sottoscritto ha contattato l'Avvocato [REDAZIONE] legale della [REDAZIONE], il quale ha tempestivamente inviato al sottoscritto tramite pec la pagina 2 mancante.

Di conseguenza il sottoscritto non può accertare la formale completezza, ma attraverso la lettura dell'intera certificazione notarile del Dott. [REDAZIONE] il sottoscritto può dichiarare che al suo interno sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Dall'analisi della relazione notarile completa il sottoscritto può accertare la completezza delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, anche se formalmente la relazione notarile trasmessa è carente della pg.2.

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

### DATI CATASTALI AGGIORNATI AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DI C.TU.:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT):

- 1) unità immobiliare in Loc. il Prato, con i seguenti identificativi:

C.F.: Intestazione catastale:

Comune di [REDAZIONE] proprietà per l'area 1/1;

[REDAZIONE] proprietà superficiliaria per 4/6;

[REDAZIONE] proprietà superficiliaria per 1/6;

[REDAZIONE] proprietà superficiliaria per 1/6;

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	5	1008	A/2	U	T-1-2	9 vani	€ 743,70

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

Gli identificativi catastali attuali soprariportati sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Il terreno di sedime e di pertinenza esclusiva, distinto al catasto terreni come Ente Urbano al foglio 5 p.la 1008, di circa mq.300, e graffato catastalmente, sull'estratto di mappa con il fabbricato, facente quindi parte dell'immobile e evidenziando un unico identificativo catastale(p.la1008), non è stato espressamente descritto nel pignoramento, per decisione del GE [REDACTED] è stato escluso dalla vendita.

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.*

L'immobile, distinto al foglio 5 p.la 1008 risulta di [REDACTED]  
[REDACTED] titolare della proprietà superficaria per quota di 4/6 (acquisito  $\frac{1}{2} = 3/6$  con atto di assegnazione diritto superficario, tramite regime di comunione dei beni e 1/6 per successione del marito [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED]  
[REDACTED] titolari della proprietà superficaria per quota di 1/6 ciascuno, per successione a [REDACTED]  
[REDACTED] apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio [REDACTED] il [REDACTED] (denuncia n.43, volume 927 presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 21.07.1995, certificato di denunciata successione trascritto a Viterbo il 26 settembre 1995 al n.8902 di registro particolare, devolutasi per legge a favore del coniuge e dei figli. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n.7659 del registro particolare in forza dell'atto di concessione d'ipoteca ai [REDACTED] del 6 luglio 2011, rep.n.2262/1872.

Ancor prima del ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare con atto di assegnazioni di alloggio del 17.12.1989, rep. 130440 raccolta n.8448, a cura del Notaio [REDACTED] notaio in Viterbo, registrato a Viterbo il 03.01.1990 al n.55, e trascritto a Viterbo il 3 gennaio 1990 al n.187 r.p., in cui all'art.5 al socio S [REDACTED] coniugato in regime di comunione con [REDACTED] si assegna in diritto superficario l'alloggio sito in Comune di Villa San Giovanni in Tuscia località il Prato snc e precisamente foglio 5 p.la 1008, cat.A/2, cl.U Vani 9 (a favore di [REDACTED])

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

-ipoteca iscritta a Viterbo in data 07.07.2011 al n. 1525 di registro particolare, contro [REDACTED] diritto di proprietà superficaria per quota di 4/6, [REDACTED] titolari del diritto di proprietà superficaria per quota di 1/6 ciascuno e a favore della [REDACTED] a garanzia di un mutuo

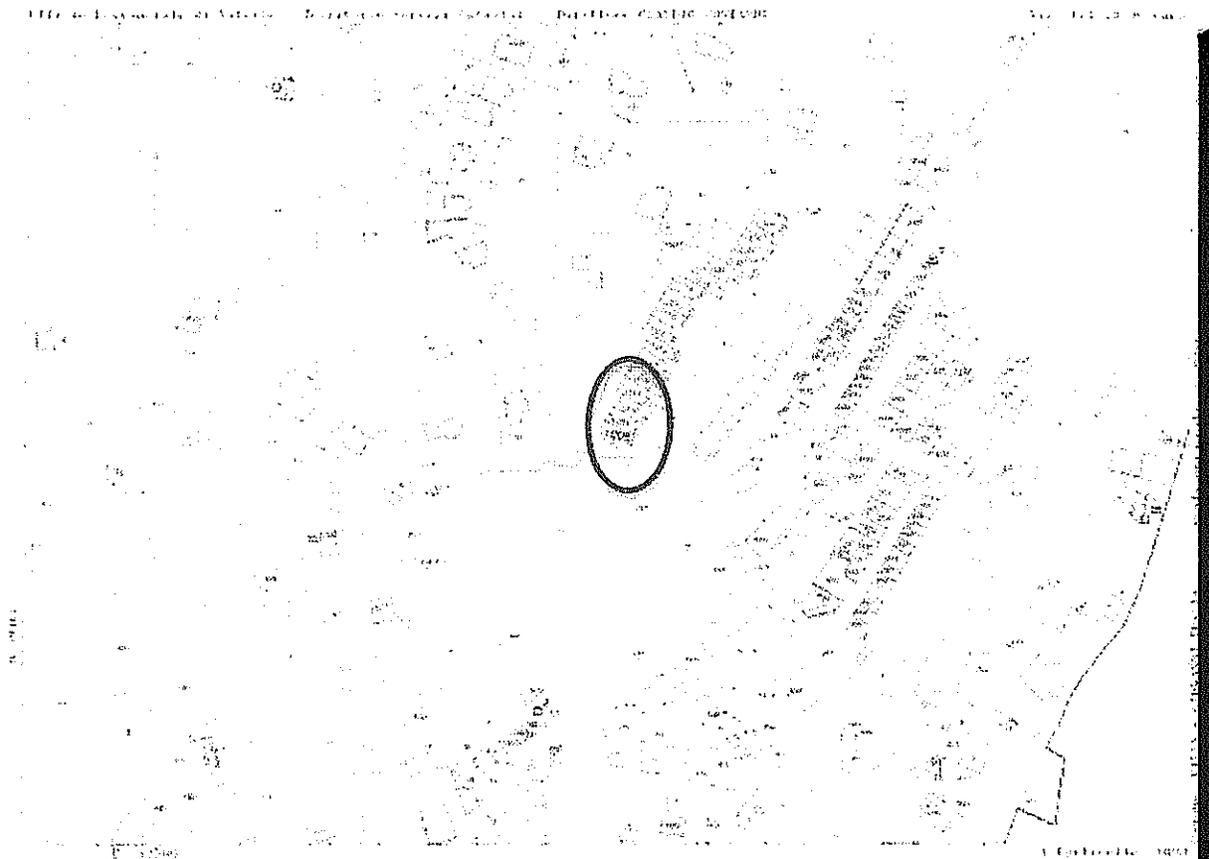
Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

concesso alla [REDACTED] per l'importo originario in linea capitale di Euro 150.000,00 da rimborsare in anni 15, con atto del 6 luglio 2011, ai rogiti del Notaio [REDACTED] rep. N.2262/1872, ipoteca gravante sulla proprietà superficiale dell'immobile al foglio 5 p.lla 1008;  
-Pignoramento trascritto a Viterbo in data 1 ottobre 2014 al n.12089 di registro generale e al n.9785 di registro particolare, contro [REDACTED] titolare del diritto di proprietà superficiale per la quota di 4/6, [REDACTED] titolare del diritto di proprietà superficiale per quota di 1/6 ciascuno e a favore della [REDACTED] in forza del Verbale di pignoramento dell'Ufficiale Giudiziario di Viterbo del 14.07.2014 rep. N.948, avente per oggetto la proprietà superficiale degli immobili distinti al foglio 5 p.la 1008.

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

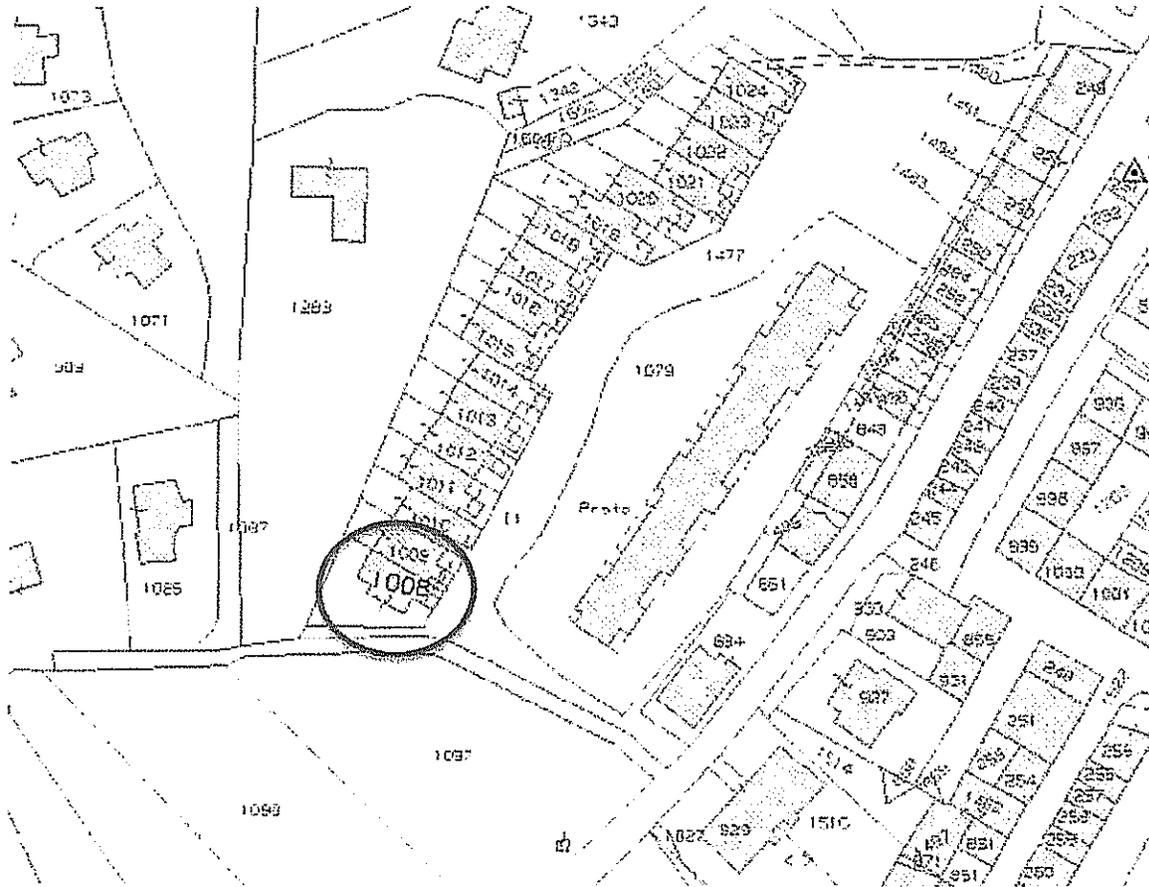
Di seguito si riporta l'estratto di mappa relativo alla p.la 1008 del foglio 5 di Villa San Giovanni in Tuscia, e la planimetria catastale della p.la 1008 il tutto è presente negli allegati.

Per l'esecuzione in questione non si ritiene necessaria la presenza del certificato di destinazione urbanistica del terreno di sedime e pertinenza esclusiva in quanto non espressamente pignorato e quindi non oggetto di vendita.



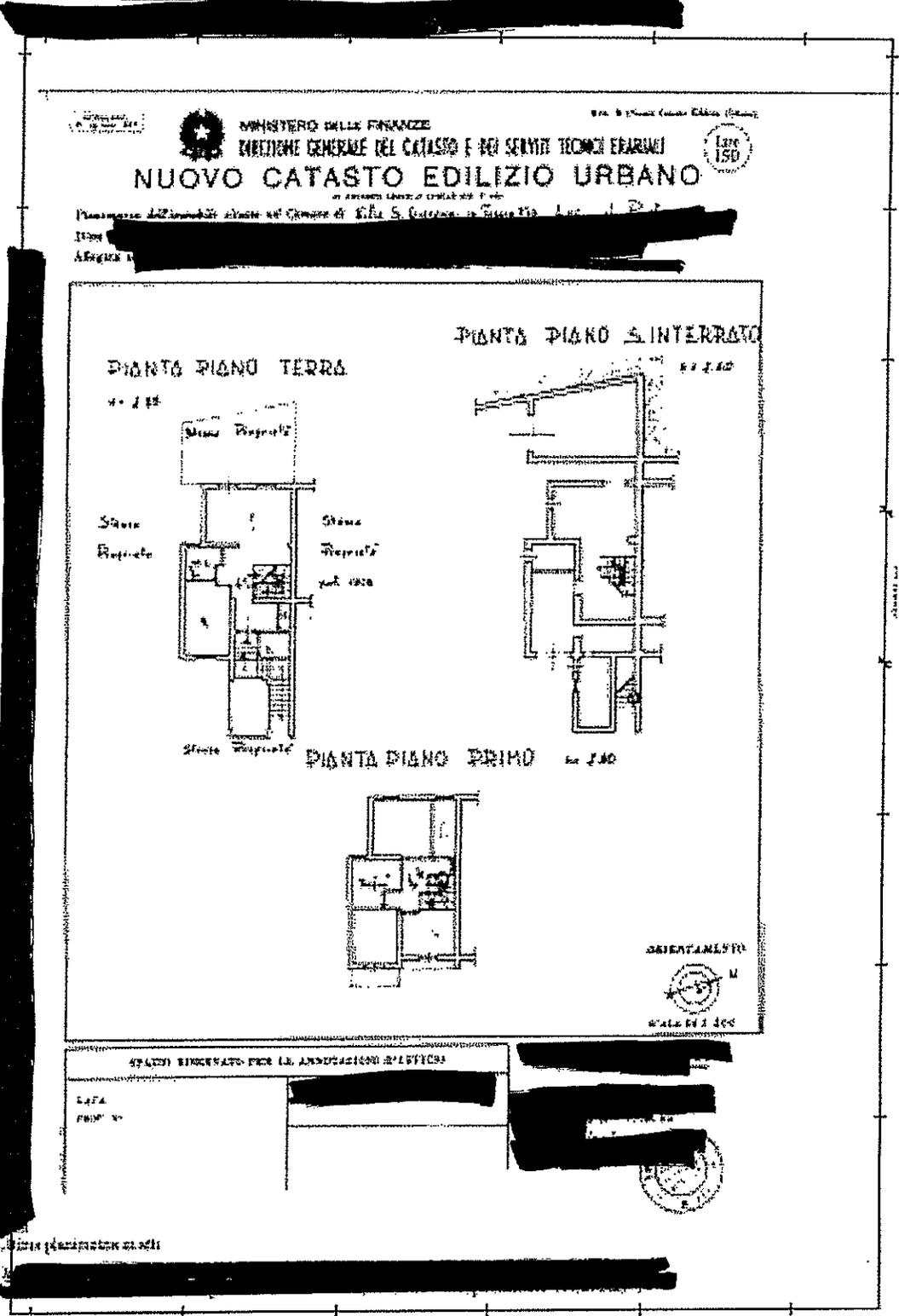
Estratto di mappa foglio 5 p.la 1008

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



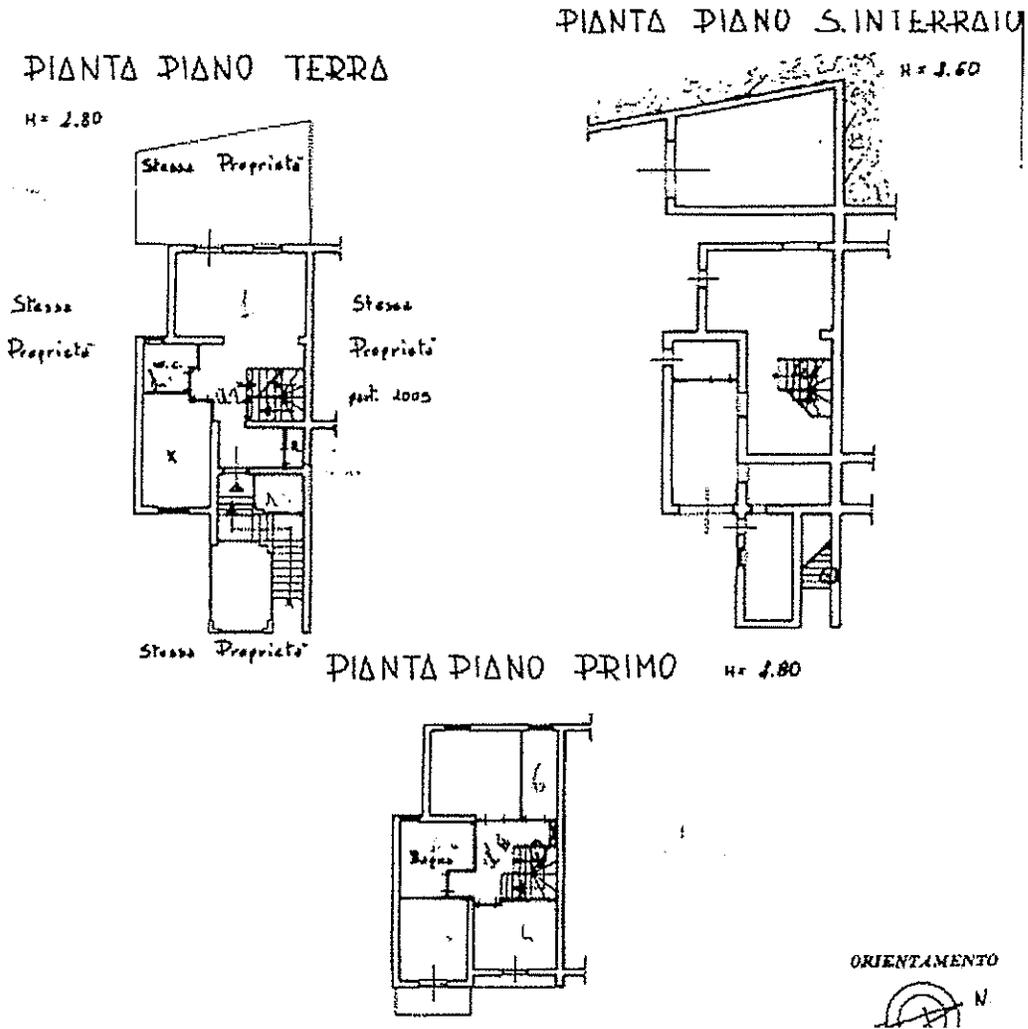
Estratto di mappa: stralcio il scala maggiore.

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



Planimetria p.lla 1008

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



Stralcio in scala maggiore della Planimetria p.la 1008

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

Presso l'Ufficio Servizi Demografici del [redacted] risulta:  
 -che la Signora [redacted] è residente in [redacted]  
 -che il Signor [redacted] è residente in [redacted]  
 Presso l'Ufficio Servizi Demografici del Comune di [redacted] risulta:  
 -che la [redacted], è residente in [redacted]

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

Presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune [REDACTED] risulta:

- che la [REDACTED] aveva contratto matrimonio con [REDACTED] dall'estratto di matrimonio non risulta alcuna annotazione;
- che il [REDACTED] è deceduto in Viterbo [REDACTED];
- che il [REDACTED] è celibe;

Presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune [REDACTED] risulta:

- che la [REDACTED] è nubile.

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

#### DESCRIZIONE:

Trattasi di un'unità immobiliare sita nel Comune di Villa San Giovanni in Toscana (VT), avente una destinazione residenziale e distinta al foglio 5 p.lla 1008 del C.F. L'immobile avente ingresso autonomo, fa parte di un complesso di abitazioni a schiera, occupandone la posizione di testa con orientamento sud, ed è ubicata in loc. Il Prato n.34.

La zona è prevalentemente residenziale ed è posta in vicinanza del centro di Villa San Giovanni in Toscana.

Risultanze catastali riportate: Comune di [REDACTED] proprietà per l'area 1/1; [REDACTED] proprietà superficciaria per 4/6; [REDACTED] proprietà superficciaria per 1/6; [REDACTED] proprietà superficciaria per 1/6;

Foglio 5, p.lla 1008, cat. A/2, classe U, Piano T-1-2, interno 1, Via loc. il Prato, consistenza 9 vani, R.C. € 743,70.

L'unità è disposta su due piani fuori terra e un piano seminterrato, è provvista di sottotetto non abitabile ma accessibile per eventuali interventi manutentivi.

Si accede al piano indicato catastalmente al piano terra, attraverso una scala esterna di pertinenza esclusiva, che immette da una parte ad un terrazzo sempre di pertinenza esclusiva e dall'altra all'ingresso dell'abitazione provvisto di antistante porticato. Il Piano terra è costituito da ingresso, ripostiglio, cucina abitabile, servizio igienico, disimpegno, soggiorno e scala interna collegante il piano al piano seminterrato e al piano primo.

Dal soggiorno si può accedere ad un terrazzo di proprietà esclusiva posto sul retrospetto, e costituente la copertura di un vano autorimessa posto al piano seminterrato.

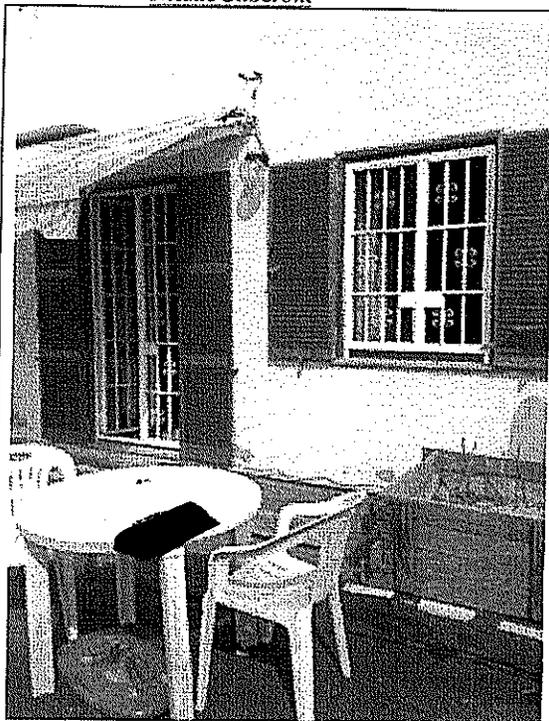
Il piano primo è composto da tre camere, un ripostiglio attualmente utilizzato come camera da letto, da un servizio igienico, da un disimpegno e da un vano scala. Il piano primo dispone di due balconi prospicienti via il Prato, e tramite un vano botola con scala retrattile si può accedere ad un sottotetto non abitabile, attualmente utilizzato come vano deposito e ospitante parte di impianti a servizio dell'unità. Il piano seminterrato è costituito da vano scala interno, da magazzino utilizzato come finello rustico provvisto di zona cottura e camino, da un locale autorimessa

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

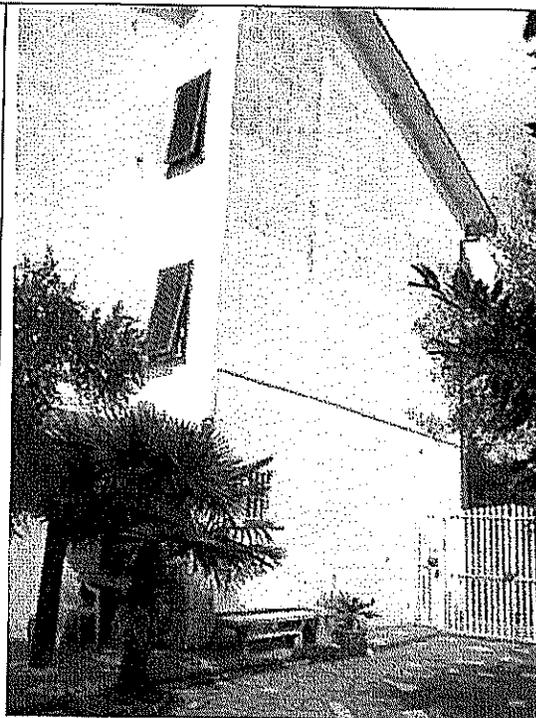
prospiciente via loc. il Prato, attualmente con accesso visibile dall'esterno ma chiuso dall'interno è utilizzato come camera da letto, da servizio igienico, da tre vani tecnici e da un locale autorimessa con accesso dall'area esterna di esclusa dalla vendita sulla quale si dovrà costituire una servitù di passaggio come in seguito descritto.



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



Retroprospetto



Prospetto laterale

L'unità confina quindi con Via Loc. Il Prato, con proprietà ██████ proprietà ██████ e salvo altri.

La struttura portante verticale è costituita da muratura locale, la copertura è a tetto a più falde, i prospetti sono intonacati sprovvisti di tinteggiatura.

L'unità dispone di due terrazzi di pertinenza esclusiva posti uno sul retroprospetto e uno su via Il Prato e da due balconi posti al piano primo e prospicienti via il Prato.

Le rifiniture dell'unità sono ordinarie fattezze e in normale stato di conservazione, la pavimentazione è costituita da maiolicato in gres ceramico, di colore chiaro al piano terra e di colore senape/marroncino al piano seminterrato e primo, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate e in parte provviste di carta da parati in mediocre stato di conservazione. Il servizio igienico al piano terra è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, doccia, bidet e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico color blu; il servizio igienico al piano primo è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, vasca, bidet e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico color bordeaux; il servizio igienico posto al piano seminterrato è provvisto di areazione naturale ed è dotato di lavabo, doccia, bidet e water, le pareti ed il pavimento sono rifiniti in maiolicato in gres ceramico color chiaro ed è provvisto di boiler per riscaldare l'acqua. La cucina e il vano magazzino adibito a tinello sono provvisti di camini. La scala interna collegante il piano terra al piano primo ha pedate e alzate rifinite in granito. Gli infissi interni sono il legno tamburato di normali fattezze e in normale stato di conservazione, gli infissi

**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

esterni sono in alluminio anodizzato provvisti di persiane sempre in alluminio anodizzato in normale stato di conservazione, e grate di sicurezza; il portone è del tipo blindato.

L'unità immobiliare dispone dei seguenti impianti del tipo sottotraccia: elettrico, televisivo, fognario, idrico e termoidraulico. Nel vano tecnico al piano seminterrato trova posta la centrale termica in dotazione all'unità e un ulteriore boiler. L'appartamento gode dell'allaccio al servizio idrico-fognario comunale.

Sono presenti tracce di infiltrazione di acqua piovana provenienti dalla copertura, il terrazzo costituito dal solaio di copertura dell'autorimessa e i balconi presentano tracce di infiltrazioni di acqua piovana per cui i piani di calpestio sono stati rivestiti da guaina impermeabile, le ringhiere dei balconi si presentano in cattivo stato di conservazione.

Il sottotetto, avente accesso da un vano botola con scala retrattile, si presenta privo di finiture (privo di intonaco, pavimentazione ecc), e contiene parti di impianti a servizio dell'abitazione.

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

**Consistenza dell'unità immobiliare:**

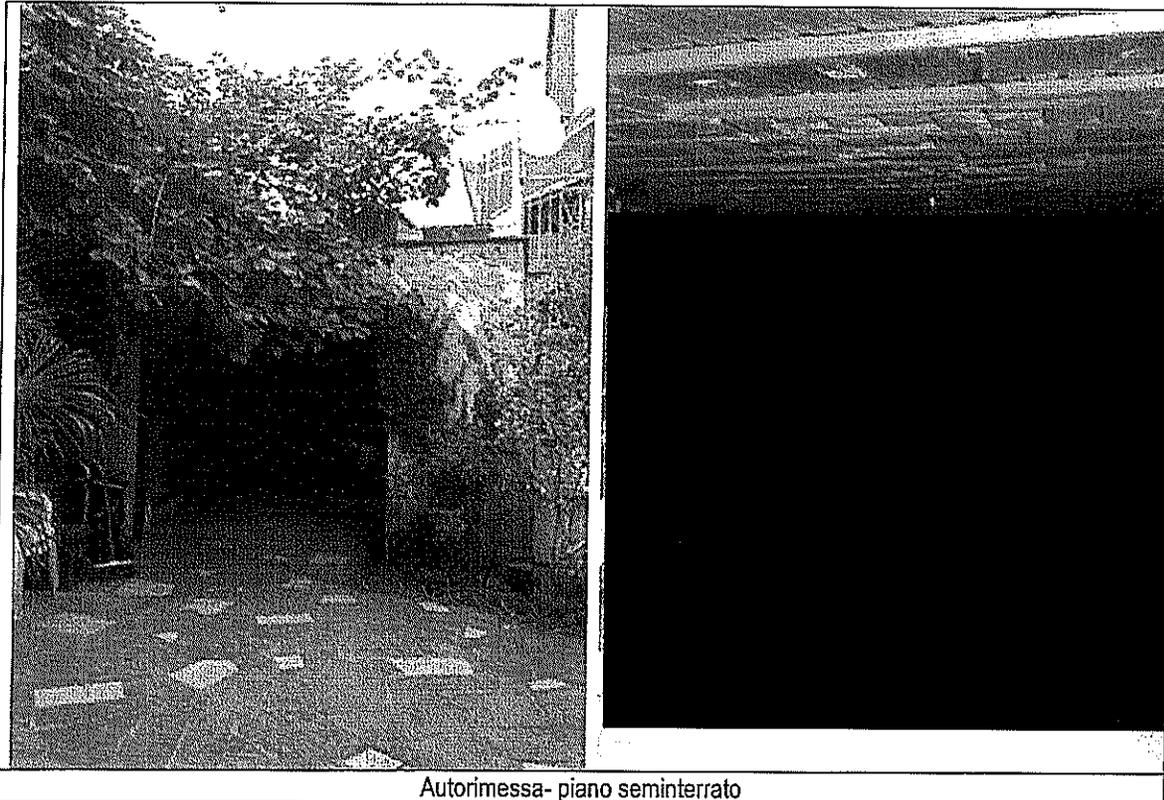
Superficie calpestabile interna piano terra circa mq. 59,00 e altezza utile circa ml.2,80; Sup. calpestabile interna piano primo circa mq. 61,00 e altezza utile circa ml.2,80; Superficie calpestabile piano seminterrato circa mq. Mq.52,00 e altezza utile circa ml.2,45; oltre n.2 vani tecnici e di sgombro di circa mq. 17,00, un autorimessa di circa mq. 35,70.

Aree esterne di pertinenza esclusiva: balconi al piano primo circa mq. 8,50; porticato antistante l'ingresso circa mq. 7.50; terrazzo prospiciente via Loc. Prato mq. 7,70 circa; terrazzo posto nel retro prospetto circa 48,00 mq. Nel conteggio non sono stati inclusi i vani tecnici deputati a intercapedine posto al piano seminterrato e il vano sottotetto in quanto non abitabili e aventi solo funzioni tecniche a servizio dell'immobile.

- OMISSIS -

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

- OMISSIS -



Autorimessa- piano seminterrato

**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.**

Relativamente all'unità il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento. Si rileva che il terreno di sedime e di pertinenza esclusiva, non è stato espressamente indicato in pignoramento e quindi escluso dalla vendita.

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

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

E' possibile attestare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, successione e ancor prima assegnazione, e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, con le seguenti eccezioni:

- a) relativamente alla planimetria catastale che riporta come altezza del piano seminterrato ml. 2,60 mentre allo stato attuale è stata rilevata in ml.2,45 sotto la proiezione del piano terra, e inferiore ai due metri per un vano tecnico e pari a 2,23 per il vano autorimessa.

Si rileva che il terreno di sedime e di pertinenza esclusiva, non è stato espressamente indicato in pignoramento sebbene l'area risulti catastalmente graffata con il fabbricato oggetto di pignoramento e quindi esclusa dalla vendita.

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

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

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

Caso non ricorrente per le unità oggetto di pignoramento.

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

Si dovrebbe procedere all'aggiornamento catastale per quanto riguarda la definizione delle altezze interne, ma dato che sono state rilevate delle difformità rispetto le autorizzazione urbanistiche che potrebbero essere sanate con titoli abilitativi, si consulti il quesito n.14, non si è proceduto ad eseguire tale aggiornamento, che potrebbe essere svolto dopo aver effettuato la sanatoria delle difformità riscontrate.

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

L'immobile ricade in zona B3 del P.R.G. del Comune di Villa San Giovanni in Toscana. L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è abitativa (residenziale).

*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*

**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

**della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;**

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di [REDACTED], dall'Agenzia delle Entrate e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze effettuate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto, inoltre quanto riportato è inerente allo stato attuale della redazione della consulenza, pertanto qualsiasi mutamento normativo successivo dovrà tener presente una revisione della consulenza.

Nel mese di giugno (04.06.2015) il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di informazioni e accesso agli atti al Comune [REDACTED] della figura del Responsabile Geometra [REDACTED] con successivo sollecito del 15.10.2015, a cui ha fatto seguito una lettera dello stesso Responsabile Geometra [REDACTED] corredata da copie degli elaborati urbanistici, datata 05.11.2015.

Nella lettera sopra menzionata è riportato:

*"che sull'immobile in questione agli atti comunali non risultano vincoli, livelli o usi civici; nel merito si fa presente che il lotto è stato concesso in diritto di superficie dal Comune.*

*-che dall'esame della documentazione riguardante il fabbricato in oggetto si può rilevare che non esistono motivi ostativi al rilascio del certificato di agibilità."*

Con lettera del 28.09.2010 la Signora [REDACTED] richiede al Comune di [REDACTED] l'autorizzazione all'agibilità, protocollo Comune di [REDACTED] n.00391 del 25.01.2011, tale agibilità non è stata rilasciata.

Dagli allegati alla lettera risulta che l'immobile è stato edificato in forza alla licenza edilizia originaria n.142/1978, intestata alla [REDACTED] per la costruzione di n.17 alloggi a schiera; che successivamente è stata prodotta variante in corso d'opera per la concessione di n.17 case a schiera in loc. Il Prato n.246/1982, che successivamente è stata rilasciata copia del permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 (domanda di sanatoria n.27 prot. 589 del 29.03.1986.

Successivamente a seguito di verifica delle autorizzazioni urbanistiche consegnate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di [REDACTED] il sottoscritto ha riscontrato le seguenti criticità:

- Nell'elaborato grafico a corredo del permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 del 30/12/10 si riscontrano rispetto lo stato attuale dei luoghi le seguenti difformità:
  - 1) Rispetto alla sezione x-x di progetto riportante altezza interna dell'autorimessa pari a ml. 2,35, l'altezza attualmente riscontrata è di ml. 2,23;
  - 2) Nel calcolo della superficie oggetto di condono non è riportata la risega presente in progetto al piano primo vano denominato in progetto studio, di circa mq. 0,60;
  - 3) Non risulta essere stata sanata la superficie del balcone al piano primo fronte cameretta per una superficie di circa mq.4,00;

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

- 4) Non risultando essere state sanate le differenti altezze interne rispetto a quelle previste nella C.E. prat. n.246/1982, altezze reali inferiori a quelle della concessione;

Alla luce di quanto sopra evidenziato in data 12.04.2016, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del [REDACTED]

[REDACTED] ha inviato nota scritta con protocollo n. 1637/2016 del 12.04.2016, in cui dichiara:

*"che per quanto riguarda la difformità delle altezze interne rispetto al progetto originario, esse devono ritenersi comunque sanate visti gli elaborati grafici di cui alla concessione a sanatoria n. 1/2010;*

*-che tutte le altre difformità rilevate rientrano nei parametri di cui alle vigenti normative per cui si ritiene possa essere possibile proporre CILA in sanatoria, purchè sia lecito dichiarare che le modifiche medesime non abbiano interessato le strutture del fabbricato, che gli oneri in virtù delle superfici e volumi dichiarati nella nota proposta, potranno avere un importo totale di circa €150,00, oltre €75,00 per diritti di segreteria ed €1000,00 per sanzione amministrativa.*

*Al completamento della sopracitata pratica edilizia a sanatoria sarà possibile integrare la pratica di richiesta di agibilità già agli atti del Comune per il suo rilascio dopo pagamento di € 75,00 per diritti di segreteria e marca da bollo da € 16,00."*

Si consultino le due note del Responsabile dell'area tecnica sopra menzionate in allegato ai precedenti depositi telematici.

**15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**

Per l'immobile in questione è stato rilasciato il permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 (domanda di sanatoria n.27 prot. 589 del 29.03.1986), tale permesso è stato rilasciato su istanza di condono edilizio ai sensi della legge 47/85.

Successivamente a seguito di verifica delle autorizzazioni urbanistiche consegnate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico [REDACTED] il sottoscritto ha riscontrato le seguenti criticità:

- Nell'elaborato grafico a corredo del permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 del 30/12/10 si riscontrano rispetto lo stato attuale dei luoghi le seguenti difformità:
- 5) Rispetto alla sezione x-x di progetto riportante altezza interna dell'autorimessa pari a ml. 2,35, l'altezza attualmente riscontrata è di ml. 2,23;
- 6) Nel calcolo della superficie oggetto di condono non è riportata la risega presente in progetto al piano primo vano denominato in progetto studio, di circa mq. 0,60;

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

- 7) Non risulta essere stata sanata la superficie del balcone al pinao primo fronte cameretta per una superficie di circa mq.4,00;
- 8) Non risultano essere state sanate le differenti altezze interne rispetto a quelle previste nella C.E. prat. n.246/1982, altezze reali inferiori a quelle della concessione;

Alla luce di quanto sopra evidenziato in data 12.04.2016, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED] ha inviato nota scritta con protocollo n. 1637/2016 del 12.04.2016, in cui dichiara:

-che per quanto riguarda la difformità delle altezze interne rispetto al progetto originario, esse devono ritenersi comunque sanate visti gli elaborati grafici di cui alla concessione a sanatoria n.1/2010;

-che tutte le altre difformità rilevate rientrano nei parametri di cui alle vigenti normative per cui si ritiene possa essere possibile proporre CILA in sanatoria, purchè sia lecito dichiarare che le modifiche medesime non abbiano interessato le strutture del fabbricato, che gli oneri in virtù delle superfici e volumi dichiarati nella nota proposta, potranno avere un importo totale di circa €150,00, oltre €75,00 per diritti di segreteria ed €1000,00 per sanzione amministrativa.

Al completamento della sopracitata pratica edilizia a sanatoria sarà possibile integrare la pratica di richiesta di agibilità già agli atti del Comune per il suo rilascio dopo pagamento di € 75,00 per diritti di segreteria e marca da bollo da € 16,00.

Si consultino le due note del Responsabile dell'area tecnica sopra menzionate in allegato ai precedenti depositi telematici.

**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;**

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di [REDACTED] e da quanto riportato nelle visure storiche catastali, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto e/o visionato.

Nel mese di giugno (04.06.2015) il sottoscritto ha inoltrato formale richiesta di informazioni e accesso agli atti al Comune di [REDACTED], nella figura del Responsabile Geometra [REDACTED] con successivo sollecito del 15.10.2015, a cui ha fatto seguito una lettera dello stesso Responsabile Geometra [REDACTED] corredata da copie degli elaborati urbanistici, datata 05.11.2015.

Nella lettera sopra menzionata è riportato:

-che sull'immobile in questione agli atti comunali non risultano vincoli, livelli o usi civici; nel merito si fa presente che il lotto è stato concesso in diritto di superficie dal Comune.

Altresì si fa presente che, essendo l'immobile realizzato in regime di Edilizia Convenzionata regolamentata con il Comune di [REDACTED] e disposizioni contenute nella Convenzione n.29 del 25.09.1979 sottoscritta dalle parti ([REDACTED] e Comune di [REDACTED]) dovranno comunque essere

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

adempite e osservate dall'aggiudicatario e successivi acquirenti aventi causa (si consulti la convenzione in allegato nei precedenti depositi telematici). Dovranno essere adempite dall'aggiudicatario quanto riportato in convenzione anche relativamente a quanto disposto in merito alle successive locazioni e/o vendite.

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

Dalle informazioni desunte dalla S. [REDACTED] e dal Signor [REDACTED] in sede di sopralluogo congiunto con il custode Dott. Avvocato Anonina Lamorata e così come riportato nel verbale redatto dallo stesso custode, non vi sono tabelle di proprietà millesimale, e lo stabile non è gestito da un Amministratore.

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

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di un unico immobile e vista la natura dello stesso è stato possibile definire una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

**LOTTO UNO (unico):**

Piena proprietà superficaria del seguente immobile :

Appartamento nel Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT), Loc. Prato n.34, posto al piano terra, primo e secondo, distinto al catasto fabbricati del Comune di Villa San Giovanni in Tuscia al foglio 5, p.la 1008, P.T-1-2, Cat.A/2, Classe U, vani 9, R.C. € 743,70

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

L'immobile non è pignorato pro quota, ma per la piena proprietà superficaria.

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

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

Come risulta dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di V [redacted] e come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode, l'immobile è occupato dalla S [redacted] per le loro esigenze abitative primarie.

**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;**

Come precedentemente riportato l'unità in questione costituisce abitazione primaria della Signora [redacted] e del Signor [redacted]

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

Per l'immobile in questione il caso non ricorre e anche dall'agenzia delle entrate non risultano contratti di locazione.

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

Per l'immobile in questione non vi è l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; non vi è l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; si rileva il diritto di proprietà dell'area del Comune di [redacted] il quale ha concesso il diritto di superficie (tramite regolare atto di assegnazione) al Signor [redacted] e per sua successione tale diritto è attualmente per i 4/6 della [redacted] e per 1/6 ciascuno dei Signori [redacted]. Il Responsabile dell'A [redacted] del Comune di [redacted] Geometra [redacted], ha consegnato al CTU una lettera del Comune (prot. 3929 del 06.09.2011) in cui si determina il valore dell'area comunale già concessa in diritto di superficie. Di fatto con

Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libcro.it](mailto:svitullo@libcro.it)

atto n.13 del 29.06.2011 il Consiglio Comunale ha deliberato di trasferire la piena proprietà dei terreni già concessi in superficie. I costi indicativi determinati dal segretario comunale [REDACTED] sono pari a € 3.000,00 (prezzo di vendita) e € 890,46 (imposte, bolli, diritti e altre spese), per un totale di € 3.890,46. Si desumono ulteriori eventuali costi relativi al passaggio dei diritti pari all'attualità in circa € 1.700,00. Totale € 5.590,46.

Da colloqui intercorsi con il Responsabile Geometra [REDACTED] tale importo è da ritenersi congruo all'attualità.

Altresì si fa presente che, essendo l'immobile realizzato in regime di Edilizia Convenzionata regolamentata con il Comune di [REDACTED] le disposizioni contenute nella Convenzione n.29 del 25.09.1979 sottoscritta dalle parti ([REDACTED] e Comune di [REDACTED]) dovranno comunque essere adempiute e osservate dall'aggiudicatario e successivi acquirenti aventi causa (si consulti la convenzione in allegato ai precedenti depositi telematici). Dovranno essere adempiute dall'aggiudicatario quanto riportato in convenzione anche relativamente a quanto disposto in merito alle successive locazioni e/o vendite.

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

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

#### **UNICO LOTTO:**

##### **- VALUTAZIONE CESPITE 1 – UNITA' RESIDENZIALE, FOGLIO 5 p.lla 1008:**

##### **CALCOLO DELLE SUPERFICI:**

Superficie calpestabile interna piano terra circa mq. 59,00 e altezza utile circa ml.2,80; Sup. calpestabile interna piano primo circa mq. 61,00 e altezza utile circa ml.2,80; Superficie calpestabile piano seminterrato circa mq. 52,00 e altezza utile circa ml.2,45; oltre n.2 vani tecnici e di sgombro di circa mq. 17,00, un autorimessa di circa mq. 35,70.

Aree esterne di pertinenza esclusiva: balconi al piano primo circa mq. 8,50; porticato antistante l'ingresso circa mq. 7,50; terrazzo prospiciente via Loc. Prato mq. 7,70 circa; terrazzo posto nel retro prospetto circa 48,00 mq. L'Area esterna posta prospiciente al piano seminterrato circa mq. 110,00 non è oggetto di pignoramento e quindi esclusa

**Dott. Silvia Vitullo**  
**GEOMETRA LAUREATO**  
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

dalla vendita, sarà necessario costituire servitù di passaggio come meglio descritto in seguito. Nel conteggio non sono stati inclusi i vani tecnici deputati a intercapedine posto al piano seminterrato e il vano sottotetto in quanto non abitabili e aventi solo funzioni tecniche a servizio dell'immobile.

Determinazione della superficie commerciale:

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

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

La Superficie utilizzata è la SIN (superficie interna netta/utile).

Superficie principale: S<sub>1</sub>) ambienti a destinazione abitativa (piano terra e piano primo) mq. 120,00 circa

Superficie secondaria: S<sub>2</sub>) balconi al piano primo circa mq. 8,50; S<sub>3</sub>) porticato antistante l'ingresso circa mq. 7,50;

S<sub>4</sub>) Terrazzi esterni mq. 55,70 circa; S<sub>6</sub>) Autorimessa mq. 35,70 circa; S<sub>7</sub>) Locali al piano seminterrato mq. 52,00 circa; S<sub>8</sub>) Locali di sgombro e tecnici al piano seminterrato mq. 17,00 circa.

Non viene considerato il sottotetto non utilizzabile in quanto costituisce vano tecnico di plafonatura.

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale } S_c = & S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + S_3 \times (RM_u - RM_c) + S_4 \times (RM_u - RM_c) + S_5 \times (RM_u \\ & - RM_c) + S_6 \times (RM_u - RM_c) + S_7 \times (RM_u - RM_c) + S_8 \times (RM_u - RM_c) = 120,00 \times (1,00 - 0,00) + 8,50 \times (1,00 - 0,75) + 7,50 \\ & \times (1,00 - 0,70) + 55,70 \times (1,00 - 0,60) + 35,70 \times (1,00 - 0,60) + 52,00 \times (1,00 - 0,50) + 17,00 \times (1,00 - 0,70) = 120,00 + \\ & 2,12 + 2,25 + 22,28 + 14,28 + 26,00 + 5,10 = 192,03 \text{ arrotondato a mq. } 192,00 \end{aligned}$$

Valore commerciale unitario  $P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€ } 1.100,00$

$$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = \text{€ } 1.100,00 \times 192,00 = \text{€ } 211.200,00$$

TOTALE VALORE CESPITE 1: € 211.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-----	Il valore commerciale unitario adottato contiene già tale correzione
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detti oneri saranno detratti successivamente
stato d'uso e di manutenzione	0,95	Mediocre
stato di possesso	0,95	Occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE UNITA' ABITATIVA, "valore delle piena proprietà" (Adeguato e corretto): (€ 211.200,00 x 0,95x 0,95) = € 190.608,00 arrotondabile a € 190.600,00

Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340738 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

A tale valore si devono detrarre i costi di sanatoria così come riportati dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di [REDACTED] Geometra [REDACTED] e altre spese necessarie determinate dal sottoscritto.

- a) Costi sanatoria: €150,00 oneri urbanistici e costo costruzione, oltre €75,00 per diritti di segreteria ed €1000,00 per sanzione amministrativa; Totale € 1.225,00
  - b) Costi per integrare la pratica di richiesta di agibilità già agli atti del Comune per il suo rilascio dopo pagamento di € 75,00 per diritti di segreteria e marca da bollo da € 16,00; Totale € 91,00
  - c) Non sapendo se la difformità del piccolo ampliamento (mq.0,60) al piano primo possa aver interessato le strutture del fabbricato si valuta all'attualità il costo delle opere di ripristino in € 7.000,00
  - d) Da aggiungere eventuali spese tecniche e accessorie valutate all'attualità pari a € 6.000,00
- Totale spese da detrarre al valore sopra determinato € 14.316,00 arrotondate a €14.300,00

VALORE della piena proprietà: € 190.600,00- € 14.300,00= €176.300,00

#### DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato eseguito pignoramento immobiliare nei confronti di :

- [REDACTED] sequenti beni quanto a 4/6 dell'intero in proprietà superficiaria indivisa;
- [REDACTED] sui sequenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficiaria indivisa;
- [REDACTED] sui sequenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficiaria indivisa;

Quindi si pignora l'intero (6/6) della proprietà superficiaria.

I criteri utilizzati per la stima del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 derivano dai meccanismi previsti dalla Legge 448/1998 - Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo – art. 31 comma 48 e, precisamente: "Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato ai sensi dell'articolo 5-bis, comma 1, del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, escludendo la riduzione prevista dall'ultimo periodo dello stesso comma, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà ai momento della trasformazione di cui al comma 47."

La Corte dei Conti a Sezioni Riunite in sede di controllo si è pronunciata deliberando in data 14 aprile 2011 con atto n. 22/contr/11 in merito alla determinazione del corrispettivo da pagare all'amministrazione comunale per la

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

cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, ritenendo, in buona sostanza, che il corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie deve essere determinato dai Comuni.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di [REDACTED] Geometra [REDACTED] ha consegnato al CTU una lettera del Comune (prot. 3929 del 06.09.2011) in cui si determina il valore dell'area comunale già concessa in diritto di superficie. Di fatto con atto n.13 del 29.06.2011 il Consiglio Comunale ha deliberato di trasferire la piena proprietà dei terreni già concessi in superficie. I costi indicativi determinati dal segretario comunale Dr. [REDACTED] sono pari a € 3.000,00 (prezzo di vendita) e € 890,46 (imposte, bolli, diritti e altre spese), per un totale di € 3.890,46. Si desumono ulteriori eventuali costi relativi al passaggio dei diritti pari all'attualità in circa € 1.700,00. Totale € 5.590,46.

Da colloqui intercorsi con il Responsabile Geometra [REDACTED] tale importo è da ritenersi congruo all'attualità.

Valutazione del diritto di superficie: € 176.300,00 - € 5.590,46= € 170.709,54 arrotondabile a € 170.700,00

Detto valore sarà decurtato degli oneri e spese inerenti la istituzione di servitù di passaggio, sul terreno della particella 1008, prospiciente al piano seminterrato, per utilizzo dei locali ivi ubicati, servitù disposta dal GE e definita nelle riportate integrazioni inserite da pg.34. Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 9.018,85.

Valutazione del diritto di superficie con istituzione della servitù di passaggio: € 170.700,00 - € 9.018,85= € 161.681,15

<p><b>Valore lotto UNO (unico) per la quota dell'intero della proprietà superficaria dei debitori esecutati=</b> <b>Euro 161.681,15 arrotondabile a Euro 161.700,00</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

#### Considerazioni di mercato:

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

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

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

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

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

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

### **CRITERIO DI STIMA**

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

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

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

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

Le fonti specifiche utilizzate sono:

-banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. secondo semestre 2015), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche (ville e villini), e rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla superficie netta (utile); valore ponderato per l'abitazione pari a circa €/mq. 1.100,00.

-verifica dei valori riportati sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), vi è un bene analogo nell'E.I. 433/2012, che riporta come valore €/mq. 1.150,00.

Pertanto il valore ponderato dell'unità sarà €/mq. 1100,00.

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

**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;**

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

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

## INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso che:

- Nell'udienza del 28.02.2019, il GE [REDACTED] ha richiesto al sottoscritto CTU, integrazione anche volta a chiarire "l'eventuale presumibile costo di costituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso al compendio".
- Il sottoscritto CTU ha risposto a quanto richiesto dal GE nell'udienza del 28.02.2019, depositando la relazione a integrazione, riportando come di seguito:

"All'art.1 della sopracitata convenzione del 25.09.1979, tra il Comune di [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED], è riportato: "Il diritto di superficie come sopra concesso si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo e delle aree esterne alle costruzioni nei limiti necessari alla esecuzione, alla manutenzione e all'uso delle opere previste dai progetti approvati dal Comune."

Pertanto essendo le opere approvate dal Comune, si intende che possano essere utilizzate, di fatto il Comune ha approvato la realizzazione di locali aventi accesso diretto dall'area di proprietà comunale.

Ciò è definito anche all'interno della nota pervenuta via mail in data 11.06.2019 a firma del Sindaco del Comune di [REDACTED] in cui è citato: "In relazione al quesito posto circa la costituzione di un diritto di passaggio come da art.1 della convenzione originaria, visto che con atto di assegnazione di alloggio stipulato dal notaio [REDACTED] in data 17.12.1989 rep. 130440 racc. n.8448, veniva trasferito il diritto di superficie sull'intero lotto così come nella consistenza attuale e rappresentato con la p.lla 1008, già diverso da come indicata nel progetto originario, e che nella successiva proposta di alienazione di cui alla succitata DG 124/11 si è fatto riferimento nuovamente all'intera p.lla 1008 nella sua consistenza catastale, si ritiene superfluo dovere costituire il diritto richiamato."

- Nonostante quanto relazionato e visto che il quesito non demandava direttamente al calcolo del valore della servitù di passaggio ma all'eventuale calcolo, il GE [REDACTED] i comunque nell'udienza del 02.11.2019, ne richiedeva la valutazione.

### **RISPOSTA AL QUESITO AD INTEGRAZIONE UD. 02.11.2019**

***Determinare il presumibile costo di costituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso al compendio; e l'incidenza sul valore di stima di quanto emerge all'esito delle opportune verifiche.***

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

Al fine di rispondere al quesito circa il presumibile costo di costituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso al compendio; e l'incidenza sul valore di stima di quanto emerge all'esito delle opportune verifiche, il sottoscritto procede preliminarmente con l'individuazione della:

- 1) esatta consistenza dei beni pervenuti alla parte debitrice per effetto degli atti conclusi dalla [redacted] assegnante anche con il Comune [redacted]
- 2) esatta natura e durata del diritto così pervenuto alla suddetta parte;

Alla parte debitrice, [redacted] il bene distinto al foglio 5 p.lla 1008, categoria A2, vani 9,00, il pieno diritto superficario è così pervenuto:

A [redacted]

- Per  $\frac{1}{2}$  (3/6) del diritto superficario, per atto di assegnazione di alloggio a cura del Notaio [redacted] del 17.12.1989 rep.130440, raccolta n.8448, registrato a Viterbo il 03.01.1990 (nello specifico art.5 dell'atto)
- Per  $\frac{1}{6}$  del diritto superficario, per successione a [redacted] nato a [redacted] apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio ([redacted] il 31 ottobre 1993 (denuncia n.43, volume 927 presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 21.07.1995, certificato di denunciata successione trascritto a Viterbo il 26 settembre 1995 al n.8902 di registro particolare, devolutasi per legge a favore del coniuge e dei figli. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n.7659 del registro particolare in forza dell'atto di concessione d'ipoteca ai rogiti del Notaio [redacted] del 6 luglio 2011, rep.n.2262/1872.
- Per un totale di  $\frac{4}{6}$  del diritto superficario.

A [redacted]

- Per  $\frac{1}{6}$  del diritto superficario, per successione a [redacted] nato a [redacted] apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio ([redacted] il 31 ottobre 1993 (denuncia n.43, volume 927 presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 21.07.1995, certificato di denunciata successione trascritto a Viterbo il 26 settembre 1995 al n.8902 di registro particolare, devolutasi per legge a favore del coniuge e dei figli. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n.7659 del registro particolare in forza dell'atto di concessione d'ipoteca ai rogiti del Notaio [redacted] del 6 luglio 2011, rep.n.2262/1872.

A [redacted]

- Per  $\frac{1}{6}$  del diritto superficario, per successione a [redacted] nato a [redacted] apertasi presso il luogo dell'ultimo domicilio ([redacted] il 31 ottobre 1993

Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libcro.it](mailto:svitullo@libcro.it)

(denuncia n.43, volume 927 presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 21.07.1995, certificato di denunciata successione trascritto a Viterbo il 26 settembre 1995 al n.8902 di registro particolare, devolutasi per legge a favore del coniuge e dei figli. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n.7659 del registro particolare in forza dell'atto di concessione d'ipoteca ai rogiti del Notaio [redacted] del 6 luglio 2011, rep.n.2262/1872.

Il pieno diritto superfiario dell'immobile distinto al CF al foglio 5, p.lla 1008, cat.A/2, era pervenuto al Signor [redacted] per atto di assegnazione di alloggio a cura del Notaio [redacted] del 17.12.1989 rep.130440, raccolta n.8448, registrato a Viterbo il 03.01.1990 (nello specifico art.5 dell'atto).

Atto a favore di [redacted] e contro [redacted] con sede in [redacted]

La [redacted] [redacted] costituita con atto Notaio [redacted] data 17 aprile 1975 rep. 22783/7212, registrato a

Viterbo il 21/04/1975 al n.150, in data 25/09/1979 con convenzione a cura del Segretario Comunale di [redacted]

[redacted] repertorio n.29, registrato a Viterbo il 30.10.1979 n.7592, acquista dal Comune di [redacted]

[redacted] diritto di superficie dell'area avente superficie totale di mq. 3440, distinta alla p.lla 228/parte (divenuta p.lla 1008 giusto frazionamento del 14.05.1987 n.3.1/197 in atti dal 17.10.1994), per la durata di 99 anni, per la costruzione di alloggi per l'edilizia economica e popolare.

La convenzione è stata preventivamente approvata e deliberata dal Consiglio Comunale n.25 dell'11.05.1978 e vistata dal CORECO con decisione del 28.06.1978 n.16456.

Il diritto di superficie si intende esteso all'utilizzazione del sottosuolo e delle aree esterne alle costruzioni nei limiti necessari all'esecuzione, alla manutenzione e all'uso delle opere previste dai progetti approvati dal Comune.

La concessione contenuta in anni 99 a partire dalla data di stipula della convenzione potrà essere rinnovata per un periodo uguale salvo il caso in cui vi ostino motivi di carattere urbanistico e comunque di pubblica utilità, da valutarsi dal Comune in relazione allo strumento urbanistico che sarà operante al momento della scadenza.

Sulla scorta di quanto sopra relazionato e in virtù degli atti allegati alla presente, il sottoscritto può dedurre che alla parte debitrice è pervenuta il pieno diritto superfiario dell'immobile distinto al CF al foglio 5, p.lla 1008, cat.A/2, per anni 99 a far data dal 25.09.1979, confermando quindi quanto già riportato nella relazione già depositata in cancelleria.

**Quesito a integrazione e risposta:**

**Determinare il presumibile costo di costituzione di servitù di passaggio per consentire l'accesso al compendio; e l'incidenza sul valore di stima di quanto emerge all'esito delle opportune verifiche.**

**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Relativamente alla costituzione della servitù di passaggio a favore della particella oggetto di esecuzione, sebbene il Comune di [REDACTED] ha espresso la superfluità della costituzione della servitù, per la sua caratteristica, [REDACTED]

La istituzione della servitù di passaggio, sarà costituita sul terreno della particella 1008, prospiciente al piano seminterrato, per utilizzo dei locali ivi ubicati, servitù disposta dal Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 9.018,85.

Valutazione del diritto di superficie con istituzione della servitù di passaggio: € 170.700,00 - € 9.018,85= € 161.681,15

Per tale incombenza si presume un costo, acquisito da precedenti richieste esperite dal sottoscritto e a Professionisti in zona per altre procedure, che si quantifica in € 7.318,85.

Calcolo indennizzo:

In relazione al prezzo di vendita stabilito dalla Giunta Comunale [REDACTED], così come trasmesso nella nota Comunale del 2019, già depositata telematicamente in cancelleria e pari a Euro 3000,00, non ritenendo che vi sia un ulteriore deprezzamento dell'area a seguito della servitù, visto anche la nota pervenuta via mail in data 11.06.2019 a firma del Sindaco del Comune di [REDACTED] cui è citato: " In relazione al quesito posto circa la costituzione di un diritto di passaggio come da art.1 della convenzione originaria, visto che con atto di assegnazione di alloggio stipulato dal notaio [REDACTED] 17.12.1989 rep. .130 440 racc. n.8448, veniva trasferito il diritto di superficie sull'intero lotto così come nella consistenza attuale e rappresentato con la p.lla 1008, già diverso da come indicata nel progetto originario, e che nella successiva proposta di alienazione di cui alla succitata DG 124/11 si è fatto riferimento nuovamente all'intera p.lla 1008 nella sua consistenza catastale, si ritiene superfluo dovere costituire il diritto richiamato", inoltre in relazione al fatto che il passaggio è esistente e la costituzione di servitù non determina danni al soprassuolo o a frutti pendenti, l'indennizzo per servitù di passaggio sarà pari a Euro 1.700,00.

Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 9.018,85.

Aggiornamento del prezzo di vendita:

Valore lotto UNO (unico) per la quota dell'intero della proprietà superficaria dei debitori eseguiti con istituzione della servitù di passaggio: € 170.700,00 - € 9.018,85= € 161.681,15

<p><b>Valore lotto UNO (unico) per la quota dell'intero della proprietà superficaria dei debitori eseguiti=</b> <b>Euro 161.681,15 arrotondabile a Euro 161.700,00</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

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

Viterbo, 18.03.2022

Il C.T.U.  
Geometra Laureato  
Silvia Vitullo

Allegati alla relazione già depositati in cancelleria:

- a) Planimetria catastale, estratto di mappa
- b) Visure catastali storiche
- c) Visure ipotecarie
- d) Copia delle concessioni edilizie e del p.d.c. a sanatoria e lettere ufficio tecnico comunale
- e) Lettera Comune per alienazione dell'area
- f) Copia successione e nota trascrizione accettazione (ultraventennale)
- g) Atto di assegnazione alloggio (ultraventennale)
- h) Convenzione Comune di [REDACTED]
- i) Quadro sinottico in triplice copia
- j) Documentazione fotografica
- k) Certificato di residenza e di stato



STUDIO TECNICO GEOMETRA SILVIA VITULLO  
VIA Monte Nero 12, 01100 VITERBO  
[silviavitullo@gmail.com](mailto:silviavitullo@gmail.com) - [svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it) - [silvia.vitullo@geopec.it](mailto:silvia.vitullo@geopec.it)

## TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°210/2014

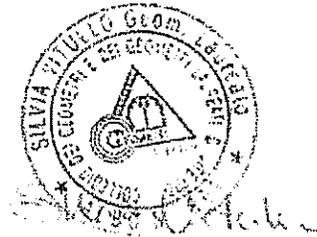
ad istanza

contro

**CHIARIMENTI**

**come da udienza del 23.11.2023**

Il C.T.U.  
Geometra Laureato Silvia Vitullo



Nell'udienza del 23.11.2023 il GE disponeva il seguente incumbente al sottoscritto ausiliario:

"l'esperto chiarisca se il compendio pignorato risulti realizzato in tutto o in parte per fondi pubblici, se del caso, previa diffida agli enti preposti."

Premesso che:

- in merito all'art.1 comma 376 e s.s. della legge di bilancio 2021, il sottoscritto CTU aveva richiesto informazioni in tal senso al Comune [REDACTED], tramite pec del 17.12.2021, per cui non aveva ricevuto alcuna informazione;
- successivamente in data 21.02.2022, e in data del 18.03.2022, il sottoscritto inviava ulteriori pec al Comune di [REDACTED] di sollecito di risposta a cui il Comune non ha dato risposta;
- di quanto sopra riportato è stato relazionato nelle udienze diverse volte negli anni attraverso regolare deposito telematico;
- la convenzione del 25.09.1979, tra il Comune [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] approvata dal CORECO (Comitato regionale di controllo, Regione Lazio, organo abolito con legge costituzionale del 18.10.2001, n.3, per cui tutte le regioni hanno scelto di sopprimerli, anche se sono ancora contemplati all'interno dell'art. 128 TUEL) tratta di costruzione di alloggi per l'edilizia economica e popolare;
- gli enti che hanno partecipato e avallato detta convenzione sono la Regione Lazio e il Comune di [REDACTED]

Pertanto si relaziona come di seguito:

-in data 05.02.2024 il sottoscritto ha inviato pec alla Regione Lazio, richiedendo informazioni ed eventuale documentazione atta ad attestare che l'immobile oggetto di pignoramento fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o che fosse stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche; assegnando termine perentorio per una risposta il 05.03.2024, chiarendo che in difetto di risposta ciò sarà considerato come risposta negativa e quindi che l'immobile oggetto di esecuzione non è stato finanziato con fondi pubblici.

-in data 20.02.2024 la Regione Lazio, inoltrava pec al sottoscritto allegando nota informativa, registro ufficiale U.0232814.20-02-2024, in cui comunicava che dalla disamina degli archivi della scrivente Area, il complesso immobiliare realizzato dalla [REDACTED] - nel Comune di Comune di [REDACTED] [REDACTED] - non risulta assistito da finanziamento, erogato della Regione Lazio per l'Edilizia Agevolata.

-in data 05.02.2024 il sottoscritto ha inviato pec al Comune di [REDACTED] richiedendo nuovamente informazioni ed eventuale documentazione atta ad attestare che l'immobile oggetto di pignoramento fosse stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e/o che fosse stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche; assegnando termine perentorio per una risposta il 05.03.2024, chiarendo che in difetto di risposta ciò sarà considerato come risposta negativa e quindi che l'immobile oggetto di esecuzione non è stato finanziato con fondi pubblici.

- allo scadere del termine del 05.03.2024 e a tutt'oggi (19.03.2024), non si è ricevuta risposta dal Comune di [REDACTED]

In allegato:

-pec inoltrata al Comune di [REDACTED]

-pec inoltrata alla Regione Lazio

-risposta Regione Lazio

Viterbo 19.03.2024

Con osservanza  
Geom. Silvia Vitullo

