

*Architetto Sebastiano Meloni
Via Fulvio Tomassucci, 24 – 01100 Viterbo
Cell. 329 817 4050
Email: sebastiano.meloni@archiworldpec.it*

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2018

promossa da

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ROMA SOC.
COOP.
QUALE MANDATARIA**

contro

XXXXXXXX X XXX XX XXXXXXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 23.01.2020

Viterbo 18/12/2019

*IL C.T.U.
Arch. Sebastiano Meloni*



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/2018

Su incarico del giudice dell'esecuzione immobiliare, il sottoscritto Architetto Sebastiano Meloni iscritto al n. 173 all'Albo degli Architetti PPC della Provincia di Viterbo, con studio in Via Fulvio Tomassucci, 24 - 01100 Viterbo, in data 23/04/2018 veniva nominato C.T.U. invitato per il conferimento dell'incarico e la formulazione dei seguenti quesiti all'udienza del 17/01/2019;

accesso forzoso al bene esecutato in data 12/04/2019

giusta posticipazione dell'udienza al 23/01/2020 in data 22/08/2019;

- 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 d'ufficio:*
- 2) *effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*
- 6) *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);*
- 7) *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);*
- 8) *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*
- 9) *verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;*
- 10) *segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*



- 11) *precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;*
- 12) *proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;*
- 13) *indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- 14) *indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;*
- 15) *verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata. lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso. verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40. comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001. n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 17) *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 18) *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*



- 19) dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 e.e. 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191 ; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti



demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

- 24) determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. E precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- 26) *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*
- 27) *segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 e.e. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*
- 28) fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento;
- 29) *invii, 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, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;*



- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica 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;
- 31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.
- 32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), 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;
- 33) alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 35) alleghi alla relazione:
- a. la planimetria del bene,
 - b. la visura catastale attuale,



- c. *copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. *visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- e. *copia atto di provenienza*
- f. *quadro sinottico triplice copia*
- g. *tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Il Giudice autorizza l'esperto:

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

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

- le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, senza alcuna sospensione, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali "trattative" che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo GE da parte dell'esperto:

- le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità. al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU; solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purché la relativa richiesta venga inoltrata al GE tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questi non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);

-la mancata risposta ad uno solo dei quesiti impedisce la liquidazione del compenso e delle spese (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.



PREMESSO CHE:

il sottoscritto ha provveduto ad inoltrare copia della Perizia alle parti:

in data 23/09/2019 con Raccomandata AR al Sig. XXXXX XXXXX, n.q. di Amministratore della XXX XXXXXXXX X XXX in scioglimento e liquidazione;

in data 23/09/2019 tramite PEC al Custode Giudiziario Notaio Biancamaria Ciambella, alla Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. c/o l'Avv. Marco Fedele ed alla XXX XXXXXXXX X XXX tutte le PEC venivano consegnate con successo.

In data 26/09/2019 veniva ritirata la Raccomandata.

In data 03/10/2019 il Liquidatore della XXX XXXXXXXX X XXX XXXXX XXXXX, inviava PEC al mio indirizzo facendo Osservazione che:

Con riferimento all'Esecuzione Mobiliare 22/18 e alla Consulenza tecnica d'Ufficio trasmessaci, si fa presente che tra i beni costituiti in Lotti per la vendita, è stato inserito il Lotto 1 che non fa parte dei beni oggetto del Mutuo Fondiario concesso a suo tempo dalla BBC di Capranica oggi BBC di Roma.

L'iscrizione ipotecaria a garanzia della BBC di Roma (ex Capranica) non riguarda i beni distinti con il lotto 1, pertanto riteniamo vada escluso dalla procedura di vendita.

Cordialità.

XXXXXXXX X XXX in Liquidazione

Il Liquidatore XXXXX XXXXX

Delchè in data 03/10/2019 inoltravo Osservazione al Custode Giudiziario Notaio B. Ciambella ed Avv. M. Fedele per verificare quanto esposto dalla Soc. Lettera A srl.

In data 04/10/2019 il Notaio B. Ciambella così rispondeva:

Gent.mo Architetto,



il creditore precedente ha titolo esecutivo nei confronti della società debitrice. In base a detto titolo ha potuto procedere al pignoramento. Se il creditore precedente risulta non avere l'iscrizione ipotecaria su parte dei beni oggetto di esecuzione non potrà vantare il privilegio in sede distributiva. Può, tuttavia, chiedere la vendita di tutti i beni. I più cordiali saluti

ASNOVIRI

RISPOSTE AI QUESITI:

Quesito n°1:

Vista la documentazione in mio possesso inerente il primo quesito si è proceduto alla verifica della stessa ritenendola completa in virtù della Certificazione Notarile Ipocatastale a firma del Dott. Rocco Mancuso Notaio in Lecce, anche se incompleta dei repertori e numeri raccolte riferite ai Notai roganti.

Quesito n°2:

Sono state eseguite visure aggiornate e valutato che i beni sono correttamente identificati, nello specifico si tratta di:

- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 500, Qualità Seminativo, Classe 4, di are 4,90, con Reddito Dominicale di € 1,27 e Reddito Agrario di 0,89 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe U, di are 6,80, con Reddito Dominicale di € 11,94 e Reddito Agrario di 4,92 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272, Qualità Canneto, Classe 2, di are 2,50, con Reddito Dominicale di € 0,39 e Reddito Agrario di 0,22 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 12,10, con Reddito Dominicale di € 7,19 e Reddito Agrario di 2,50 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 14,50, con Reddito Dominicale di € 8,61 e Reddito Agrario di 3,00 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*



- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, di are 20,34, con Reddito Dominicale di € 0,74 e Reddito Agrario di 0,42 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1, categoria C/2, Classe 6, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 75 mq, Rendita € 48,34, Piano S2-S1.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2, categoria C/2, Classe 9, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita € 46,48, Piano T.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 129 mq, Rendita € 542,28, Piano T-1.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale 102 mq, Rendita € 82,63, Piano T.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246, Qualità Vigneto, Classe 3, di are 4,50, con Reddito Dominicale di € 1,98 e Reddito Agrario di 1,39 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 17,10, con Reddito Dominicale di € 10,16 e Reddito Agrario di 3,53 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, di are 1,90, con Reddito Dominicale di € 0,11 e Reddito Agrario di 0,07 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 21,40, con Reddito Dominicale di € 12,71 e Reddito Agrario di 4,42 €.
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*



- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, di are 4,00, con Reddito Dominicale di € 0,23 e Reddito Agrario di 0,14 €.*
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).
- *Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 1,00, con Reddito Dominicale di € 0,59 e Reddito Agrario di 0,21 €.*
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).
- *Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39 categoria C/1 classe 5, Consistenza mq 288, Superficie Catastale 293 mq, piano sotterraneo 2°, sotterraneo 1°, terra, piano 1°, con rendita catastale di Euro 3.837,48.*
- *intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*
- *Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 322, Superficie Catastale 267 mq, piano S1, S2 con rendita catastale di Euro 249,45.*
- *intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. Dogane (VT).*

Quesito n°3:

- **Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 500**, è pervenuta alla Ditta XXXXXXXX X XXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 20.08.2004, repertorio n. 435822, raccolta n 29197, trascritto a Viterbo il 27.08.2004 al n. 11008 del registro particolare, dalla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Imparato Giorgio del 23.11.2001, rep. N 28159, racc. n 11823, trascritto a Viterbo il 07.12.2001 al n. 12202 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCT Fgl. XX part. 500 dalla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 28.01.1924 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà in comunione legale;
- In virtù atto a rogito Notar Annibaldi Luigi del 10.08.2000 trascritto a Viterbo il 08.09.2000 al n. 8578 del registro particolare i condividenti XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) decidono di sciogliere la comunione dei beni e procedono, quindi, alla divisione dei beni comuni e pertanto al dividende



XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 09.11.1945 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) assegnato la piena proprietà dell'enfiteuta del terreno distinto nel NCT al Fgl. XX part. 234;

- In base a nota di variazione del 15.11.2000 n. 3348.1/2000 protocollo n. 94274 la part. 234 viene soppressa per dare origine anche alla part. 500 così come meglio descritta in premessa;
- In virtù di atto a rogito Notar Annibaldi Luigi del 10.08.2000 si procede alla trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 03.08.2016 al n. 8426 del registro particolare dell'accettazione tacita di eredità di XXXXXXXX XXXXXXXX la cui morte è avvenuta il 08.02.2000 dell'immobile distinto nel NCT al Fgl. XX part. 234 a favore di XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 23.11.1948 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 09.11.1945 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 29.04.1943 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/3 di cadauno del diritto dell'enfiteuta;
- Per effetto della morte di XXXXXXXX XXXXXXXX avvenuta il 08.02.2000 viene presentata presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 28.07.2000 successione repertorio n. 37 volume n. 1121 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio della Pubblicità Immobiliare (ex conservatoria) di Viterbo il 19.08.2006 al n. 11200 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a la piena proprietà dell'enfiteuta del de cuius relativamente al terreno distinto nel NCT Fgl. XX part. 234 passa a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 29.04.1943 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il 23.11.1948 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 09.11.1945 (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la quota di 1/3 cadauno del diritto dell'enfiteuta. Il coniuge ha rinunciato all'eredità in favore dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX con atto registrato a Viterbo il 29.11.2001 al n. 2801;
- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era intestato a XXXXXXXX XXXXXXXX nato il 24.07.1923 a XXXXXXXX per la piena proprietà dell'enfiteuta lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gilberto Colalelli del 22.12.1962 e trascritto a Viterbo il 10.01.1963 al n. 203 del registro particolare con l'identificativo catastale distinto nel NCT al Fgl. 44 part. 243;
- **L'Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. 104 nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2, è pervenuta alla Ditta XXXXXXXX X XXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notar Paola Lanzillo del 27.12.1991, rep n 4012, racc n 2252 e trascritto a Viterbo il 17.01.1992 al n. 1336 del registro particolare**



con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl. X part. 369/1 graffata con la part. 370/1 e part 374.

- *In realtà quanto oggetto del presente Atto, il quale contiene una imperfezione nella identificazione del bene riportando **Fgl. X part. 365/1 graffata con la part. 370/1 e part 374** è comprensivo delle unità immobiliari disposte al Piano Primo e Piano Secondo, successivamente frazionate (in atti dal 16.02.1998).*
- *Con nota di variazione del 20.11.1992 n. 12349.1/1992 in atti dal 16.02.1998 la particella precedentemente descritta viene soppressa per dare origine alla part. 369/3 graffata con la part. 370/3 e part. 374 dello stesso foglio;*
- *In base a nota di variazione del 17.10.2000 n. 2796.1/2000 protocollo n. 83155 la part.369/3 graffata con la part. 370/3 e part. 374 del Fg. X viene soppressa per dare origine alla definitiva part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2 del Fg. X ;*
- *In base a nota di variazione per bonifica dell'identificativo catastale ed allineamento mappe il Fgl. X viene soppresso per dare origine al Fgl. XX con l'identificativo catastale così come meglio descritto in premessa.*
- *Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era già intestato a XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero.*
- ***L'Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39, è pervenuta alla Ditta XXXXXXXX X XXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notar Imperato Giorgio del 24.06.2009 rep n 55557, racc n 22187 e trascritto a Viterbo il 07.07.2009 al n. 8475 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. 1 part. 361/37 dalla ditta XXXXX XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX;***
- *Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura era così intestato:*
- *1) Relativamente all'immobile distinto al Fgl. X part. 361/25 a XXXXX XXXXX nata il 20.01.1921 a XXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero a lei pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Silvestra Giordano Cemmi del 14.05.1985 e trascritto a Viterbo il 20.05.1985 al n. 4233 del registro particolare. A margine si rileva atto di conferma dei dati catastali n. 298 del 14.01.2014;*
- *2) Relativamente all'immobile distinto al Fgl. X part. 361/24 a XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero ad essa pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'Alessandro Luciano del 04.07.1991,*



repertorio n. 165847, racc n 10590 e trascritto il 18.07.1991 al n. 7904 del registro particolare;

- In base a nota di variazione del 20.05.2009 n. 6964.1/2009 protocollo n. VT0080194 la part. 361/25 viene soppressa per dare origine anche alla part. 361/37 del Fgl. 1;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Imperato Giorgio del 24.06.2009 racc n 55557, racc n 22187e trascritto a Viterbo il 07.07.2009 al n. 8475 del registro particolare l'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fgl. X part. 361/37 dalla ditta XXXXX XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passa alla ditta XXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero;
- In base a nota di variazione del 11.11.2011 n. 44045.1/2011 protocollo n. VT0205891 le part. 361/24 e part. 361/37 vengono soppresse e fuse dando origine alla part. 361/39 del Fg X;
- In base a nota di variazione per bonifica dell'identificativo catastale ed allineamento mappe del 05.12.2011 n. 46227.1/2011 protocollo n. VT0218957 il Fgl. X viene soppresso per dare origine al Fgl. XX part. 361/39 con l'identificativo catastale così come meglio descritto in premessa.

Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268;

Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272;

Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293;

Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294;

Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501;

Il Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1;

Il Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2;

L'Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245;

Il Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545;

sono pervenuti alla Ditta XXXXXXX X XXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 20.08.2004, repertorio n. 435822, racc n 29197 e trascritto a Viterbo il 27.08.2004 al n. 11008 del registro particolare, dalla ditta XXXXXXX XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), XXXXXXX XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

- Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura erano così intestati:



- 1) *Relativamente all'immobile distinto nel NCT al Fgl. XX part. 245 così come meglio descritto in premessa ad XXXXXXXXXX XXXXXX nato il 28.01.1924 a XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in regime di comunione dei beni a lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Lelio Giuliani del 19.07.1979 e trascritto a Viterbo il 25.07.1979 al n. 5800 del registro particolare;*
- 2) *Relativamente agli immobili distinti nel NCT al Fgl. XX part. 268, part. 272, part. 293 part. 294 così come meglio descritti in premessa, part. 269 fabbricato rurale, part. 273 ad XXXXXXXXXX XXXXXX nato il 28.01.1924 a XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) in regime di comunione dei beni a lui pervenuti in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Pietro Lelio Giuliani del 04.12.1979 e trascritto a Viterbo il 19.12.1979 al n. 9547 del registro particolare;*
- *In base a nota di variazione del 15.11.2000 n. 3349.1/2000 protocollo n. 94275. la part. 273 viene soppressa per dare origine anche alla part. 501 così come meglio descritta in premessa e part. 502 del Fgl. XX, con la stessa nota il terreno distinto alla part. 502 viene portato in carica a Partita 1 Ente Urbano. Alla data di costituzione del 21.11.2000 n. 2452.1/2000 protocollo n. 107403 sul terreno risulta già accatastato fabbricato di nuova costruzione con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl. XX part. 502;*
 - *In virtù di compravendita per atto a rogito Notar D'Alessandro Luciano del 20.08.2004, repertorio n. 435822, racc n 29197 e trascritto a Viterbo il 27.08.2004 al n. 11008 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. XX part. 502 e NCT Fgl. XX part. 269 fabbricato rurale dalla ditta XXXXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXX XXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) passano alla ditta XXXXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero;*
 - *In base a nota di variazione del 23.08.2004 n. 120619.1/2004 protocollo VT0120619 la part. 269 viene soppressa per dare origine alla part. 545 del Fgl. XX e con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 Ente Urbano. Alla data di costituzione del 25.02.2009 n. 558.1/2009 protocollo n. VT0024876 sul terreno si rileva accatastato come unità collabente fabbricato di nuova costruzione.*
 - *In base a nota di variazione del 20.12.2010 n. 19527.1/2010 protocollo n. VT0214998 per diversa distribuzione degli spazi interni alla part. originaria distinta nel NCEU al Fgl. XX part. 502 vengono attribuiti i sub con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl. XX part.502/1 e part. 502/2 così come meglio descritti in premessa;*



- *In base a nota di variazione del 20.12.2010 n. 19529.1/2010 protocollo n. VT0215018 viene assegnata la categoria C/2 all'immobile distinto nel NCEU al Fgl. XX part. 545 con l'identificativo catastale così come meglio descritto in premessa.*
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246.***
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247.***
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248.***
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249.***
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250.***
- ***Il Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251.***
- *sono pervenuti alla Ditta XXXXXXXX X XXX per la quota di 1/1 con atto di compravendita a rogito Notaio Luciano D'Alessandro di Viterbo del 20.08.2004, repertorio n. 435822, racc n 29197 e trascritto a Viterbo il 27.08.2004 al n. 11009 del registro particolare, dalla ditta XXXXXXXX XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).*
- *Al ventennio gli immobili oggetto della presente procedura erano così intestati:*
 - 1) *Relativamente all'immobile distinto nel NCT al Fgl. XX part. 246, part. 247, part. 248 così come meglio descritti in premessa ad XXXXXXXX XXXXXXXX nato il 28.01.1924 a XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giorgio Maria Baroni del 26.04.1971 e trascritto a Viterbo il 21.05.1971 al n. 3590 del registro particolare;*
 - 2) *Relativamente agli immobili distinti nel NCT al Fgl. XX part. 249, part. 250, part. 251 così come meglio descritti in premessa ad XXXXXXXX XXXXXXXX nato il 28.01.1924 a XXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuti in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Giorgio Maria Baroni del 13.08.1971 e trascritto a Viterbo il 13.09.1971 al n. 6327 del registro particolare;*

Quesito n°4:

Sul Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. 44 part. 500,

GRAVANO Le seguenti formalità:

-Ipoteca Volontaria registro generale n. 18763 registro particolare n. 3404 del 09.11.2010 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria Olivares 1 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - atto D'Alessandro Luciano del 08.11.2010 per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.



Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1640 registro particolare n. 1248 del 08.02.2018 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Marco Fedele sito in Viterbo alla via Sant'Egidio n. 2 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 16.01.2018.

Sull'Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. 104 nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2,

GRAVANO Le seguenti formalità:

Ipoteca della riscossione registro generale n. 15487 registro particolare n. 2105 del 11.12.2015 - a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma c.f. 11210661002, Repertorio 630/12515 del 10/12/2015, domicilio ipotecario eletto in Via Monte Sacro 31 Viterbo e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - Notifica Equitalia Sud S.p.a. del 10.12.2015 per Euro 51.083,18 di cui Euro 25.541,59 per sorte capitale.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1640 registro particolare n. 1248 del 08.02.2018 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Marco Fedele sito in Viterbo alla via Sant'Egidio n. 2 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 16.01.2018.

Sull'Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39,

GRAVANO Le seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria registro generale n. 20680 registro particolare n. 3885 del 05.12.2008 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa per azioni con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria Olivares, 1 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - atto D'Alessandro Luciano del 03.12.2008 per Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni. Grava su NCEU al Fgl. X part. 361/24.

Ipoteca Volontaria registro generale n. 18763 registro particolare n. 3404 del 09.11.2010 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria



Olivares 1 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - atto D'Alessandro Luciano del 08.11.2010 per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.

Grava su NCEU al Fgl. X part. 361/24.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1640 registro particolare N 1248 del 08.02.2018 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Marco Fedele sito in Viterbo alla via Sant'Egidio n. 2 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 16.01.2018.

Sui compendi immobiliari:

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501;

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1;

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2;

Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245;

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545;

GRAVANO Le seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria registro generale n. 18763 registro particolare n. 3404 del 09.11.2010 - a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo - Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria Olivares 1 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - atto D'Alessandro Luciano del 08.11.2010 per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per sorte capitale: Durata 10 anni.

Ipoteca Giudiziale registro generale n. 18592 registro particolare n. 2430 del 18.11.2011 - a favore Aprile S.p.a. con sede in Genova c.f. 324870995 Repertorio 2337/2011 del 03/10/2011, domiciliata presso e nello Studio Volpe sito in Genova alla Via D'annunzio, 2/42 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - Decreto Ingiuntivo, Tribunale di Genova del 03.10.2011 per Euro 20.000,00 di cui Euro 10.060,00 per sorte capitale. Grava su NCEU al Fgl. XX part. 245.



Ipoteca Legale registro generale n. 15487 registro particolare n. 2105 del 11.12.2015 - a favore Equitalia Sud S.p.a. con sede in Roma c.f. 11210661002, domicilio ipotecario eletto in Via Monte Sacro 31 Viterbo e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - Notifica Equitalia Sud S.p.a. del 10.12.2015 per Euro 51.083,18 di cui Euro 25.541,59 per sorte capitale. Grava su NCEU al Fgl. XX part. 545 e Fgl. XX part. 502/1.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1640 registro particolare n. 1248 del 08.02.2018 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Marco Fedele sito in Viterbo alla via Sant'Egidio n. 2 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 16.01.2018.

Sui compendi immobiliari:

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251.

GRAVANO Le seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria registro generale n. 18763 registro particolare n. 3404 del 09.11.2010- a favore Banca di Capranica Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Capranica c.f. 01614300562, domicilio ipotecario eletto in Capranica Via Luigi Maria Olivares 1 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX per la piena proprietà dell'intero - atto D'Alessandro Luciano del 08.11.2010 per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 per sorte capitale. Durata 10 anni.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 1640 registro particolare n. 1248 del 08.02.2018 - a favore Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586 domiciliata presso e nello studio dell'Avv.to Marco Fedele sito in Viterbo alla via Sant'Egidio n. 2 e contro XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX – Notifica Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo del 16.01.2018.

Quesito n°5:

Sono state acquisite le mappe censuarie.



Quesito n°6:

- *E' stato acquisito il Certificato camerale, Visura Storica di Società di Capitale, dal quale risulta che la Società XXXXXXXX X XXX è in stato di **scioglimento e liquidazione** ed il Liquidatore è XXXXX XXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) con domicilio in Viterbo (VT) Piazza della Rocca, XX CAP 01100 nominato con atto del 21/11/2018.*

Quesito n°7:

- *Il sottoscritto C.T.U. in data 21/03/2019 si è recato insieme al Custode Notaio Biancamaria Ciambella in Vetralla (VT) per visionare gli immobili oggetto di esecuzione.*
- *Al sopralluogo non era presente l'esecutato.*
- *In quella giornata si è proceduto al sopralluogo di tutto il compendio esecutato e precisamente, seguendo l'ordine con cui è avvenuto l'accesso:*
- ***Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 322, Superficie Catastale 267 mq, piano S1, S2 con rendita catastale di Euro 249,45 è suddiviso come da Planimetria catastale allegata all'Atto del Notaio Lanzillo Paola e non come ultima planimetria disponibile in catasto.***
- *L'Unità immobiliare costituisce parte del piano interrato di un palazzetto gentilizio disposto su tre piani fuori terra con la facciata principale disposta lungo la Via Cassia Botte, un lato dello stesso è addossato ad altro fabbricato, leggermente più basso, mentre un'altra si affaccia su una stradina comune al condominio chiusa con cancelletto, in ferro battuto di pregevole fattura, con accesso dalla Via Cassia Botte. La parte retrostante dell'edificio risulta inglobato in altri edifici facenti parte del tessuto urbano, ma non dello stesso pregio architettonico.*
- *È composto principalmente da 4 ambienti comunicanti tra loro, è servito da 2 accessi dalla stradina comune al condominio, oltre una aerea scoperta e un piccolo vano intercluso, è dotato di una piccola finestra che si affaccia sulla stradina comune al condominio. Completano il compendio delle cantine che sono al piano S2, una di grandi dimensioni, mentre l'altra è abbastanza piccola, entrambe con accesso dai vani interni; una terza cantina è presente, anche questa di modeste dimensioni, ma con accesso direttamente dalla stradina comune al condominio.*
- *Le condizioni statiche e di manutenzione del compendio immobiliare contrastano con l'aspetto esterno, infatti troviamo i locali privi di qualsiasi finitura civile e/o impianti, presenta problematiche statiche non indifferenti, tanto da essere oggetto di Ordinanza Sindacale n 144/14 del 13/11/2017 per "Inagibilità consolidamento e ripristino delle condizioni di sicurezza" è da allora, probabilmente, che risalgono le puntellature del solaio soprastante che*



si trovano al suo interno. Anche la cantina più grande presenta crolli in atto del cielo (soffitto) della parte in terra della stessa.

- L' Ordinanza Sindacale di cui sopra indirizzata ai proprietari di tutte le Unità Immobiliari facenti parte del fabbricato sono:
- XX XXXXX XXX XXXXX XXXXXX, nata a XXX XXXX XXX XXXXXXXXXXX (XX) il 28/06/1939 residente in XXXXXXXX Via Cassia, XXX;
- XXXX XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (VT) il 11/06/1937 ed ivi residente in V. Eugenio IV, XX;
- XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a XXXXX (XXXXXX) il 03/07/1965 residente in XXXX Via Flaminia, XXX;
- Società XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX S.S. Cassia Km 62+200 nella persona dell'Amministratore Sig. XXXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il 15/02/1974;
- XXXXXXXX XXXX, nato a XXXX il 16/08/1962 ivi residente in Via della Motonautica, XX.
- Il compendio è composto da:
 - Tinello (48,50 mq) altezza circa 3,00 mt, comunicante con cantina al piano sottostante di 58,00 mq, con strada di accesso comune ed altri due locali limitrofi;
 - magazzino (26,80 mq) altezza circa 3,00 mt, comunicante con tinello di cui prima e locale lavatoio;
 - Tinello grande (84,50 mq), altezza circa 3,00 mt, comunicante con cantina al piano sottostante di 8,00 mq e primo tinello descritto;
 - lavatoio (49,20 mq) altezza circa 3,00 mt, comunicante con magazzino precedente, piccola legnaia e con strada di accesso comune ed il giardino;
 - legnaia (12,30 mq) altezza circa 3,00 mt, comunicante con lavatoio precedente;
 - giardino (48,00 mq).
- Le altezze non sono costanti in quanto sul piancito è presente quantità di materiale vario da rendere appunto variabile l'altezza.
- E' presente un accesso indipendente che porta ad una piccola cantina di circa 10,00 mq.
- L'immobile esecutato, complessivamente, si trova in pessimo stato di conservazione.

- **Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39 categoria C/1 classe 5, Consistenza mq 288, Superficie Catastale 293 mq, piano sotterraneo 2°, sotterraneo 1°, terra, piano 1°, con rendita catastale di Euro 3.837,48 45 è suddiviso come da Planimetria catastale, ma andrebbero riviste le attribuzioni dei piani con riferimento a quello Piano Terra e Piani Sottostrada.**
- L'Unità immobiliare costituisce parte del piano terra ed interrato, fino alle cantine, di un palazzetto signorile disposto su quattro piani fuori terra con la facciata principale disposta



lungo la Via Cassia Botte, sui due lati laterali è addossato ad altri fabbricati, la parte retrostante dell'edificio risulta inglobato in altri edifici facenti parte del tessuto urbano.

- Il compendio è composto principalmente da un ambiente commerciale, a quota più bassa del piano stradale, dell'altezza di circa 3,00 mt e della superficie di circa 40,00 mq, è dotato di una finestra e della porta di accesso dalla strada, comunica con ambiente adibito a cucina, gruppo servizi igienici, altro locale commerciale per mezzo di una scala a scendere ed un soppalco con una scaletta a salire;
- ambiente adibito a cucina, di tipo industriale ancora presente, utilizzata per ristorazione, dell'altezza di circa 3,00 mt e della superficie di circa 14,80 mq, è privo di finestre che danno direttamente sull'esterno, sono presenti finestrate, o meglio aperture munite di infissi, che danno sugli ambienti dei servizi igienici e del locale commerciale posto al piano più basso, è dotato di impianto di ricambio d'aria di cui però non si è potuto constatare la funzionalità;
- gruppo servizi igienici, divisi in tre bagni di cui uno con finestra direttamente sull'esterno, completi di antibagno dell'altezza di circa 3,00 mt e della superficie di circa 16,90 mq;
- - soppalco dell'altezza di circa 2,40 mt e della superficie di 13,80 mq, la cui proiezione si trova sull'ambiente commerciale con altezza di 4,70 mt e sul quale si affaccia con il lato lungo. E' collegato con il primo ambiente commerciale con una scaletta a scendere.
- - ambiente commerciale, a quota del 1° sottostrada, dell'altezza di circa 4,70 mt, con una parte sotto il soppalco dell'altezza di circa 2,00 mt e della superficie complessiva di circa 44,25 mq, è collegato con la prima parte del locale commerciale con una scala a salire, con un ulteriore parte del locale commerciale con una scala a scendere. E' presente la porta che dà nei locali condominiali e che, per mezzo di una scala a salire, immette nell'androne condominiale di cui al civico 98. E' dotato di una finestra che dà su una chiostrina interna, un'altra apertura dà sull'ambiente cucina;
- ambiente commerciale, a quota del 2° sottostrada, dell'altezza di circa 3,40 mt, della superficie di 28,50 mq, è collegato con la prima parte del locale commerciale con una scala a salire, con i cunicoli e le cantine con una scala a scendere. E' dotato di una finestra che dà su una chiostrina interna.
- Completano il compendio immobiliare una serie di cunicoli, a cui si accede dall'ultimo ambiente commerciale posto al sottostrada 2°, che distribuiscono vari slarghi e cantine. La dimensione complessiva dei cunicoli è di circa 108,00 mq con altezza variabile da 2,30 a 2,60 mt, mentre la dimensione complessiva delle cantine è di circa 68,40 mq con altezze 2,10, 2,30 e 3,20 mt circa.
- L'immobile esecutato, complessivamente, si trova in buono stato di conservazione.
- Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità n XXX del XX/XX/XXXX a seguito di DIA XXXX XX/XX/XXXX prot XXXXX, anche se al sottoscritto resta difficile credere che questo immobile



risponda ai requisiti di legge per quanto attiene, perlomeno, al superamento barriere architettoniche.

Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245, categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 129 mq, Rendita € 542,28, Piano T-1.

intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. XXXXXXX (VT) è suddiviso come da Planimetria catastale con qualche differenza per le altezze interne ed una piccola finestra sulle scale.

La part. 245 si completa con una piccola area esterna di pertinenza di circa 150,00 mq.

L'Unità immobiliare costituisce un piccolo edificio a sé stante, disposto sul piano terra ed un sottotetto, coperto a tetto a due falde, rivestito esternamente in blocchi di tufo lasciati a vista.

Al piano terra è situato il soggiorno-pranzo, con altezza 2,95 mt ed una superficie di 30,36 mq; una cucina, parzialmente sottoscala, con altezza 2,95 mt ed una superficie di 6,30 mq;

una piccola camera con altezza 2,95 mt ed una superficie di 9,20 mq;

un bagno con disimpegno con altezza 2,95 mt ed una superficie di 5,40 mq;

una piccola scaletta collega il piano terra al piano soffitta suddiviso in tre ambienti, due bagni ed un disimpegno centrale per smistare i vani costituiti. L'altezza varia, nella parte più alta, sotto il colmo, è di 3,00 mt circa, mentre la parte più bassa, alla gronda, è di 1,70 mt.

Nelle falde del tetto, negli ambienti più grandi, sono presenti delle finestre a tetto.

L'immobile esecutato, si trova in buono stato di conservazione, in quanto ricostruito a nuovo con lavori ancora da finire e collaudare. Sono presenti tutti gli impianti riferiti alla civile abitazione, la struttura portante del solaio e del tetto è realizzata in legno lasciato a vista.

Quanto realizzato risulta coerente con le pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ad oggi i titoli abilitativi sono scaduti e necessita di ripresentare la pratica edilizia per il loro completamento.

- Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale 102 mq, Rendita € 82,63, Piano T, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. XXXXXXX (VT) è suddiviso come da Planimetria catastale. La part. 545 si completa con una piccola area esterna di pertinenza di circa 50,00 mq.

- L'unità immobiliare si presenta isolato e di antica costruzione, si trova proprio sul greto del fosso che scorre a valle dell'intero compendio immobiliare. Con molta probabilità, vista la



conformazione fisica dello stesso, si tratta di un antico molino; ce ne dà spunto la lettura della planimetria catastale, dalla quale si evidenzia che un braccio del fosso si dirama e finisce dietro il manufatto e per mezzo di cunicoli si ricongiunge al fosso stesso. E' costituito da due ambienti coperti a tetto a due falde, rivestito in lastre di pietra, con volta a botte all'interno e risulta seminterrato, la parte retrostante l'immobile è integrata con il masso roccioso, mentre gli altri tre lati sono costruiti in pietra. Gli ambienti sono di mq 39,80 il primo e 26,70 mq circa il secondo, la superficie non è tutta in piano, ma presenta sbalzi e terrazzamenti sulla roccia, sono dotati di infissi in legno per i 2 portoni e legno e vetro per le finestre. L'altezza interna è di 4,40 mt alle reni e 5,45 alla sommità.

- Sulla parte esterna, verso il fosso sono realizzati dei camminamenti in legno e muratura che non trovano riscontro nelle pratiche edilizie.
- Nel primo ambiente è collocato un camino a legna.
- All'esterno è stato realizzato un piccolo locale adibito a servizio igienico, il quale trova riscontro nelle pratiche edilizie ma non risulta ancora accatastato.
- L'immobile eseguito, complessivamente, si trova in discreto stato di conservazione, in quanto la vicinanza al fosso rendono particolarmente presente tracce di umidità.

- Ad oggi i titoli abilitativi sono scaduti e necessita di ripresentare la pratica edilizia per il loro completamento e provvedere all'aggiornamento catastale.

- L'edificio ricade, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Vetralla, in Zona Agricola E, sottozona parte in E1 e parte in E2, è soggetta al Vincolo di tutela delle acque pubbliche di cui al PTPR Lazio.

- **Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2, categoria C/2, Classe 9, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita € 46,48, Piano T.**
intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. XXXXXXX (VT)) non è suddiviso come da Planimetria catastale in quanto le tramezzature interne sono differenti. La cosa più vistosa e difforme è che tale unità immobiliare presenta un ulteriore piano sottotetto raggiungibile da una scaletta a chiocciola interna.
- L'immobile nel suo complesso trattasi di piccolo edificio isolato a torre, costruito sulla sponda del fosso, addossato al masso roccioso per l'altezza di due piani. E' suddiviso con un locale a piano con accesso esterno. Sulla parte esterna, verso il fosso sono realizzati dei camminamenti in legno e muratura che non trovano riscontro nelle pratiche edilizie.
- In particolare le Pratiche Edilizie, visionate all'Ufficio Tecnico Comunale, hanno evidenziato una discontinuità sulla natura di questo immobile, in quanto sia l'elaborato della Pratica



Edilizia DIA 0932 del 03/12/2004 prot 20045, che l'Autorizzazione Paesaggistica n 063 del 31/12/2004 evidenziano questo edificio è disposto su 3 livelli e così anche le planimetrie catastali, mentre con la Pratica Edilizia 05/11/2010 prot n 19803 questo edificio è disposto su quattro livelli. Le altezze complessive riportate nelle due pratiche edilizie sono, rispettivamente di 10,66 mt e 11,15 mt, quindi con una differenza in più di 0,49 mt.

- *La differenza riscontrata è senz'altro frutto di abuso edilizio costituito da sopraelevazione di 0,49 mt e redistribuzione dei vari solai interni riducendone la luce netta; da come risulta in atti prima l'altezza interpiano era 3,30 mt, 3,50 mt e 3,75 mt, ora le altezze interne sono 2,70 mt, 2,80 mt, 2,70 mt e sottotetto variabile da 2,40 a 3,10 mt.*
- *L'unità immobiliare, oggi, si presenta disposta al piano rialzato, della superficie di 28,90 mq, compreso locale servizio igienico, presenta tre finestrelle e la porta di ingresso, una scaletta a chiocciola in ferro lo collega al piano sottotetto della stessa superficie e disposizione, dotato di una finestrella sul lato principale e due piccole finestre a tetto, con altezza netta variabile da 2,40 mt a 3,10 mt.*
- *Tale situazione per essere "sanata" necessita di pratica Regionale di "accertamento di compatibilità paesaggistica", autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio e pratica Edilizia Comunale. Oppure demolizione con rimessa in pristino.*
- *L'edificio ricade, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Vetralla, in Zona Agricola E, sottozona parte in E1 e parte in E2, è soggetta al Vincolo di tutela delle acque pubbliche di cui al PTPR Lazio.*
- ***Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1, categoria C/2, Classe 6, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 75 mq, Rendita € 48,34, Piano S2-S1, intestata a XXXXXXXX XXXXXXXX X XXX con sede in XXXXXXXX (VT), proprietaria per 1/1, ubicata in XXXXXXXX, loc. XXXXXXXX (VT), non è suddiviso come da Planimetria catastale in quanto le tramezzature interne sono differenti ed i due piani non sono più collegati internamente tra loro, oltre alla questione delle altezze descritte precedentemente.***
*L'unità immobiliare, oggi, si presenta disposta al piano sottostrada 1, della superficie di 23,50 mq, compreso locale servizio igienico, presenta una finestrella e la porta di ingresso, l'altezza interpiano è di 2,70 mt; e sottostrada 2 della superficie di 23,50 mq, compreso locale servizio igienico, presenta due finestrelle e la porta di ingresso, l'altezza interpiano è di 2,80 mt. Per il resto valgono le osservazioni di cui alla unità immobiliare **Fgl. XX part. 502/2.***

Il compendio immobiliare costituito da:

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 500

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272;



Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293;
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294;
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501;
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246.
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247.
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248.
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249.
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250.
Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251.

Si tratta di terreni marginali disposti tra una balza rocciosa e l'alveo del Fosso Grignano a confine con un tratto della strada Dogane e delimitato visivamente dal bosco oltre il fosso già Confine di Blera.

Particolare è la suggestione che offre il paesaggio guardandolo dall'accesso, dall'alto verso il basso. Si notano le particelle 246 e 249, pianeggianti sotto la balza rocciosa, che fanno da proscenio alla particella 268, la quale risulta rialzata e cinta da mura antiche, dove a ridosso nella parte posteriore sorgono gli immobili descritti precedentemente (partt. 502 e 545) ed addentrandosi nelle partt. 272, 293 e 294, si ripercorre il tratto del canale di alimentazione dell'acqua all'antico molino.

Su tali terreni, ancorché non accatastate ma citate negli atti di compravendita, sono presenti numerose grotte.

- *I Terreni ricadono, ai sensi del vigente P.R.G. del Comune di Vetralla, in Zona Agricola E, sottozona parte in E1 e parte in E2, è soggetta al Vincolo di tutela delle acque pubbliche di cui al PTPR Lazio.*

Quesito n°8:

I dati catastali e le descrizioni con cui sono stati colpiti i beni sono conformi.

Fa eccezione l' Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39

Le particelle 246 e 247 sono state invertite di posizione (per errore) nella mappa catastale attuale, in quanto la particella 246 (450 mq) è più piccola della 247 (1710 mq), mentre appare evidente il contrario, come si può leggere dalla vecchia mappa catastale.

Quesito n°9:

Tutti i beni trovano corrispondenza con gli atti di provenienza.



Quesito n°10:

Nulla da segnalare.

Quesito n°11:

Nulla da segnalare.

Quesito n°12:

per l'Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2,

E' necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile previa presentazione di SCIA in Sanatoria e Verifica Strutturale.

Per il Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545

E' necessario procedere all'aggiornamento catastale dell'immobile previa presentazione di SCIA in Sanatoria e Verifica Strutturale.

Per il Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2 e

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1

Per questi immobili la situazione per essere "sanata" necessita di pratica Regionale di "accertamento di compatibilità paesaggistica", autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio e pratica Edilizia Comunale. Oppure pratica edilizia di demolizione con rimessa in pristino.

E' comunque necessario procedere all'aggiornamento catastale degli immobili previa presentazione di SCIA in Sanatoria e Verifica Strutturale

Quesito n°13:

Lo strumento urbanistico Comunale, trova riscontro nella reale destinazione del bene.

Quesito n°14:

Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2,

è oggetto di Ordinanza Sindacale n XXX/XX del XX/XX/XXXX per "Inagibilità consolidamento e ripristino delle condizioni di sicurezza"

Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39



E' dotata di certificato di Agibilità n XXX del XX/XX/XXXX a seguito di DIA XXXX del XX/XX/XXXX presentata per Cambio di Destinazione d'Uso.

Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245

Quanto realizzato risulta coerente con le pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ad oggi i titoli abilitativi sono scaduti e necessita di ripresentare la pratica edilizia per il loro completamento.

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545

Quanto realizzato risulta coerente con le pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

Ad oggi i titoli abilitativi sono scaduti e necessita di ripresentare la pratica edilizia per il loro completamento.

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2 e

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1

Quanto realizzato risulta difforme con le pratiche edilizie visionate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In particolare le Pratiche Edilizie, hanno evidenziato una discontinuità sulla natura di questo immobile, in quanto sia l'elaborato della Pratica Edilizia DIA XXXX del XX/XX/XXXX prot XXXXX, che l'Autorizzazione Paesaggistica n XXX del XX/XX/XXXX evidenziano questo edificio disposto su 3 livelli e così anche le planimetrie catastali, mentre con la Pratica Edilizia XX/XX/XXXX prot n XXXXX questo edificio è disposto su quattro livelli. Le altezze complessive riportate nelle due pratiche edilizie sono, rispettivamente di 10,66 mt e 11,15 mt, quindi con una differenza in più di 0,49 mt.

La differenza riscontrata è senz'altro frutto di abuso edilizio costituito da sopraelevazione di 0,49 mt e ridistribuzione dei vati solai interni riducendone la luce netta; da come risulta in atti prima l'altezza interpiano era 3,30 mt, 3,50 mt e 3,75 mt, ora le altezze interne sono 2,70 mt, 2,80 mt, 2,70 mt e sottotetto variabile da 2,40 a 3,10 mt.

Tale situazione per essere "sanata" necessita di pratica Regionale di "accertamento di compatibilità paesaggistica", autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio e pratica Edilizia Comunale. Oppure pratica edilizia di demolizione con rimessa in pristino.

Quesito n°15:



Negli archivi comunali non risultano pratiche di condono edilizio relative agli immobili.

Quesito n°16:

Non risulta gravato da diritti civici, vedi certificazione.

Quesito n°17:

***Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6
graffata con la part. 370/6 e part. 374/2,***

*non sembrano esserci spese condominiali, ma sicuramente la messa in sicurezza dell'immobile,
a seguito di Ordinanza Sindacale, sarà cospicua.*

***Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già
accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39***
*risultano spese condominiali per circa 250,00 €/anno, con un arretrato di circa 1'800,00 € ed è
in corso azione Legale per il recupero di tale somma.*

Per gli altri immobili non ci sono spese condominiali.

Quesito n°18:

I beni oggetto della presente procedura sono vendibili in più Lotti, così costituiti:

LOTTO 1

***Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6
graffata con la part. 370/6 e part. 374/2,***

LOTTO 2

***Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già
accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39***

LOTTO 3

Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 500

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247.

LOTTO 4

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545



Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501;

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250.

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251.

Quesito n°19:

I beni oggetti della presente sono stati pignorati per intero.

Quesito n°20:

LOTTO 1

Il bene è libero

LOTTO 2

Il bene è libero

LOTTO 3

Il bene è libero

LOTTO 4

Il bene è libero

Quesito n°21:

LOTTO 1

Il bene è libero

LOTTO 2

Il bene è libero

LOTTO 3

Il bene è libero

LOTTO 4

Il bene è libero



Quesito n°22:

LOTTO 1

Il bene è libero

LOTTO 2

Il bene è libero

LOTTO 3

Il bene è libero

LOTTO 4

Il bene è libero

Quesito n°23:

Quanto riportato nel presente paragrafo è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Vetralla e dagli atti di provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpetrate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.

Per gli immobili 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.

Quesito n°24:

VALUTAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA:

Ai fini della valutazione commerciale del bene oggetto di pignoramento, oltre ad un'analisi accurata dei parametri fisici della unità immobiliare, si è altresì proceduto ad un'indagine di mercato di beni similari alla luce anche della attuale potenzialità commerciale del bene, e prendendo atto dei Valori OMI della Regione Lazio confrontati con i dati dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicati dalla Camera di Commercio di Viterbo e della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate Anno 2018 semestre 2 che esprime per:

- Negozi all'interno del Centro Storico, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 1'000,00 a 2'000,00 €/mq.

- Magazzini all'interno del Centro Storico, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 400,00 a 600,00 €/mq.

- Appartamenti in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 900,00 a 1'300,00 €/mq.

- Magazzini in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 300,00 a 450,00 €/mq.



- Terreni Agricoli, viste le valutazioni dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo Regione Agraria n 3 Annualità 2017 che riporta:

Seminativo irriguo arborato	15'700,00 €/Ha
Seminativo arborato	12'000,00 €/Ha
Seminativo	11'700,00 €/Ha
Canneto	7'500,00 €/Ha
Pascolo cespugliato	5'400,00 €/Ha
Vigneto	18'600,00 €/Ha

le risultanze di detta indagine immobiliare hanno portato a definire un valore di mercato per metro quadrato convenzionale relativamente a unità simili, di conseguenza, verrà attribuito un valore per metro quadrato convenzionale residenziale, tenendo conto degli immobili nel loro insieme e per la loro destinazione. I valori si intendono, salvo speciali indicazioni, riferiti alla superficie interna, inclusa la tramezzatura ad esclusione delle mura portanti e perimetrali.

Pertanto, visto quanto esposto precedentemente, verrà attribuito un valore di mercato pari a:

LOTTO 1

Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Botte N. XXX nel NCEU al Fgl. XX part. 369/6 graffata con la part. 370/6 e part. 374/2, della superficie di 221,30 mq come magazzini, 48,00 mq come giardino e 80,00 mq come cantine.

- Magazzini all'interno del Centro Storico, con stato di conservazione **Normale** il Valore di Mercato da 400,00 a 600,00 €/mq.

Visto l'immobile utilizzo 400,00 €/mq, a cui applico una riduzione del 50% per stato di conservazione **fatiscente**

$$€ 400,00/mq \times 0.50 = € 200,00 €/mq$$

pertanto

$$€ 4000,00/mq - € 200,00/mq = € 200,00/mq$$

$$\text{Piano SI} = mq. 221,30 \times € 200,00/mq = € 44'260,00$$

il giardino e le cantine le valuto a € 100,00/mq

$$Mq (48,00 + 80,00) = 128,00 mq \times € 100,00/mq = € 12'800,00$$

Totale € 57'060,00

A detrarre spese per ripristino legalità edilizia

Pratica edilizia SCIA in Sanatoria € 1'500,00



Redazione Verifica strutturale €	1'500,00
SCIA in Sanatoria sanzione comunale €	1'500,00
Pratica catastale SCIA in Sanatoria €	1'000,00
Agibilità €	1'000,00
Oneri Cassa Nazionale 4% €	260,00
Diritti di segreteria e bolli €	<u>80,00</u>
spesa complessiva €	6'840,00

Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti il singolo bene ha valore pari a:

Totale € 50'220,00

Valore arrotondato € 50'000,00 (cinquantamilavirgolazero)

Va ricordato che su tale immobile grava l'Ordinanza Sindacale per la messa in sicurezza dell'immobile stesso. Al momento non sono note le spese per lavori e spese tecniche ed i tempi di esecuzione, le spese comunque andranno ripartite tra tutti i soggetti interessati.

LOTTO 2

Unità urbana in Vetralla alla Via Cassia Interna N. XX (in realtà il civico è il XX come già accertato in sede di rogito dal Notaio D'Alessandro) nel NCEU al Fgl. XX part. 361/39, della superficie commerciale di 158,25 mq come destinazione commerciale, 176,40 mq come cantine.

- Negozi all'interno del Centro Storico, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 1'000,00 a 2'000,00 €/mq
- Visto l'immobile utilizzo 1'200,00 €/mq
- Piano T, S1, S2 = mq. 158,25 x € 1'200,00/mq = € 189'900,00
- Le cantine le valuto a € 400,00/mq (1/3)
- 176,40 mq x € 400,00/mq = € 70'560,00
- **Totale € 260'460,00**

Valore Arrotondato a € 260'000,00 (duecentosessantamilavirgolazero)

LOTTO 3



Appartamento in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 245, della superficie di 51,26 mq come destinazione residenziale, 53,76 mq come soffitte e circa 150,00 mq come giardino.

- *Appartamenti in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 900,00 a 1'300,00 €/mq.*

- *Visto l'immobile utilizzo 1'200,00 €/mq*

- *Piano T = mq. 51,26 x € 1'200,00/mq = € 61'512,00*

- *Le soffitte le valuto al 50% = € 600,00/mq*

- *53,76 mq x € 600,00/mq = € 32'256,00*

- *Il giardino lo valuto ad € 8/mq*

- *150,00 mq x 8 €/mq = € 1'200,00*

- **Totale € 94'968,00**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 500, Qualità Seminativo, Classe 4, di are 4,90, con Reddito Dominicale di € 1,27 e Reddito Agrario di 0,89 €.

Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

490 mq x 1,17 = € 573,30

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 573,30 x 1,10 = € 630,30

- **Totale € 630,30**

- **Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 246, Qualità Vigneto, Classe 3, di are 4,50, con Reddito Dominicale di € 1,98 e Reddito Agrario di 1,39 €.**

Vigneto 18'600,00 €/Ha 1,86 €/mq

450 mq x 1,86 = € 837,00

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 837,00 x 1,10 = € 920,70

- **Totale € 920,70**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 247, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 17,10, con Reddito Dominicale di € 10,16 e Reddito Agrario di 3,53 €.

Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

1'710 mq x 1,17 = € 2'000,70

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 2'000,70 x 1,10 = € 2'200,77

- **Totale € 2'200,77**

- **Sommano fabbricato e terreni Totale € 98'719,77**



- **A detrarre spese per ripristino legalità edilizia**

- Pratica edilizia SCIA	€	1'500,00
- Collaudo/idoneità statica	€	2'000,00
- Pratica catastale	€	1'800,00
- Agibilità	€	1'000,00
- Oneri Cassa Nazionale 4%	€	252,00
- Diritti di segreteria e bolli	€	<u>80,00</u>
- spesa complessiva	€	6'632,00

- Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti il singolo bene ha valore pari a:

- **Totale € 92'087,77**

- **Valore arrotondato € 92'000,00 (novantaduemilavirgolazero)**

LOTTO 4

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 545, categoria C/2, Classe 8, Consistenza 64 mq, Superficie Catastale 102 mq, Rendita € 82,63, Piano T. della superficie di 66,50 mq come destinazione magazzino e circa 50,00 mq come giardino.

- Magazzini in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 300,00 a 450,00 €/mq.
- Visto l'immobile utilizzo 400,00 €/mq
- Piano T = mq. 66,50 x € 400,00/mq = € 26'600,00
- Il giardino lo valuto ad € 8/mq
- 50,00 mq x 8 €/mq = € 400,00
- **Totale € 27'000,00**

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/2, categoria C/2, Classe 9, Consistenza 30 mq, Superficie Catastale 38 mq, Rendita € 46,48, Piano T, della superficie di 28,90 mq come destinazione magazzino e 28,90 mq come soffitta.

- Magazzini in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 300,00 a 450,00 €/mq.
- Visto l'immobile utilizzo 400,00 €/mq
- Piano T = mq. 28,90 x € 400,00/mq = € 11'560,00
- La soffitta la valuto ad € 200/mq (50%)



- 28,90 mq x 200 €/mq = € 5'780,00

- **Totale € 17'340,00**

Locale in Vetralla alla Località Dogane Snc nel NCEU al Fgl. XX part. 502/1 , categoria C/2, Classe 6, Consistenza 52 mq, Superficie Catastale 75 mq, Rendita € 48,34, Piano S2 della superficie di 23,50 mq come destinazione magazzino e Piano S1 della superficie di 23,500 mq come destinazione magazzino.

- *Magazzini in zona Agricola, con stato di conservazione Normale il Valore di Mercato da 300,00 a 450,00 €/mq.*

- *Visto l'immobile utilizzo 400,00 €/mq*

- *Piano S2 = mq. 23,50 x € 400,00/mq = € 9'400,00*

- *Piano S1 = mq. 23,50 x € 400,00/mq = € 9'400,00*

- **Totale € 18'800,00**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 268, Qualità Seminativo Irriguo Arborato, Classe U, di are 6,80, con Reddito Dominicale di € 11,94 e Reddito Agrario di 4,92 €.;

Seminativo Irriguo Arborato 15'700, 00 €/Ha 1,57 €/mq

680 mq x 1,57 = € 1'067,60

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 1'067,60 x 1,10 = € 1'174,36

Aumento del 100% per presenza di mura storiche di cinta

€ 1'174,36 x 2 = € 2'348,72

- **Totale € 2'348,72**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 272 Qualità Canneto, Classe 2, di are 2,50, con Reddito Dominicale di € 0,39 e Reddito Agrario di 0,22 €.;

Canneto 6'950, 00 €/Ha 0,695 €/mq

250 mq x 0,695 = € 173,75

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 173,75 x 1,10 = € 191,12

- **Totale € 191,12**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 293 Qualità Seminativo, Classe 3, di are 12,10, con Reddito Dominicale di € 7,19 e Reddito Agrario di 2,50 €



Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

1'210 mq x 1,17 = € 1'415,70

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 1'415,70 x 1,10 = € 1'557,27

- **Totale € 1'557,27**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 294, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 14,50, con Reddito Dominicale di € 8,61 e Reddito Agrario di 3,00 €;

Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

1'450 mq x 1,17 = € 1'696,50

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 1'696,50 x 1,10 = € 1'866,15

- **Totale € 1'866,15**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 501, Qualità Pascolo Cespugliato, Classe 2, di are 20,34, con Reddito Dominicale di € 0,74 e Reddito Agrario di 0,42 €;

Pascolo cespugliato 5'400, 00 €/Ha 0,54 €/mq

2'034 mq x 0,54 = € 1'098,36

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 1'098,36 x 1,10 = € 1'208,20

- **Totale € 1'208,20**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 248, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, di are 1,90, con Reddito Dominicale di € 0,11 e Reddito Agrario di 0,07 €.

Pascolo cespugliato 5'400, 00 €/Ha 0,54 €/mq

190 mq x 0,54 = € 102,60

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 102,60 x 1,10 = € 112,86

- **Totale € 112,86**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 249, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 21,40, con Reddito Dominicale di € 12,71 e Reddito Agrario di 4,42 €.

Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

2'140 mq x 1,17 = € 2'503,80

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 2'503,80 x 1,10 = € 2'754,18



- **Totale € 2'754,18**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 250, Qualità pascolo cespugliato, Classe 1, di are 4,00, con Reddito Dominicale di € 0,23 e Reddito Agrario di 0,14 €.

Pascolo cespugliato 5'400, 00 €/Ha 0,54 €/mq

400 mq x 0,54 = € 216,00

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 216,00 x 1,10 = € 237,60

- **Totale € 237,60**

Terreno in Vetralla nel NCT al Fgl. XX part. 251, Qualità Seminativo, Classe 3, di are 1,00, con Reddito Dominicale di € 0,59 e Reddito Agrario di 0,21 €.

Seminativo 11'700, 00 €/Ha 1,17 €/mq

100 mq x 1,17 = € 117,00

Aumento del 10% per superfici inferiori all'Ha

€ 117,00 x 1,10 = € 128,70

- **Totale € 128,70**

- **Sommano fabbricato e terreni Totale € 73'544,48**

- **A detrarre spese per ripristino legalità edilizia**

- Pratica compatibilità paesaggistica € 2'500,00

- Pratica edilizia SCIA in Sanatoria € 2'500,00

- Redazione Verifica strutturale € 1'500,00

- SCIA in Sanatoria sanzione comunale € 1'500,00

- Pratica catastale SCIA in Sanatoria € 2'000,00

- Collaudo/idoneità statica € 2'000,00

- Agibilità € 1'000,00

- Oneri Cassa Nazionale 4% € 520,00

- Diritti di segreteria e bolli € 160,00

- spesa complessiva € **13'680,00**

- Di conseguenza a seguito dei calcoli sopra eseguiti il singolo bene ha valore pari a:

- **Totale € 59'864,48**



- Valore arrotondato € 60'000,00 (sessantamilavirgolazero)

Quesito n°25:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima sintetica-comparativa in base al prezzo medio riscontrato sulla piazza locale. I prezzi unitari fanno riferimento al metro quadrato e sono stati reperiti presso L'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio, L'osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sul sito di Immobiliare.it. oltre che dai siti di operatori professionali come agenzie immobiliari. Per quanto riguarda i terreni agricoli si è fatto riferimento ai valori medi riportati per il Comune di Viterbo per l'annualità 2017 forniti dall'Agenzia delle Entrate. I valori ottenuti dalle fonti sopra elencate, sono stati ponderati in base ad elementi quali stato di conservazione, finiture interne, stato di manutenzione, nonché posizione dell'immobile e appetibilità del mercato nei confronti dello stesso, applicando quindi le opportune deduzioni e/o aumenti derivanti dal confronto delle condizioni dell'immobile con immobili simili compravenduti di cui è noto il valore.

Quesito n°26:

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, oggi risulta:

LOTTO 1

Poco appetibile o acquisto per investimento.

LOTTO 2

appetibile.

LOTTO 3

appetibile.

LOTTO 4

Poco appetibile o acquisto per investimento.

Quesito n°27:

Non esiste contratto di locazione.

Il C.T.U.

(Arch. Sebastiano Meloni)

Viterbo 18/12/2019

