

TRIBUNALE DI VITERBO

Contenzioso civile

RGE 1140/2023

sig.ri

.....

CONTRO

sig.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

Per l'udienza del 10/04/2024

Del giudice dell'esecuzione

Dott. Federico Bonato

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, il contenzioso civile promossa dai sig.ri....., rappresentati e difesi dall'Avv., in danno al Sig., Giudice ha nominato la sottoscritta arch., Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 10/04/2024.

Quesito n. 1

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

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2

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

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.T. Comune di Acquapendente foglio 71 p.la 274.

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Acquapendente foglio 52 p.la 242 sub. 2 e 22.

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Acquapendente foglio 52 p.la 242 sub. 2 e 22.

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Acquapendente foglio 53 p.lle 532 e 945.

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Acquapendente foglio 53 p.lle 532 e 945.

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta n. 3

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

Comune di Acquapendente (VT) e precisamente:

- N.C.T. del Comune di Acquapendente - foglio 71 particella 274 - seminativo, classe 3, superficie 2.780,00 mq, R.D. Euro 12,63, R.A. Euro 5,74.

Attuale Proprietà:

..... nato a ACQUAPENDENTE (VT) il 02/03/1960 -Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni

STORIA ULTRAVENTENNALE

La porzione immobiliare apparteneva a nato in Acquapendente il 14.02.1886, deceduto in Acquapendente in data 23 marzo 1965, eredi per legge i due figli , denuncia di successione presso l'ufficio di registro di Acquapendente il 22 dic.1971, n.62, vol. 204; trascrizione presso la Conservatoria dei Registri di Viterbo il 22 dic.1971 ai nn 11058 reg. gen. e 9088 reg. part. in favore di e contro

Con atto di divisione notaio Giulio Bartoli in data 12 luglio 1974 rep. n. 23875, procedevano allo scioglimento della comunione tra loro esistente assegnando a , a titolo di divisione, la piena proprietà del terreno distinto in catasto al F. 71 con la part. 274; trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 5 agosto 1974 ai nn 6187 reg. gen. e 5257 reg. part.

Con atto notaio Magnanini Tertulliano in data 27 luglio 2001 rep. N. 58048, , in regime di comunione legale dei beni, acquistava da il terreno distinto al f. 71, part. 274; trascrizione alla conservatoria dei registri imm. Di Viterbo in data 3 agosto 2001 ai nn 10447 reg. gen e 7983 reg. part. A favore di e contro per diritti di piena proprietà pari ad 1/1 bene personale.

IMMOBILI

Comune di Acquapendente (VT) e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Acquapendente - foglio 52 particella 242 sub. 2 – cat. C/6, classe 5, consistenza 20 mq, Rendita Euro 30,99;

- N.C.E.U. del Comune di Acquapendente - foglio 52 particella 242 sub. 22 – cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, Rendita Euro 712,71.

Attuale Proprietà:

-..... nato a ACQUAPENDENTE (VT) il 02/03/1960 -Proprietà per 3/4;

-..... nata a ACQUAPENDENTE (VT) il 06/02/1966 – Proprietà per 1/4.

STORIA ULTRAVENTENNALE

Con atto sottoscritto nelle firme dal notaio Tertulliano Magnanini in data 8 mar. 1985 rep. N. 5765/2029 (atto in allegato) con il quali acquistavano , di di fatto un appartamento al piano primo interno 3 con annesso garage al piano seminterrato distinto con il n. 3/a; trascrizione presso la Conservatoria dei R.I. di Viterbo in data 24 aprile 1985 ai nn. 4320 reg. gen. E 3651 reg. part.

In data 5 sett. 2013 è deceduta eredi per legge, i due figli , denuncia di successione presentata a Viterbo il 13 agosto 2014 n. 2338 vol. 9990, trascrizione eseguita in data 29 ott. 2014 ai nn. 13187 reg. gen. E 10617 reg. part.

A seguito della morte del padre a Viterbo in data 7 luglio 2015, registrata a Viterbo l'11 nov. 2015 n. 2926 vol.9990, trascrizione eseguita in data 19 sett. 2016 ai nn. 12650 reg. gen. e 9509 reg. part. Eredi per legge Per il diritto di piena proprietà pari ad 1/4 ciascuno dell'immobile.

IMMOBILI

Comune di Acquapendente (VT) e precisamente:

- N.C.E.U. del Comune di Acquapendente - foglio 53 particella 532 – cat. C/2, classe 4, consistenza 64 mq, Rendita Euro 59,50;
- N.C.E.U. del Comune di Acquapendente - foglio 53 particella 945 – cat. B/8, classe 3, consistenza 121 mq., Rendita Euro 56,15.

Attuale Proprietà:

- nato a ACQUAPENDENTE (VT) il 02/03/1960 -Proprietà per 3/4;
- nata a ACQUAPENDENTE (VT) il 06/02/1966 – Proprietà per 1/4.

STORIA ULTRAVENTENNALE

Con atto del notaio Giulio Bartoli rep.54278 del 26 ott. 1979, (atto in allegato),
....., ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per l'intero, vendono a
.....che acquista per la quota ideale indivisa di un mezzo ed ai signoriche
congiuntamente acquistano il
seguente immobile in Acquapendente; locale ad uso stalla in loc. Grotte D'Ambrogio censito in
catasto rustico alla partita 1 intestata ad aree di enti urbani e promiscui, foglio 53, particelle 532 di
are 1.90 535, senza indicazione di superficie ne redditi. L'immobile suddetto era pervenuto ai
venditori per successione a apertasi il 22 gennaio 1977 (den. 85 vol.551, presso
l'Ufficio del registro di Viterbo); Trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari di
Viterbo in data 5 nov.1979 ai nn reg. gen.9688, e 8032 reg. part. In favore di (Si ossera
che nel certificato notarile attestato dal dott. è riportato che detta trascrizione è in
favore di per la quota di ½ (un mezzo) e la restante quota è pari ad ½ in favore di
.....

Con atto Notaio Tertulliano Magnanini in data 22 febbraio 2002 reg. n. 59407 (atto in allegato) il
sig., coniugato in regime di comunione dei beni, acquistava dai signori, la
quota complessiva pari ad ½ del diritto di proprietà sul terreno in loc. Grotte d'Ambrogio di are
1.90 allora distinto al F. 53 con la partic. 532 e F. 53, partic. 535 senza indicazione di consistenza.
Trascrizione presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 19 marzo 2002 ai
numeri reg. generale 3950, re. Part.3184 a favore di per la quota pari ad ½. (si precisa
che erroneamente nel certificato notarile attestato dal dott. è indicata erroneamente la
data del 26 febbraio anziché la corretta 22 febbraio) La restante quota è pervenuta a in
parte alla morte della madre ed in parte alla morte del padre

Per denuncia di successione a seguito della morte della madre deceduta a Viterbo in data
5 sett. 2013, presentata a Viterbo il 13 agosto 2014 n. 2338 vol. 9990, trascrizione eseguita in data
29 ott. 2014 ai nn.13187 reg. gen. E 10617 reg. part. Eredi per legge il marito e i figli
.....per diritto di piena proprietà pari ad 1/3 ciascuno.

Per denuncia di successione a seguito della morte del padre a Viterbo in data 7 luglio
2015, registrata a Viterbo l'11 nov. 2015 n. 2926 vol.9990, trascrizione eseguita in data 19 sett.
2016 ai nn. 12650 reg. gen. E 9509 reg. part. Eredi per legge

Trascrizione a favore di per diritto di piena proprietà pari ad ¼ ciascuno; la proprietà
di, pari ad ¾ è da intendersi pertanto come segue:

- 1/4 proprietà bene personale
- 1/2 proprietà in comunione dei beni con il coniuge

Da una verifica delle visure storiche catastali si segnalano le seguenti variazioni catastali mentre nei vari immobili non si evidenziano i frazionamenti in data successiva all'impianto meccanografico degli stessi:

- 1) Catasto Terreni Foglio n. 71, particella n. 274, qualità seminativo, classe 3, superficie are 27 ca 80, reddito domenicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,74
-impianto meccanografico del 10.10.1967
- 2) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano S1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.

-impianto meccanografico del 30.06.1987
-variazione del 5.07.1996 in atti dal 12.05.1997 classamento (n.17365.1/1996)

- 3) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano 1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.
-impianto meccanografico del 30.06.1987
-variazione del 5.07.1996 in atti dal 12.05.1997 classamento (n.17365.1/1996)
- 4) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1, Foglio n.53, Particella 532, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 64 mq, superficie catastale 121mq, Rendita Euro 59,50.
-catasto terreni: impianto meccanografico del 10.10.1967
-tipo mappale del 09.05.2014 prot. vt0052835 in atti dal 09.05.2014 presentato il 09.05.2014 (n.52835.1/2014)
-catasto fabbricati: variazione nel classamento de 08.06.2015 prot. vt0042339 in atti dal 08.06.2015 variazione di classamento (n.7863.1/2015).
-variazione del 09.11.2015- strumento in visura dei dati di superficie
- 5) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T, Foglio n.53, Particella 945, Categoria B/8, Classe 3, Consistenza 151 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita Euro 56,15.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo: Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 04/03/2022 per immobile Comune di Acquapendente:

Terreni:

- fg. 71 p.lla 274.

Fabbricati:

- fg. 52 p.lla 242 sub. 2 e 22.

- fg. 53 p.lle 532 e 945.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

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

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI - IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ACQUAPENDENTE - TERRENO AL FG. 71 P.LLA 274.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 03/08/2001 - Registro Particolare 7983 Registro Generale 10447
Pubblico ufficiale MAGNANINI TERTULLIANO Repertorio 58048 del 27/07/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **ISCRIZIONE** del 25/10/2016 - Registro Particolare 2083 Registro Generale 14564
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO VITERBO Repertorio 3761 del 29/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- 3) **TRASCRIZIONE** del 05/03/2018 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 2696
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3070 del 03/04/2018
- 4) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 03/04/2018 - Registro Particolare 3070 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2026 del 2018

- 5) **TRASCRIZIONE** del 22/03/2019 - Registro Particolare 2970 Registro Generale 3894
Pubblico ufficiale BARTOLI GIULIO Repertorio 23875 del 12/07/1974
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 6) **TRASCRIZIONE** del 18/06/2021 - Registro Particolare 7882 Registro Generale 9784
Pubblico ufficiale UFFICIALEGIUDIZIARIO Repertorio 846 del 31/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ACQUAPENDENTE – FABBRICATI AL FG. 52 P.LLA 242 SUB. 2 E 22.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 18/11/2015 - Registro Particolare 10989 Registro Generale 14362
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196/773 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 2968 del 22/03/2019
- 2) **TRASCRIZIONE** del 18/11/2015 - Registro Particolare 10990 Registro Generale 14363
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196/773 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 2969 del 22/03/2019
- 3) **ISCRIZIONE** del 18/11/2015 - Registro Particolare 1952 Registro Generale 14364
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196/773 del 17/11/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 19/09/2016 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 12650
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 2926/9990 del 11/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 5) **ISCRIZIONE** del 25/10/2016 - Registro Particolare 2083 Registro Generale 14564
Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO VITERBO Repertorio 3761 del 29/06/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
- 6) **TRASCRIZIONE** del 05/03/2018 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 2696
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3070 del 03/04/2018
- 7) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 03/04/2018 - Registro Particolare 3070 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2026 del 2018
- 8) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 22/03/2019 - Registro Particolare 2968 Registro Generale 3892
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10989 del 2015
- 9) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 22/03/2019 - Registro Particolare 2969 Registro Generale 3893
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10990 del 2015

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ACQUAPENDENTE – FABBRICATI AL FG. 53 P.LLE 532 E 945.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 19/09/2016 - Registro Particolare 9509 Registro Generale 12650
Pubblico ufficiale VITERBO Repertorio 2926/9990 del 11/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
- 2) **ISCRIZIONE** del 25/10/2016 - Registro Particolare 2083 Registro Generale 14564

- 3) **TRASCRIZIONE** del 05/03/2018 - Registro Particolare 2026 Registro Generale 2696
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati: Trascrizione n. 3070 del 03/04/2018
- 4) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 03/04/2018 - Registro Particolare 3070 Registro Generale 4164
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 283 del 12/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 2026 del 2018
- 5) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 22/03/2019 - Registro Particolare 2968 Registro Generale 3892
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10989 del 2015
- 6) Rettifica a **TRASCRIZIONE** del 22/03/2019 - Registro Particolare 2969 Registro Generale 3893
Pubblico ufficiale DALSSASSO MARIA TERESA Repertorio 1196 del 17/11/2015
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10990 del 2015
- 7) **TRASCRIZIONE** del 18/06/2021 - Registro Particolare 7882 Registro Generale 9784
Pubblico ufficiale UFFICIALEGIUDIZIARIO Repertorio 846 del 31/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

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

Quesito n. 6

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

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono stati acquisiti gli estratti di mappa del catasto terreni, del Comune di Acquapendente, relativi a:

Fg. 71 p.lla 274;

Fg. 52 p.lla 242;

Fg. 53 p.lle 532 e 945.

Si è provveduto ad acquisire Certificato di Matrimonio con annotazioni marginali del debitore esecutato Sig., presso il Comune di Acquapendente (VT) dal quale si riscontra che lo stesso risulta coniugatosi in data 13 aprile dell'anno 1985 in Acquapendente, con la signora; l'estratto dell'atto di matrimonio attesta che non vi sono annotazioni. (Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio e certificato contestuale di residenza e nascita in allegato).

Dal certificato di residenza risulta che nell'immobile ad Acquapendente in via dello Stadio,11(oggetto di pignoramento, indicato nell'elenco dei beni pignorati ai punti 7 e 8 della presente relazione) hanno la residenza sia l'esecutato sig, che i suoi famigliari.

Quesito n. 7

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

Risposta n. 7

- 1) Catasto Terreni Foglio n. 71, particella n. 274, qualità seminativo, classe 3, superficie are 27 ca 80, reddito domenicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,74:
Il piccolo fondo agricolo in loc. Cappuccini poco distante dal centro abitato di Acquapendente in direzione sud, ha accesso da una strada vicinale che si origina dalla S.R. Cassia in prossimità del Duomo e tramite servitù di passaggio in quanto il terreno non è direttamente servito da strade pubbliche; il fondo si trova attualmente incolto (in allegato documentazione fotografica e mappe catastali), presenta una forma regolare quadrangolare, un andamento acclive ed è interessato da un vecchio scavo di sbancamento probabilmente per il posizionamento di un fabbricato poi non realizzato. Confina in direzione nord-ovest con le particelle 509 e 515 dello stesso foglio 71; lateralmente in direzione sud con la particella 275 e sul lato opposto in direzione nord con la particella 280; nella parte inferiore da cui si accede attraverso la particella 279 (stessa ditta) e 278.
Sul terreno non risultano gravami di uso civico (in allegato certificato di destinazione urbanistica e attestazione di inesistenza di usi civici); lo strumento urbanistico del Comune classifica il terreno "zona agricola E3"; il terreno è in parte interessata dal vincolo paesaggistico D.lgs 42/2004 e L.431/1985 (Legge Galasso). E' assente il vincolo idrogeologico. Sul fondo non insistono fabbricati.
- 2) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano S1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.
Trattasi di locale al piano seminterrato ricompreso in una palazzina plurifamiliare comprendente più alloggi in via dello Stadio,11. Il fabbricato è ubicato in una zona urbanizzata in posizione periferica rispetto al centro urbano di Acquapendente. (in allegato documentazione fotografica e planimetrie catastali). Dal Piano Regolatore Generale del Comune di Acquapendente la zona è classificata B4 (zona di completamento) Il piccolo locale è utilizzato come box auto con accesso dall'area esterna condominiale e all'interno da altra area condominiale; il tutto in difformità dal progetto approvato con Concessione Edilizia n° 61 del 22 dicembre 1983. Le difformità al progetto approvato riguardanti anche il locale in questione sono ampiamente illustrate al punto seguente, il locale è privo della prescritta agibilità.
- 3) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano 1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.
Trattasi di abitazione ubicata al primo piano di una palazzina plurifamiliare con struttura il cemento armato, comprendente più alloggi in via dello Stadio,11; la strada comunale di accesso al lotto presenta una forte pendenza; Il fabbricato è ricompreso in una zona urbanizzata in zona periferica del Comune di Acquapendente. La zona è servita da svariati servizi commerciali ubicati nelle strade sottostanti (SR Cassia e vie limitrofe); dal Piano Regolatore Generale del Comune di Acquapendente la zona è classificata B4 (zona di completamento).
Si accede alla palazzina attraverso l'area esterna condominiale, regolarmente pavimentata e dotata di parcheggi esterni e da questa con una scala interna condominiale si raggiunge l'appartamento al primo piano; l'appartamento è costituito da soggiorno, cucina tre camere e due servizi igienici; due stanze sono dotate di balcone. Confina su tre lati con l'area esterna condominiale e su un lato, in parte con il vano scala condominiale, in parte con altra unità immobiliare. (in allegato documentazione fotografica e planimetrie catastali).
L'abitazione si trova in buono stato di manutenzione ed è arredata ed è utilizzata dalla famiglia del sig. come residenza principale.
Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico Comunale è risultato che il fabbricato dove è compresa l'abitazione in argomento è stato costruito con Concessione Edilizia n° 61, rilasciata alla soc. di fatto C , datata il 22 dicembre 1983; la pratica edilizia risulta corredata dalla autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Viterbo prot. 3638 del 14 sett.1983 (in allegato Concess. Edil. Progetto approvato e aut. Genio Civile).

Dagli atti del Comune non risulta essere stato tuttavia rilasciato per il fabbricato il permesso o la licenza di abitabilità e/o agibilità e non risulta acquisito dal Genio Civile di Viterbo il certificato di rispondenza prescritto al termine dei lavori; il certificato di rispondenza per legge è indispensabile e propedeutico, nella zona in questione per il rilascio della licenza di abitabilità degli edifici in cemento armato, come quello in argomento, a norma delle leggi n. 64/1974 –D.M. 3.3.1975 – D.M-21.1.1981.

Si sono accertate inoltre le seguenti difformità sostanziali rispetto al progetto approvato: -il piano completamente interrato previsto dal progetto approvato è stato realizzato in parte fuori terra scoprendo a valle dell'edificio tutto il fronte ed in parte il prospetto laterale sul lato a nord che dovevano essere interrati; altra difformità è stata riscontrata a livello della quota di gronda dove con innalzamento in alcune parti mediamente di mt. 1 ha consentito di ricavare in difformità del progetto, locali di sottotetto con finestre. Queste difformità che riguardano il fabbricato nel suo complesso hanno comportato il superamento dei parametri urbanistici con un aumento considerevole della cubatura autorizzata, variazioni prospettiche, aumento dell'altezza oltre i limiti previsti in progetto ed anche oltre quelli imposti dallo strumento urbanistico comunale.

Il superamento dell'altezza massima prevista dal PRG vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato non consente di ipotizzare la sanatoria con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità).

Altra difformità riscontrata a carico del piano seminterrato per quanto riguarda la distribuzione interna; infatti mentre il progetto prevedeva un unico grande locale interrato destinato ad "autorimessa a servizio dei vari appartamenti" e vani scala di collegamento con i piani superiori, sono stati di fatto realizzati all'interno, in difformità del progetto approvato, box auto di proprietà esclusiva dei vari proprietari oltre ad androni condominiali e vani tecnici.

- 4) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1, Foglio n.53, Particella 532, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 64 mq, superficie catastale 121mq, Rendita Euro 59,50.

Trattasi di un fabbricato rurale di vecchia realizzazione, ascrivibile per tipologia costruttiva, caratteristica dei materiali e documentazione catastale di impianto (in allegato planimetria catastale di impianto) ad poca antecedente l'anno 1967 e pertanto la costruzione può considerarsi regolare rispetto alle normative vigenti all'epoca della sua costruzione, quando non era prescritto l'obbligo della "licenza edilizia" per la costruzione di fabbricati fuori dal perimetro urbano (Legge Urbanistica n° 1150/1942).La costruzione si trova a qualche centinaio di metri dal centro abitato, sul margine della via Grotte d'Ambrogio alla quale si accede dalla SR. Cassia a sud del centro abitato, in prossimità del Duomo. L'accesso al fabbricato è preceduto da una piccola area esterna pertinenziale chiusa verso la strada da un cancello metallico.

Il fabbricato è realizzato in muratura di tufo e presenta due piani fuori terra; ha subito lavori strutturali di manutenzione straordinaria riguardanti il solaio intermedio ed il tetto ed una scala metallica esterna per l'accesso indipendente al primo piano nell'anno 2003 per quanto riferito dall'esecutato sig.; detti lavori sono evidenti per i materiali impiegati, tuttavia non si è trovato riscontro di autorizzazioni e/o atti di assenso e titoli edilizi presso il Comune per detti lavori.

A piano terreno il fabbricato comprende un magazzino in mediocri condizioni di manutenzione, mentre al piano superiore è stato ricavato un ricovero abitativo di un unico vano (monolocale) in precarie condizioni d'uso con annesso servizio igienico sanitario. Le altezze del vano sono inferiori a quelle prescritte per i locali di abitazione; nella documentazione catastale (allegata) il locale al piano primo è indicato come magazzino. Per la trasformazione d'uso del locale a primo piano (per l'attuale uso abitativo) non si è trovato riscontro di autorizzazioni e/o atti di assenso e titoli edilizi presso il Comune (in allegato documentazione fotografica e planimetrie catastali). L'area dove insiste l'immobile dal Piano Regolatore Generale del Comune di Acquapendente è classificata E (agricola). La irregolare trasformazione d'uso eseguita al primo piano potrà essere facilmente rimossa riportando così l'edificio allo stato urbanistico originario ed anche in conformità con lo stato denunciato in catasto.

- 5) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T, Foglio n.53, Particella 945, Categoria B/8, Classe 3, Consistenza 151 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita Euro 56,15.

Trattasi in effetti di una vecchia grotta ubicata nella stessa area dove insiste il fabbricato descritto al precedente punto n.9 e del quale costituisce di fatto una pertinenza; attualmente è utilizzata come deposito attrezzi. (in allegato documentazione fotografica e planimetrie catastali). L'area dove insiste l'immobile dal Piano Regolatore Generale del Comune di Acquapendente è classificata E (agricola).

Quesito n. 8

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

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi ed anche con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni.

Quesito n. 9

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

Risposta n. 9

La CTU ha provveduto, a verificare la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quelli desumibili dalle mappe, dalle planimetrie catastali e dalle visure storiche catastali e tra queste e lo stato dei luoghi evidenziando le difformità urbanistiche rilevate ed ampiamente descritte al precedente punto n. 7 relativamente al fabbricato residenziale in via dell'Annunziata (oggi via dello Stadio, 11) e del fabbricato in via Grotte d'Ambrogio n. 13.

Quesito n. 10

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

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

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

Risposta n. 11

Gli immobili staggiti non derivano da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 12

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

Risposta n. 12

Dalla corretta visione della documentazione urbanistica, viste le difformità riscontrate in alcuni immobili come sopra evidenziate, emerge la necessità di provvedere ad eseguire eventuale sanatoria e/o condono edilizio ove possibile o remissione in pristino (come verrà in dettaglio precisato al successivo punto n. 14), sulla base della normativa urbanistica vigente. Solo successivamente sarà possibile procedere all'aggiornamento catastale al fine di conformare il tutto al reale stato dei luoghi. Il CTU (come anche specificato nel quesito) non può procedere in questa fase ad effettuare le necessarie rettifiche, per il fatto che le stesse necessitano di preventivi ed ulteriori titoli abilitativi, i quali ne regolarizzano la situazione urbanistica. Una volta effettuata tale sanatoria, ed allineato l'aspetto urbanistico - edilizio con il reale stato dei luoghi, si potrà procedere con la variazione ed allineamento delle planimetrie catastali.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Si indicano di seguito le destinazioni urbanistiche dei vari immobili sulla base del vigente Piano Regolatore Generale (in allegato certificati di destinazione urbanistica e stralcio planimetrie del P.R.G. Zonizzazione e relativa legenda)

- 1) Catasto Terreni Foglio n. 71, particella n. 274, qualità seminativo, classe 3, superficie are 27 ca 80, reddito domenicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,74
Classificazione del P.R.G. Zona E Aree Produttive agricole-Sottozona E 3 Agricola;
- 2) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano S1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.
Classificazione del P.R.G. Zona B4 Completamento;
- 3) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano 1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.
Classificazione del P.R.G. Zona B4 Completamento;
- 4) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1, Foglio n.53, Particella 532, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 64 mq, superficie catastale 121mq, Rendita Euro 59,50.
Classificazione del P.R.G. Zona E Aree Produttive agricole-Sottozona E 3 Agricola;
- 5) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T, Foglio n.53, Particella 945, Categoria B/8, Classe 3, Consistenza 151 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita Euro 56,15.

Classificazione del P.R.G. Zona E Aree Produttive agricole-Sottozona E 3 Agricola.

Quesito n. 14

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

Risposta n. 14

Con riferimento alla conformità urbanistico - edilizia dei fabbricati dagli accertamenti eseguiti sui fabbricati è emerso quanto segue:

- 1) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano S1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.
Classificazione del P.R.G. Zona B4 Completamento (Vedi quanto riportato nel paragrafo successivo relativamente alla particella n. 242.)
- 2) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano 1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.
Classificazione del P.R.G. Zona B4 Completamento: si riporta di seguito quanto già riportato in merito al precedente punto n° 7: "Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio tecnico Comunale è risultato che l'edificio dove è compresa l'abitazione in argomento è stato costruito con Concessione Edilizia n° 61, rilasciata alla soc. fi fatto di , datata il 22 dicembre 1983; la pratica edilizia risulta corredata dalla autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Viterbo prot. 3638 del 14 sett.1983 (in allegato C.E. progetto approvato e aut. Genio Civile).
Dagli atti del Comune non risulta essere stato tuttavia rilasciato per il fabbricato il permesso o la licenza di abitabilità e/o agibilità e non risulta acquisito dal Genio Civile di Viterbo il certificato di rispondenza prescritto al termine dei lavori; il certificato di rispondenza per legge è indispensabile e propedeutico, nella zona in questione per il rilascio della licenza di abitabilità degli edifici in cemento armato, come quello in argomento, a norma delle leggi n. 64/1974 -D.M. 3.3.1975 - D.M-21.1.1981.
Si sono accertate inoltre le seguenti difformità sostanziali rispetto al progetto approvato:
-il piano completamente interrato previsto dal progetto approvato è stato realizzato in parte fuori terra scoprendo a valle dell'edificio tutto il fronte ed in parte il prospetto laterale sul lato a nord che dovevano essere interrati; altra difformità è stata riscontrata a livello della quota di gronda dove con innalzamento in alcune parti mediamente di mt. 1 ha consentito di ricavare in difformità del progetto, locali di sottotetto con finestre.
Queste difformità che riguardano il fabbricato nel suo complesso hanno comportato il superamento dei parametri urbanistici con un aumento considerevole della cubatura autorizzata, variazioni prospettiche, aumento dell'altezza oltre i limiti previsti in progetto ed anche oltre quelli imposti dallo strumento urbanistico comunale.
Il superamento dell'altezza massima prevista dal PRG vigente all'epoca di realizzazione del fabbricato non consente di ipotizzare la sanatoria con la procedura di cui all'art. 36 del DPR 380/2001 (accertamento di conformità).
-Altra difformità riscontrata a carico del piano seminterrato per quanto riguarda la distribuzione interna; infatti mentre il progetto prevedeva un unico grande locale interrato destinato ad "autorimessa a servizio dei vari appartamenti" e vani scala di collegamento con i piani superiori, sono stati di fatto realizzati all'interno, in difformità del progetto approvato, box auto di proprietà esclusiva dei vari proprietari oltre ad androni condominiali e vani tecnici."
Non risulta possibile regolarizzare le difformità edilizie sopra riportate mediante ricorso alla procedura di "accertamento di conformità" indicata all'art. 36 del DPR 380/2001 in quanto il superamento dei limiti massimi di altezza rispetto alle norme di PRG non consentono di sanare tale difformità.
Non è possibile nemmeno procedere a regolarizzare le difformità rispetto al titolo edilizio in quanto le difformità rilevate (l'aumento consistente della cubatura, il superamento dei limiti di altezza massima, il mancato interrimento del piano autorimessa, le variazioni distributive interne nello stesso piano seminterrato, le variazioni prospettiche) riguardano diffusamente l'intera palazzina ove sono comprese le due unità di cui è contestatario l'esecutato insieme alla sorella e pertanto l'esecutato non possiede (da solo) il titolo per presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 46 del DPR380/2001.
Considerato tuttavia che la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità potrebbe essere praticata la procedura sanzionatoria prevista per le opere in parziale difformità dal titolo edilizio dall'art.34, comma 2 del DPR 380/2001 dove la sanzione per le destinazioni residenziali è calcolata ai sensi della legge 27 luglio 1979 n°392 in base al doppio del costo di produzione delle parti abusive che interessano gli immobili suddetti.

Riteniamo che la sanzione suddetta (la c.d. fiscalizzazione prevista dell'art. 34 del DPR 380/2001) debba essere applicata solo per il locale a piano seminterrato mentre per la sola abitazione al primo piano non si possono contestare abusi specifici che invece interessano la palazzina nel suo insieme (cubatura complessiva e altezza).

Il costo di produzione nel Lazio attestato dalla Regione nell'anno 2012 è pari ad euro 1.347,90 che moltiplicato per il coeff. di aggiornamento ISTAT (1,027) è di euro 1.384,29 che moltiplicato per l'intera superficie del locale di mq 20 ci dà il costo di produzione su cui calcolare la sanzione

di euro 27.685,58 (che riduciamo al 50% in quanto trattasi di box auto) e pertanto il costo di produzione risulta pari ad euro 13.842,93;

Calcolo della sanzione ai sensi dell'art.34, comma 2 del DPR 380/2001:

Costo di produzione (Legge 27 luglio 1979 n°392) euro 13.842,93 x 2 = euro 27.685,86 (sanzione pecuniaria ex art.34 del DPR 380/2001

N.B.: in considerazione delle risultanze giurisprudenziali, in particolare quelle derivanti dalla sentenza del T.A.R. veneto n.473/2013 si ritiene opportuno, prudenzialmente, nell'applicare la cosiddetta "fiscalizzazione" prevista dall'art. 34 del DPR 380/200, considerare il costo di produzione attualizzato al momento di erogazione della sanzione amministrativa (vedi allegata nota relativa al "calcolo della sanzione amministrativa prevista dall'art. 34, comma 2, del DPR 380/2001: problemi applicativi" a firma dell'esperto Matteo Acquasaliente.

Inoltre: Le spese tecniche per redazione pratica (perizia che attesti che la demolizione delle opere abusive non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità) e partecipazione pro-quota alle spese che dovrà sostenere il condominio (che ha titolo per presentare al Genio Civile competente) per le varianti progettuali (ex post) ed il collaudo strutturale presso il Genio Civile di Viterbo mediante le regolarizzazioni previste nella parte II- Capo I - sez. I (nello specifico l'avente titolo deve presentare all'area genio civile un progetto di "sanatoria" per l'approvazione in linea tecnica delle "controdeduzioni all'art.96, comma 2) del DPR 380/2001" che contenga la documentazione tecnica, prevista dalle vigenti leggi e regolamenti, atta a dimostrare la conformità dei lavori realizzati alle vigenti norme tecniche in zona sismica o in caso di non conformità il loro adeguamento. Una volta regolarizzata la costruzione sia presso il Genio Civile, sia presso il Comune con la citata procedura di fiscalizzazione con applicazione della sanzione pecuniaria ex art.34 del DPR 380/2001 e le regolarizzazioni catastali, si potrà procedere alla certificazione di agibilità dell'edificio; per tali attività aggiuntive bisogna prevedere prudenzialmente una spesa aggiuntiva quantificabile in circa € 5.000,00, per un totale di circa 32.700,00 €.

- 3) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1, Foglio n.53, Particella 532, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 64 mq, superficie catastale 121mq, Rendita Euro 59,50.

Classificazione del P.R.G. Zona E Aree Produttive agricole-Sottozona E 3 Agricola: relativamente alle difformità rilevate sull'immobile si riporta di seguito quanto già riportato in merito al precedente punto n° 7; si da atto inoltre che non esiste agli atti del comune il certificato di agibilità dell'immobile: "Trattasi di un fabbricato rurale di vecchia realizzazione, ascrivibile per tipologia costruttiva, caratteristica dei materiali e documentazione catastale di impianto (in allegato planimetria catastale di impianto) ad epoca antecedente l'anno 1967 e pertanto la costruzione può considerarsi regolare rispetto alle normative vigenti all'epoca della sua costruzione, quando non era prescritto l'obbligo della "licenza edilizia" per la costruzione di fabbricati fuori dal perimetro urbano (Legge Urbanistica n° 1150/1942). La costruzione si trova a qualche centinaio di metri dal centro abitato, sul margine della via Grotte d'Ambrogio alla quale si accede dalla SR. Cassia a sud del centro abitato, in prossimità del Duomo. L'accesso al fabbricato è preceduto da una piccola area esterna pertinenziale chiusa verso la strada da un cancello metallico.

Il fabbricato è realizzato in muratura di tufo e presenta due piani fuori terra; ha subito lavori strutturali di manutenzione straordinaria riguardanti il solaio intermedio ed il tetto ed una scala metallica esterna per l'accesso indipendente al primo piano nell'anno 2003 per quanto riferito dall'esecutato detti lavori sono evidenti per i materiali impiegati,

tuttavia non si è trovato riscontro di autorizzazioni e/o atti di assenso e titoli edilizi presso il Comune per detti lavori.

A piano terreno il fabbricato comprende un magazzino in mediocri condizioni di manutenzione, mentre al piano superiore è stato ricavato un ricovero abitativo di un unico vano (monolocale) in precarie condizioni d'uso con annesso servizio igienico sanitario. Le altezze del vano sono inferiori a quelle prescritte per i locali di abitazione; nella documentazione catastale (allegata) il locale al piano primo è indicato come magazzino. Per la trasformazione d'uso del locale a primo piano (per l'attuale uso abitativo) non si è trovato riscontro di autorizzazioni e/o atti di assenso e titoli edilizi presso il Comune (in allegato documentazione fotografica e planimetrie catastali).

L'area dove insiste l'immobile dal Piano Regolatore Generale del Comune di Acquapendente è classificata E (agricola). La irregolare trasformazione d'uso eseguita al primo piano potrà essere facilmente rimossa riportando così l'edificio allo stato urbanistico originario ed anche in conformità con lo stato denunciato in catasto." con un costo circa di euro 2.500,000

- 4) Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T, Foglio n.53, Particella 945, Categoria B/8, Classe 3, Consistenza 151 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita Euro 56,15.

Classificazione del P.R.G. Zona E Aree Produttive agricole-Sottozona E 3 Agricola: Trattasi di una vecchia grotta ricavata dal masso di roccia vulcanica; immobile risalente ad epoca antecedente l'anno 1967; nel sopralluogo eseguito sull'immobile non sono state rilevate opere edilizie eseguite in assenza di titoli edilizi che abbiano comportato modifiche di carattere plano- volumetrico e/o di mutamento della destinazione d'uso.

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali ablazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Risposta n. 15

Relativamente agli immobili sopra descritti dove sono stati riscontrati opere abusive, in particolare nell'abitazione con annesso garage in via dello Stadio, 11 (Foglio n.52, Particella 242, subalterni 2 e 22) e nel fabbricato in via Grotte di Ambrogio n° 13 (Foglio n.53, Particella 532) non risultano presentate istanze di condono.

Quesito n. 16

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

Risposta n. 16

In risposta al quesito, si riferisce che gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o usi civici, né il bene pignorato risulta derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Quesito n. 17

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

Risposta n. 17

In risposta al quesito, si riferisce che l'immobile pignorato in via dello Stadio, 11 con annesso garage, risulta facente parte di un condominio che ha preventivato per spese di gestione e manutenzione della palazzina euro 3.345 per l'anno in corso, la quota millesimale (82,50 millesimi) a carico di è per l'anno in corso di euro 82,50.

Quesito n. 18

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

Quesito n. 19

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

Risposte n. 18-19

In risposta al quesito, si ritiene che sia possibile vendere i beni pignorati raggruppandoli in n° 3 lotti al fine di ottenere una più facile possibilità di vendita; Allo scopo si è operato per la formazione dei lotti tenendo conto del rapporto di pertinenzialità che alcuni immobili hanno tra loro e nel caso di terreni di raggruppando quelli confinanti; altre soluzioni produrrebbero un'eccessiva e consistente riduzione del valore di vendita globale, rendendo l'immobile meno funzionale e quindi poco vendibile.

Suddivisione in lotti di vendita:

LOTTO N° 1 comprende:

1. Catasto Terreni Foglio n. 71, particella n. 274, qualità seminativo, classe 3, superficie are 27 ca 80, reddito domenicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,74

LOTTO N° 2 comprende:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano S1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.
- Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano 1, Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.

LOTTO N° 3 comprende:

- Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1, Foglio n.53, Particella 532, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 64 mq, superficie catastale 121mq, Rendita Euro 59,50.
- Nuovo Catasto Edilizio Urbano, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T, Foglio n.53, Particella 945, Categoria B/8, Classe 3, Consistenza 151 mq, superficie catastale 68 mq, Rendita Euro 56,15.

In risposta al quesito 19, si riferisce che gli immobili risultano pignorati pro quota in quanto l'esecutato nelle intestazioni dei vari immobili risulta comproprietario, fatta eccezione per il seguente immobile:

1. Catasto Terreni Foglio n. 71, particella n. 274, qualità seminativo, classe 3, superficie are 27 ca 80, reddito domenicale euro 12,63, reddito agrario euro 5,74, intestatario per la quota di 1/1 in regime di comunione dei beni sig.

N.B. La situazione relativa alle intestazioni dei beni è descritta nella parte relativa alla "RISPOSTA AL QUESITO N° 2" Non potrà procedersi all'approntamento di frazionamenti delle unità immobiliari in quanto gli immobili pignorati non sono divisibili in natura ed in alcuni casi da suddivisione i sarebbe illegittima, come per i terreni agricoli in quote inferiori al lotto minimo previsto dallo strumento urbanistico ed alla conseguente previsione di strade di accesso e/o servitù e per i fabbricati interni al centro storico in quanto verrebbe alterata la originaria conformazione e anche per il conseguente aumento della densità abitativa in assenza di proporzionale adeguamento di standard e servizi. La stima dell'intero compendio pignorato verrà esposta successivamente in risposta al quesito n° 24

Quesito n. 20

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

Risposte n. 20

In risposta al quesito relativamente alla loro occupazione o meno gli immobili si è accertato relativamente ai fabbricati quanto segue:

-L'abitazione con annesso garage in via dello Stadio,11 (F.n.52 particelle 2 e 22 risulta occupato dall'esecutato sig. e dai suoi famigliari che vi detengono la residenza.

-Il fabbricato con annessa grotta in via Grotte d'Ambrogio (F. 53 paticelle532 e 945 risultano occupati dall'esecutato come deposito per propria l'attività di impresa boschiva.

Dalla attestazione dell'Ufficio del Registro degli atti tra privati non risultano contratti di locazione riferiti all'esecutato

Quesito n. 21

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

Risposte n. 21

Vedi quesito 20.

Quesito n. 22

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

Risposte n. /22

In risposta al quesito, si riferisce che al momento delle operazioni peritali gli immobili pignorati non risultavano occupati dal coniuge separato.

Quesito n. 23

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

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, ne vincoli di natura condominiale ne usi civici come da attestazione di assenza di usi civici rilasciata dal comune e allegata alla presente.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

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

Risposta n. 24-25

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio degli immobili pignorati, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta.

Quindi l'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Tale valore può essere determinato secondo due diversi procedimenti, comunque fondati sulla comparazione: il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La presenza di un mercato sufficientemente ampio per beni analoghi a quello in esame, ha permesso di formare un'adeguata scala di prezzi, alla quale raffrontare il bene da stimare, pertanto si ritiene che il metodo più idoneo da utilizzare sia quello sintetico, fondato sulla comparazione di valori per beni assimilabili compravenduti in zona. Al fine di determinare il valore di riferimento necessario per effettuare le stime sintetica per comparazione, si è provveduto ad assumere informazioni sia presso la stampa locale specializzata che presso agenzie immobiliari operanti sul territorio di Acquapendente. Sulla base di quanto rilevato, ed ai parametri riportati sia dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della provincia di Viterbo Camera di Commercio Industria artigianato ed agricoltura di Viterbo inerenti al primo semestre 2017, sia alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Il tutto utile al fine di poter formare una adeguata scala di prezzi relativi a beni simili a quello da stimare, per collocazione e destinazione d'uso, caratterizzati da normali condizioni di giacitura.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

LOTTO N. 1

DATI DI CONSISTENZA

Bene di proprietà del sig. _____ in regime di comunione legale dei beni:

Immobile sito nel comune di Acquapendente loc. Cappuccini, distinto al
NCT

Foglio n. 71, particella n. 274 – seminativo- cl. 3- sup. 2780,00 mq. – R.D. 12,63 € - R.A. 5,74 €

Superficie mq 2780

Valore/mq 0,80 €

Valore di mercato 2.224,00 €

VALORE DEL COMPENDIO

2.224,00 €

LOTTO N. 2

DATI DI CONSISTENZA

Bene per 3/4 di proprietà del sig. e per 1/4 della sig.ra

Immobili siti nel comune di Acquapendente, Via dell'Annunziata (Oggi via dello Stadio), piano seminterrato e primo distinti al

N.C.E.U.

Foglio n.52, Particella 242, subalterno 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 20 mq, superficie catastale 28 mq, Rendita Euro 30,99.

Foglio n.52, Particella 242, subalterno 22, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, superficie catastale 114 mq, Rendita Euro 712,71.

Tipologia	Numero	Coeff. Virtuali	Superficie Commerciale
Abitazione via dello	114,00	1,00	Mq 114,00
Stadio,11			
Garage Piano. semin.	28,00	0,7	19,6
TOTALE			Mq 134,00 totale sup equiparata

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

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

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

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

il valore medio di mercato definito conseguentemente a vari accertamenti di mercato, per immobili aventi similari caratteristiche tipologiche, costruttive e di risulta pari ad €/mq 900,00.

Superficie commerciale equiparata 134,00 mq.

$Mq\ 134,00 \times €\ 900,00 / mq = €\ 120.600,00$

A detrarre Oneri per sanzioni amministrative e regolarizzazioni per agibilità:

€ 120.600,00 (valore iniziale di stima) –

€ 27.685,86 (oneri sanzione amministrativa) –

€ 5.000,00 (Spese Tecniche e varie per agibilità compresi oneri fiscali) -

€ 87.914,35 approssimato a **88.000,00 €**

VALORE DEL COMPENDIO

88.000,00 €

LOTTO N. 3

DATI DI CONSISTENZA

Bene per 3/4 di proprietà del sig. e per 1/4 della sig.ra

Immobili siti nel comune di Acquapendente, Via Grotte d'Ambrogio n.13, piano T-1., distinti al

N.C.E.U.

Foglio n.53, Particella 532, Cat. C/2, Cl. 4, Cons. 64 mq, sup. cat. 121mq, Rendita Euro 59,50

Foglio n.53, Particella 945, Cat. B/8, Cl. 3, Cons. 151 mq, sup.cat. 68 mq, Rendita Euro 56,15.

Tipologia	Numero	Coeff. Virtuali	Superficie Commerciale
Magazzini via Grotte d'Ambrogio, 13	1,00	1,00	Mq 121,00
Magazzino (grotta)	1,00	0,5	Mq 68,00/2= 34
TOTALE			Mq 155,00 superficie equiparata

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

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

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

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

il valore medio di mercato definito conseguentemente a vari accertamenti di mercato, per immobili aventi simili caratteristiche tipologiche, costruttive e di ubicazione risulta pari ad €/mq 450,0

$$\text{Mq } 155,00 \times \text{€ } 450,00/\text{mq} = \text{€ } 69.750,00$$

A detrarre Oneri per remissione in pristino finalizzate alla regolarizzazione del fabbricato; per tali attività bisogna prevedere una spesa aggiuntiva quantificabile in circa € 2.500,00

$$\begin{array}{r} \text{€ } 69.750,00 - \\ \text{€ } \quad 2500,00 = \\ \hline \text{€ } 67.250,00 \end{array}$$

VALORE DEL COMPENDIO

67.250,00 €

Quesito n. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 27

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

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante , n° 11 allegati.

Viterbo li 28/11/2023

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto



ALLEGATI

- All. 1 Atti Notarili e Note di Trascrizione
- All. 2 Visure Catastali
- All. 3 Mappe e Planimetrie Catastali
- All. 4 Ispezioni Ipotecarie
- All. 5 Visura Camerale ed estratto di matrimonio
- All. 6 Documentazione Comunale
- All. 7 Indagini di mercato
- All. 8 Documentazione fotografica
- All. 9 Risposta agenzia entrate su contratti di locazione
- All. 10 Quadri sinottici
- All. 11 Ricevute consegna debitore esecutato creditore precedente