

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.G.E. n° 73/2024

Giudice dell'esecuzione immobiliare

Dott. Bonato Federico

C.T.U.

Arch. Giancarlo Pesci

Relazione di consulenza tecnica di ufficio

per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

contro

Immobile ubicato in Via di Porta Vecchia n. 14
Comune di Sutri (VT)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n. 73/2024 promossa dalla società a responsabilità limitata ***** contro il debitore sig. *****.
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Federico Bonato ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Sutri (VT), in Via Di Porta Vecchia n.29, censito in N.C.E.U. di Viterbo:

**1) Abitazione di tipo ultrapopolare,
Foglio 12, Particella 223, Sub. 4,
Foglio 12, Particella 224, Sub. 5,
Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Piano 1**

che previo giuramento di rito da effettuare entro 30 giorni a partire dalla data 14.10.2024 e avvenuto in data 31.10.2024. Il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato il cui compito è fornire supporto tecnico-giuridico. Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento:

1. verificati, 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 del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3. consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 pignoramenti 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 subastanti;

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 (calpestando) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. verifichi, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'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 sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10. segnali, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e 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 dire 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 di 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 inoltre (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 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 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 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, acquisire 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 di agenzie immobiliari; 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 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 c.c. 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 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine

assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

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 o 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 elettronica", 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 rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. allegghi 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. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- e. copia atto di provenienza,
- f. quadro sinottico triplice copia,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto provvedeva con il Custode Dott. Pierluigi Roncetti, a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 22.11.2024 alle ore 15:00. Il Custode inoltrava il plico raccomandato al debitore esecutato, volto a comunicare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In data 22.11.2024 sono iniziate le operazioni di primo accesso eseguite congiuntamente al Custode al luogo di causa, se ne dava atto nel verbale.

Il sopralluogo ha permesso di espletare le operazioni peritali, si provvedeva a documentare con rilievo e foto quanto accertato dall'esterno e all'interno dello stesso; si constatavano le condizioni generali del bene e le eventuali problematiche.

(c.f.r. Verbale di accesso del 22.11.2024 – allegato n° 1)

(c.f.r. Rilievo fotografico del 22.11.2024 – allegato n° 2)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'avvenuto accesso ha permesso dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, di poter riferire quanto di seguito:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 11.11.2024 il C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate ha quindi effettuato un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 08/11/2024.

(c.f.r. Ispezione ipotecaria nn° VT 59837/3 – VT 59841/3 – VT 59837/4 – VT 59837/5 del 2024 allegato n°3)

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 11/11/2024, ha effettuato aggiornate visure storiche dello stesso, con acquisizione della relativa scheda catastale e della planimetria catastale, indispensabili entrambe alla corretta identificazione del bene e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. **Risulta accertata l'identificazione del bene pignorato rispetto ai dati attuali, E' verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto, da notare che nelle visure catastali il bene è identificato in Via Di Porta Vecchia n.14 e non n.29 e l'abitazione in planimetria catastale è posta al piano secondo e non al primo.**

(c.f.r. Visure e schede catastali allegato n°4).

RISPOSTA AL QUESITO N°3

DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI : INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio pignorato, è ubicato nel Comune di Sutri (VT), avente indirizzo Via Di Porta Vecchia n.29 (catastalmente al n.14), Piano 1.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Il pignoramento interessa la piena proprietà, per la quota di 1/1 di ***** (c.f. *****) nato in ***** (**) il *****.

N.C.E.U. al:

Foglio 12, Part. 223, Sub. 4,

Foglio 12, Part. 224, Sub. 5,

Partita 100

Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani,

Rendita: euro 87,80

Rendita: lire 170.000

Superficie totale 79 mq, Totale escluse aree scoperte 79 mq.

Particelle corrispondenti al C.T.

Comune di Sutri (L017) (VT)

Foglio 12, Part. 223

Foglio 12, Part. 224

PROVENIENZA DEL BENE

OLTRE IL VENTENNIO

- **Da impianto meccanografico del 30/06/1987**

Oltre il ventennio la proprietà apparteneva alla signora *** nata a ** (VT) il *****. L'immobile era pervenuto alla signora in ragione di 1/5 per successione alla madre signora ***** deceduta a ** in data ***** (denuncia di successione n.56 vol.185 registrata a Ronciglione il 10/05/1961 n.10896, trascritta a Viterbo il 03/06/1961 formalità 2687) ed in ragione dei restanti 4/5 con atto a rogito Notaio ***** di Ronciglione del 02/05/1965 repertorio 2953 (registrato a Ronciglione il 10 detti al n. 333 e trascritto a Viterbo il 22 ridetti formalità 2862).**

- **Dal 07/03/1991**

L'immobile oggetto della presente procedura veniva venduto dalla signora *** al sig. ***** nato a San Nicola (LE) il ***** per 1/2 dell'intera piena proprietà e alla signora ***** nata a Roma il ***** per 1/2 dell'intera piena proprietà, con Atto di Compravendita del Notaio *****, Repertorio n. 29117, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 09/04/1991 al n. 4302 di formalità e registrato a Roma il 22 marzo 1991.**

(c.f.r. Atto di Compravendita, Notaio ** del 07/03/1991, Rep. 29117 alleg. n° 5.)**

AL VENTENNIO

- **Dal 23/07/2003**

In virtù di **Donazione per Atto redatto dal Notaio *******, con sede a Roma, **Rep. n. 152309**, trascritto a Viterbo al n. 11143.1/2003 del Reparto PI, in atti dal 04/02/2004. **La signora ***** dona al proprio figlio signor ***** che, accetta, i diritti a lei spettanti, pari ad 1/2 dell'intero**, sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sutri, Via di Porta Vecchia n. 29 (catastalmente n. 14) e precisamente sull':

- **Appartamento posto al piano secondo (catastalmente piano primo), composto da soggiorno con angolo cottura, una camera e bagno. Questa porzione immobiliare risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Sutri al foglio 12, part. 223 sub. 4 e part. 224, sub. 5, graffate tra loro, Via di Porta Vecchia n.14, piano 1, cat. A/5, classe 1, vani 2,5, R.C. Euro 87,80.**

In virtù di **Compravendita per Atto redatto dal Notaio *******, con sede a Roma, **Rep. n. 152309**, trascritto a Viterbo al n. 11144.1/2003 del Reparto PI di Viterbo, in atti dal 04/02/2004. **Il signor ***** vende al signor ***** che compera, i diritti a lui spettanti, pari ad 1/2 dell'intero**, sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Sutri, Via di Porta Vecchia n. 29 (catastalmente n. 14) già menzionata.

(c.f.r. Atto di Donazione-Compravendita, Notaio *** del 23/07/2003, Rep. 152309 alleg. n° 6.)**

In riferimento alla provenienza nel ventennio preso in esame, **risulta verificata la continuità tra gli Atti .**

Individuazione Catastale dell' Abitazione di tipo Ultrapopolare (Categ. A/5), Foglio 12, Part. 223, Sub. 4 graffata con la Part. 224, Sub. 5.

Controllo effettuato presso i competenti uffici catastali, alla data del 11/11/2024.

- **Dal 30.06.1987 al 07.03.1991**

Originariamente da impianto meccanografico la proprietà apparteneva alla signora ***** nata a Sutri (VT) il ***** come abitazione padronale. Il bene era censito al N.C.E.U.al Foglio 12, Part. 223, Sub. 4, graffata con la Part. 224, Sub. 5 dello stesso Foglio.

Rendita lire 195, Categoria A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Partita 100.

Indirizzo Via Di Porta Vecchia n.14, Piano 1.

- **Dal 07.03.1991 al 23.07.2003**

In virtù di Compravendita con Atto notarile redatto dal Notaio *****, Repertorio n. 29117, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 09/04/1991 al n. 4302 di formalità, il bene perveniva dalla sig.ra ***** al sig. ***** nato a San Nicola il ***** per 1/2 dell'intera piena proprietà e la sig.ra ***** nata a Roma il ***** per 1/2 dell'intera piena proprietà.

- **Dal 23.07.2003 al 09.11.2015**

In virtù di Donazione accettata con Atto notarile del 23/07/2003, Rep. 152309, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07/08/2003 al n. 11143 di formalità, redatto dal Notaio ***** con sede a Roma, la sig.ra ***** donava al proprio figlio signor ***** i diritti a lei spettanti, pari ad 1/2 dell'intero, sulla seguente porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Di Porta Vecchia n.29 (catastalmente n.14) del Comune di Sutri. Censito al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 223 sub.4 e Part. 224 sub.5, graffate tra loro, Piano 1, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita 87,80 euro, Rendita 170.000 lire.

In virtù di Compravendita con Atto notarile del 23/07/2003, Rep. 152309, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 07/08/2003 al n. 11144 di formalità, redatto dal Notaio ***** con sede a Roma, il sig. ***** vendeva al sig. ***** nato a Roma il ***** (cf. *****), i diritti a lui spettanti, pari ad 1/2 dell'intero, sulla porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Via Di Porta Vecchia n.29 (catastalmente n.14) del Comune di Sutri. Censito al N.C.E.U. come già citato sopra. I signori ***** e ***** dichiaravano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale beni; il signor ***** dichiarava di essere celibe e di essere residente nel Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare.

- **Dal 09.11.2015 all' 11/11/2024**

Nel N.C.E.U. veniva inserita la superficie del bene pari a 79 mq. in base ai dati relativi alla planimetria presentata il 30/12/1939, prot. n. 860. L'intestatario ***** possedeva la quota intera della proprietà 1/1. Il bene risultava censito al Foglio 12, Part. 223 Sub. 4 e Part. 224 Sub. 5, graffate tra loro, Piano 1, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita 87,80 euro, Rendita 170.000 lire.

- **All' 11.11.2024**

Il fabbricato è intestato al sig. ***** (cf. *****) nato a Roma il ***** , proprietario del bene per quota intera 1/1. Censito al N.C.E.U. al Foglio 12, Part. 223 sub.4 e Part. 224 sub.5, graffate tra loro, Piano 1, Categ. A/5, Classe 1, Consistenza 2,5 vani, Rendita 87,80 euro, Rendita 170.000 lire, Superficie 79 mq, Superficie

totale escluse aree scoperte 79 mq. Sito in Via Di Porta Vecchia n.29 (catastalmente n.14) del Comune di Sutri.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo del bene pignorato, contro ***** per la quota di piena proprietà di 1/1. Immobile sito in Comune di Sutri (VT), Via Di Porta Vecchia n. 29, Piano 1.

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta per immobile:

Tipo catasto: Fabbricati – Particella 223 – Subalterno 4

Foglio 12

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 08/11/2024

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Iscrizione del 19/02/1991** – Registro Particolare 222 Registro Generale 3256 Pubblico ufficiale ***** Repertorio 28797 del 15/02/1991. **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato**.
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 493 del 09/04/1991 (Erogazione a Saldo)
 2. Annotazione n. 827 del 02/03/2005 (Cancellazione Totale)

- **Trascrizione del 09/04/1991** – Registro Particolare 4302 Registro Generale 5306 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 29117 del 07/03/1991.
Atto tra vivi – Compravendita
Nota disponibile in formato immagine

- **Trascrizione del 01/09/2000** – Registro Particolare 8470 Registro Generale 11120 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario**, Repertorio 374 del 01/08/2000.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 893 del 08/08/2001 (Cancellazione)
Presenza graffati.

- **Trascrizione del 07/08/2003** – Registro Particolare 11143, Registro Generale 14132, Pubblico ufficiale *****, Repertorio 152309 del 23/07/2003.

Atto tra vivi - Compravendita

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati.

- **Iscrizione del 07/08/2003** - Registro Particolare 2007 Registro Generale 14134, Pubblico ufficiale *****, Repertorio 152310 del 23/07/2003. **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 777 del 20/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs 385/1993).
Presenza graffati

- **Iscrizione del 26/11/2008** - Registro Particolare 3760 Registro Generale 19947, Pubblico ufficiale *****, Repertorio 39636/7120 del 21/11/2008. **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **Iscrizione del 02/07/2012** - Registro Particolare 958 Registro Generale 8925, Pubblico ufficiale **Tribunale**, Repertorio 493 del 06/06/2012. **Ipoteca Giudiziale** derivante da **Decreto Ingiuntivo**.

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

- **Trascrizione del 28/08/2003** – Registro Particolare 11055, Registro Generale 13665, Pubblico ufficiale **Unep C/O Tribunale di Viterbo**, Repertorio 1734 del 12/07/2003.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati.

- **Trascrizione del 20/05/2024** – Registro Particolare 6561, Registro Generale 7935, Pubblico ufficiale **Unep C/O Tribunale di Viterbo**, Repertorio 1142 del 16/04/2024.

Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati.

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta per immobile:

Tipo catasto: Fabbricati – Particella 224 – Subalterno 5

Foglio 12

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 08/11/2024

Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Iscrizione del 19/02/1991** - Registro Particolare 222 Registro Generale 3256, Pubblico ufficiale *****, Repertorio 28797 del 15/02/1991. **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato**.
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.493 del 09/04/1991 (Erogazione a Saldo)
 2. Annotazione n.827 del 02/03/2005 (Cancellazione Totale)

- **Trascrizione del 09/04/1991** – Registro Particolare 4302, Registro Generale 5306, Pubblico ufficiale *****, Repertorio 29117 del 07/03/1991.
Atto tra vivi – Compravendita
Nota disponibile in formato immagine.

- **Trascrizione del 01/09/2000** – Registro Particolare 8470, Registro Generale 11120, Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario**, Repertorio 374 del 01/08/2000.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili
Nota disponibile in formato elettronico.
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n.893 del 08/08/2001 (Cancellazione)
Presenza graffiati

- **Trascrizione del 07/08/2003** – Registro Particolare 11143, Registro Generale 14132, Pubblico ufficiale ***** Repertorio 152309 del 23/07/2003.
Atto tra vivi – Donazione Accettata
Nota disponibile in formato elettronico.
Presenza graffiati.

- **Trascrizione del 07/08/2003** – Registro Particolare 11144, Registro Generale 14133, Pubblico ufficiale ***** Repertorio 152309 del 23/07/2003.
Atto tra vivi – Compravendita
Nota disponibile in formato elettronico.
Presenza graffiati.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- **Iscrizione del 07/08/2003** - Registro Particolare 2007 Registro Generale 14134, Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 152310 del 23/07/2003. **Ipoteca Volontaria** derivante da **Concessione a Garanzia di Mutuo**.
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n.777 del 20/04/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/11/2008.
Cancellazione totale eseguita in data 21/04/2009 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007 – Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
Presenza graffati.
- **Iscrizione del 02/07/2012** - Registro Particolare 958 Registro Generale 8925, Pubblico ufficiale **Tribunale**, Repertorio 493 del 06/06/2012.
Ipoteca Giudiziale derivante da **Decreto Ingiuntivo**.
Nota disponibile in formato elettronico
Presenza graffati.
- **Trascrizione del 28/08/2023** – Registro Particolare 11055, Registro Generale 13665, Pubblico ufficiale **Unep C/O Tribunale di Viterbo** Repertorio 1734 del 12/07/2003.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
Nota disponibile in formato elettronico.
Presenza graffati.
- **Trascrizione del 20/05/2024** – Registro Particolare 6561, Registro Generale 7935, Pubblico ufficiale **Unep C/O Tribunale di Viterbo** Repertorio 1142 del 16/04/2024.
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento immobili
Nota disponibile in formato elettronico.
Presenza graffati.

Nota di trascrizione
Registro generale n. 7935
Registro particolare n. 6561
Presentazione n.34 del 20/05/2024

Ispezione : Protocollo n. VT59832 del 2024
Ispezione n. VT 59837/5 del 2024
Data 11/11/2024

Sezione A – Generalità :

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Dati relativi al titolo

Descrizione **Atto Giudiziario**
Data **16/04/2024** Numero di repertorio **1142**
Pubblico Ufficiale ***** Codice fiscale *****

Dati relativi alla convenzione

Specie **Atto Esecutivo o Cautelare**
Descrizione **726 Verbale di Pignoramento immobili**
Voltura catastale automatica **No**

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente *****X Avv. *****
***** X *****
Codice fiscale *****
Indirizzo **Perugia, Via G.B. Pontani n. 14**

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B – Immobili :

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune **L017 – Sutri (VT)**
Catasto **Fabbricati**
Sezione urbana - **Foglio 12** Particella 223 Subalterno 4
Sezione urbana - **Foglio 12** Particella 224 Subalterno 5
Natura **A5 – Abitazione di Tipo** Consistenza 2,5 vani
Ultrapopolare
Indirizzo **Via Di Porta Vecchia** N.civico **14 (ad oggi n. 29)**
Piano **1**

Sezione C – Soggetti :

A favore

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

Soggetto n. 1 In qualità di **FAVORE**
Denominazione o ragione sociale *****
Sede **CONEGLIANO (TV)**
Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n.1 Per il diritto di **PROPRIETA'**

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di **CONTRO**
Cognome ***** Nome *****
Nato il ***** a **Roma (RM)**
Sesso **M** Codice fiscale *****
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di **PROPRIETA'**
Per la quota di **1/1**

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Visura storica per immobile n°. VT0060542/2024 (richiesta in data 11.11.2024).**
- **Planimetria catastale pratica n°. VT0060545/2024 (richiesta in data 11.11.2024).**
- **Estratto di mappa assente in Catasto**
- **Ispezioni ipotecaria nn°. VT 59841/3 – VT 59837/3 – VT 59837/5 del 2024 (richiesta in data 11.11.2024).**

RISPOSTA AL QUESITO N°6

DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro il signor *****. Dalla consultazione dei registri dell' ufficio anagrafe del Comune di Roma risulta che:

- **dall' Estratto Per Riassunto Dell'Atto Di Nascita dell'anno ****, atto 02859, parte 1, serie A12 certifica che: ***** è nato il ***** , annotazione nessuna (certificato ottenuto il 19/12/2024 Roma).**

(c.f.r. Estr. per Riass. dell'Atto di Nascita di *** alleg. n.°7.)**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

- **Lo scrivente si è procurato anche il Certificato Cumulativo di Stato Famiglia-Residenza-Stato Civile dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Sutri che certifica che:**

il debitore è nato a Roma il *** – Atto n. 2859 p.1 s.A a. 1977
E' residente nel Comune di Sutri dal 26/03/1997 proveniente da Roma abitante in Via Di Porta Vecchia,29.**

E' di Stato Civile Celibe

La sua famiglia è così composta:

******* nato a ***** il ***** – Atto n. 2859 p.1 s.A a. 1977.**

(c.f.r. Certif. Comulativo del 26/11/2024 alleg. n.°8.)

RISPOSTA AL QUESITO N°7

La procedura di esecuzione interessa un'abitazione di tipo ultrapopolare categoria catastale A/5, piena proprietà del debitore per la quota 1/1, ubicata in Via Di Porta Vecchia n. 29 (catastalmente n.14), Piano 1. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune Sutri (VT), al Foglio 12 , Part. 223, Sub. 4 e al Foglio 12 , Part. 224, Sub. 5, graffate tra loro. Classe 1 , Consistenza 2,5 vani, Rendita euro 87,80 in lire 170.000, Superficie 79 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 79 mq. Particelle corrispondenti al Catasto Terreni, Foglio 12, Part. 223 e Foglio 12 , Part. 224.

Il sopralluogo ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

L'immobile è situato nell'antico centro abitato di Sutri che rappresenta un vero e proprio patrimonio storico – paesaggistico, nel quale sono ancora riconoscibili gli antichi tessuti viari. All'esterno il centro storico è ben visibile, soprattutto percorrendo la Cassia. In particolare, chi proviene da Roma si trova davanti il centro storico di

Sutri, che si erge sulla rupe tufacea. Appare evidente che in un contesto di tale rilevanza paesaggistica, si debbano prevedere opere di restauro, recupero, conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-urbanistico e delle valenze paesaggistiche. Nel raggiungere il fabbricato si impiegano circa 2 minuti in auto e 1 minuto a piedi accedendo dalla Via Cassia su Via Di Porta Vecchia e il percorso appare leggermente in salita e pavimentato con Sanpietrini. A tutt'oggi il centro appare integro con pochissimi stravolgimenti rispetto all'antico nucleo e i fabbricati hanno mantenuto i loro caratteri storici.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene si sviluppa tutto al piano primo, catastalmente individuato come abitazione di tipo ultrapopolare. Esternamente il fabbricato si innalza su Piano terra – Piano 1 – Piano 2, si presenta non intonacato e rientra tra gli immobili in cui sono state individuate murature databili fine XII e XV secolo come da Piano Particolareggiato di Risanamento e Conservazione del Centro Storico. Da Via Di Porta Vecchia al numero civico 29 si accede direttamente all'interno attraverso una rampa di scale di 11 gradini, tramite una bucatara priva di infisso che sembra essere di un vecchio portone con una finestra soprastante anch'essa lasciata a bucatara. Raggiunto il pianerottolo al piano 1 si notano tre accessi a tre unità abitative diverse e tra i due portoni di fronte alla scala, il più grande in legno scuro, costituisce l'accesso principale al bene in oggetto. Varcata l'entrata, una scala di circa 10 gradini conduce all'appartamento. L'interno è composto da soggiorno-pranzo con un piccolo ripostiglio, camera da letto matrimoniale, angolo cottura.

Il soggiorno-pranzo ha una superficie utile di circa 34,58 mq, pavimento in cotto e pareti ben tinteggiate, con la presenza di un camino in mattoncini. Il soffitto è inclinato con una pendenza che termina sulla parete di perimetro ad un'altezza dal pavimento di 1,90 m. dove è presente una piccola portafinestra. Il lato opposto appare occupato per tutta la sua lunghezza da un mezzanino soppalcato chiuso e con una finestra che permette di avere una vista sul soggiorno pranzo e illuminare la cameretta.

Il solaio del piano soppalcato è realizzato ad un'altezza dal pavimento di 2,10 m. ed ha un aggetto di 2,09 m, l'accesso avviene da una scala di metallo elicoidale e dietro la scala è ricavato un ripostiglio di circa 2,43 mq. L'angolo cottura ha una superficie utile di 4,50 mq. e presenta un piano cottura in muratura con soprastante bucatara che dà vista sul soggiorno pranzo ed è realizzata una parete che permette di inserire ad incasso il frigorifero. Sul lato opposto è presente il piano cucina con lavello a due vasche e piano lavoro.

L'illuminazione è data da una finestra larga 58 cm. e alta 96,4 cm. posta ad un'altezza dal pavimento di 43,6 cm, mentre l'entrata è priva di infisso e lasciata a

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

giorno. La zona notte è costituita da una camera matrimoniale posta a una quota pavimento più bassa di circa 23 cm. e superficie utile di 11,52 mq.

Anche questo ambiente presenta un soffitto inclinato con un'altezza massima di 3,42 m. e un'altezza minima di 2,39 m.

Pavimento e pareti sono di colore bianco, la luce naturale è data da una finestra di larghezza pari a 76 cm. e altezza di 1,05 m. posta ad un'altezza da terra di 74 cm, la porta è di buona fattura in legno.

Salendo la scala di metallo già menzionata, si accede alla zona soppalcata dove un piccolo disimpegno permette l'accesso a due ambienti.

Da un lato si trova il bagno della superficie di 3,89 mq. con pavimento e pareti rivestiti in piastrelle di ceramica di colore bianco, soffitto inclinato con altezza massima di 2,41 m. e altezza minima di 1,57 m. e un lucernario di larghezza 48 cm. x 39,7 cm. di lunghezza.

Dall'altro lato si accede alla cameretta della superficie utile di 6,96 mq. Stessa altezza interna del bagno e stessa pendenza del soffitto con un lucernario largo 75,2 cm. e lungo 39,8 cm. e come già accennato una finestra fissa lunga 1,36 m. ed alta 50 cm. posta ad un'altezza dal pavimento di 90 cm.

Tutti gli impianti sono realizzati sotto traccia, collegati alle rispettive linee di approvvigionamento. Il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet mentre per la produzione di acqua calda sanitaria è utilizzato uno scaldabagno elettrico. Nell'insieme l'abitazione è in buono stato.

(c.f.r. Rilievo architettonico del 22/12/2024 alleg. n.°9.)

CONFINI DEL BENE

Il bene disposto al piano primo confina con vano scala, distacco su Via Cassia, distacco su detta Via, proprietà *****, salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale. C'è da far notare che attualmente il numero civico è il n. 29 (catastalmente n. 14) e il piano 1 dove si trova l'abitazione è corretto catastalmente e conforme con i dati del pignoramento ma da planimetria catastale risulta essere il piano 2, come anche dall'Atto Notarile di Donazione e Compravendita del Notaio

*****, redatto il 23/07/2003, Rep. n. 152309, trascritto al n. 11143.1/2003 e al n. 11144.1/2003 al Reparto PI di Viterbo in atti dal 04/02/2004.

I dati indicati in pignoramento consentono l'individuazione del bene.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

La descrizione del cespite riportata nell'Atto di Donazione e Compravendita del 23.07.2003 redatto dal Notaio ***** di Roma (RM), Repertorio n. 152309, Raccolta 8352 registrato all' Ufficio delle Entrate di Roma 3 in data 29/07/2003 al n. 10808 Serie 1T, è conforme ai dati e allo stato attuale. E' corretto l'indirizzo di ubicazione dell'immobile "Via Di Porta Vecchia n. 29 (catastalmente n.14), ma nell'Atto e nella planimetria catastale, l'appartamento viene indicato posto al piano secondo, invece da sopralluogo risulta essere al piano primo così come risulta censito al N.C.E.U. E' necessario rettificare il numero civico e il numero di piano nella planimetria.

La planimetria catastale non è conforme allo stato attuale dei luoghi, verificato con il sopralluogo, le difformità riscontrate sono le seguenti :

- 1) Nel soggiorno-pranzo è stato realizzato un angolo cottura della superficie di 4,50 mq., della lunghezza di 2,32 m. e larghezza di 1,98 m., con pendenza soffitto, altezza massima 2,80 m., altezza minima 1,90 m.
- 2) Con una parete in cartongesso lunga 3,00 m. e posta alla distanza di 81 cm. dalla parete di perimetro dell'ambiente soggiorno-pranzo, lato opposto a quello finestrato è stato ricavato un ripostiglio della superficie di 2,43 mq. e altezza 2,10 m.
- 3) E' stata installata una scala elicoidale tutta di metallo composta da 9 gradini + 1 del pavimento, che conduce ad un piano mezzanino confinante con il vano scala di accesso all'appartamento.
- 4) Il piano mezzanino composto da un bagno di superficie pari a 3,89 mq. e una cameretta di superficie pari a 6,96 mq. dovrà essere rappresentato a parte, indicandovi sopra "piano mezzanino" con indicati gli ambienti ricavati e la pendenza del soffitto con altezza massima di 2,41 m. e altezza minima di 1,576 m., la sporgenza rispetto al soggiorno- pranzo pari a 2,095 m.

Necessario l'aggiornamento catastale

La regolarizzazione catastale prevede pertanto:
un'esatta rappresentazione degli spazi interni previa regolarizzazione edilizia mediante presentazione di una pratica edilizia in sanatoria. Per il successivo accatastamento per corretta rappresentazione planimetrica, si prescrive la redazione

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

e l'invio telematico all' Agenzia delle Entrate del DOCFA e **la redazione di un elaborato planimetrico aggiornato** atto a garantire l'allineamento agli attuali identificativi riportati in visura e sul tipo mappale **con una spesa complessiva di 450,00 euro**. Tali operazioni potranno essere eseguite solo dopo aver regolarizzato l'immobile in oggetto da un punto di vista edilizio, ossia dopo aver acquisito un titolo edilizio in sanatoria.

RISPOSTA AL QUESITO N°10

PORZIONI COMUNI O ALIENE

Il bene in valutazione non presenta porzioni aliene o comuni non pignorate ne immobili contigui o locali adiacenti che risultano fusi sul piano fisico con esso pur conservando autonomi identificativi catastali.

RISPOSTA AL QUESITO N°11

CONSISTENZA ORIGINARIA

Il bene staggito, non **risulta derivare da un' originaria consistenza maggiore, variamente frazionata e/o ceduta a terzi,**

Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO N°12

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

Per il bene pignorato non ci sono variazioni non regolarmente accatastate.

RISPOSTA AL QUESITO N°13

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene pignorato interessa un'abitazione di tipo ultrapopolare di categoria A/5 utilizzata per esigenze abitative, in evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:

I terreni distinti al N.C.T. al Foglio n.12, particelle n. 223, 224 sono ubicati in agro di Sutri e visti gli atti del P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2596 del 03/05/1983 ricadono in Zona A (Centro Storico).

Si precisa che le disposizioni delle vigenti N.T.A. del P.R.G. vigente sono modificate per effetto dell'adozione della Variante normativa art.19 delle N.T.A., approvata con

delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 22.11.2021, prevalente per effetto delle misure di salvaguardia ex art.12 c.3 DPR 380/2001.

Gli art. 12 delle vigenti N.T.A. del P.R.G. e l'art. 19 delle N.T.A. come adottato con Delibera CC n. 40/2001 sono da intendersi a loro volta modificati per effetto della Sentenza Tar Lazio n. 06035/2022 reg. ric. pubblicata in data 29.07.2022.

Le particelle n. 223, 224 del Foglio n.12, sono sottoposte a normativa di cui al Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 Aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021. Le norme che regolano l'art.19, relativo al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 2596/1983 sono riportate nei fogli allegati al C.D.U.

RIFERIMENTI NORMATIVI

ZONA A : CENTRO STORICO

art. 8

Comprende quei complessi edilizi e quelle parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti, e le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento. Ad eccezione delle opere di restauro e consolidamento, le autorizzazioni relative a qualsiasi intervento sono condizionate alla preventiva approvazione del piano particolareggiato che sarà redatto di massima, in base alle direttive che seguono, diversificate in relazione all'entità del vincolo. Le operazioni di restauro, di risanamento conservativo, di trasformazione edilizia, ammesse nelle sottozone A1,A2,A3 dovranno essere effettuate in modo che la densità edilizia fondiaria di ogni isolato non superi quella preesistente computata senza tener conto delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico artistico. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse nelle sottozone A2 e A3, nonché per le operazioni di ristrutturazione relative alla sottozona A4, la densità edilizia fondiaria non potrà superare il 50% della densità fondiaria media relativa all'intera zona A ed, in nessun caso, i 5 mc/mq. Nell'ambito di tutta la zona A e delle relative sottozone appresso elencate, nelle operazioni di restauro e di risanamento non sarà consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle superfetazioni, sovrastrutture e sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le operazioni di risanamento conservativo e di trasformazione edilizia o per le nuove costruzioni ammesse alla zona A, le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, ovvero tra i relativi allineamenti, computate senza tener conto delle superfetazioni e costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale. Le distanze tra pareti finestrate e pareti opposte all'interno degli isolati e nei cortili verranno stabilite secondo le norme del R.E. vigente al momento dell'approvazione dei relativi progetti. Per casi non contemplati si fa riferimento alle norme e prescrizioni del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Per le nuove costruzioni ammesse nella sottozona A4 dovranno essere osservati limiti di distanza minimi tra fabbricati maggiori o uguali ai 2/3 dell'altezza del fabbricato più alto. In ogni caso la sagoma d'ingombro dei nuovi fabbricati dovrà essere contenuta entro un'inclinata, partente dalla base dell'edificio antistante e

individuata come ipotenusina di un triangolo che avrà come altezza quella dell'edificio più alto e come base i 2/3 di detta altezza.

Destinazione d'uso:

nell'ambito dell'intera zona A non sarà ammesso il nuovo impianto delle seguenti attività direzionali (o l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti):

- 1) Uffici pubblici e privati con somma delle superfici lorde dei piani destinati ad ufficio maggiore di mq. 1000.
- 2) Grandi magazzini di vendita di superficie maggiore a mq 500.
- 3) Alberghi e pensioni della capacità superiore a 70 letti.
- 4) Autorimesse e autoasili per più di 50 auto.

Nei progetti relativi a tutti gli interventi che interessano la zona A dovranno in ogni caso essere indicate la consistenza e i caratteri delle strutture originarie, nonché i relativi interventi di consolidamento, la destinazione d'uso di ogni locale, la consistenza, il trattamento e il colore dei materiali da impiegare, soprattutto negli esterni e nelle coperture. In ogni caso le finiture esterne dovranno avere le caratteristiche di quelle usate tradizionalmente nelle zone, ovvero armonizzarsi con esse. Dovrà inoltre prevedersi la sistemazione e verde delle aree libere, l'eliminazione di costruzioni posticce accessorie o degradate igienicamente, nonché la creazione di portici, adibiti a spazi liberi all'interno e la bonifica ed eventuale ampliamento dei cortili, cavedi e chiostrine interne. I progetti di tutti gli interventi di qualsiasi genere da attuare nell'ambito della zona A e relative sottozone, dovranno essere preventivamente approvati dalla competente Soprintendenza ai Monumenti e alle Antichità.

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 31.12.2025 - allegato n°10.)

RISPOSTA AL QUESITO N°14

VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il sottoscritto ha accertato l'esistenza di pratiche autorizzative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sutri, presentandosi e conferendo personalmente con il Responsabile. **È emerso quanto segue:**

L'immobile è stato costruito ante 67, addirittura rientra tra i fabbricati in cui sono state individuate murature databili fine XII e XV secolo e si trova nel centro storico.

Agli atti è evidente che il primo progetto da cui desumere la conformità del bene eseguito non è presente. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti. Quindi si sono considerati come mezzi di confronto con lo stato attuale, la planimetria catastale e il progetto approvato con il rilascio della Licenza Edilizia n. 3614 in data 12 Luglio 1991 per le modifiche interne da apportare all'abitazione sita in via di Porta Vecchia n.29. La domanda di Concessione per la Esecuzione di Opere, fu presentata dai signori proprietari ***** e ***** in data 10/06/1991. I lavori oggetto della licenza suddetta iniziarono in data 15/07/1991.

(c.f.r. Conc. per la Esecuz. di Opere e Progetto del 12/07/1991 - allegato n°12.)
(c.f.r. Difformità - allegato n°13.)

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto rilevare lo stato dei luoghi e costatare che **il bene non è conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio. Confrontando lo stato attuale con l'ultimo progetto suddetto sono emerse delle difformità.** La sagoma del fabbricato ha mantenuto la sua dimensione e forma, ma l'angolo cottura della superficie utile di circa 4,50 mq. presenta le pareti alzate fino al soffitto, diversamente dal progetto autorizzato dove le pareti perimetrali raggiungono un'altezza di circa 95 cm. Anche l'entrata all'ambiente è spostata in posizione diversa poiché risultava ricavata nella parete che lo divideva dal soggiorno direttamente sulla zona pranzo. Si è realizzato in muratura il piano cottura, il piano di lavoro e un vano d'incasso per ospitare il frigorifero largo 70 cm. Per avere vista sul soggiorno nella parete dove da progetto si trovava l'entrata è stata ricavata un'apertura di 68 cm. in altezza e 54 cm. in lunghezza. **Per queste modifiche interne che non alterano la volumetria complessiva dell'immobile né la destinazione d'uso e non comportano modifiche strutturali è sufficiente la Cila in sanatoria per regolarizzare le difformità rispetto al progetto approvato. Per presentare la Cila in sanatoria servirà:**

1. La relazione asseverata da un tecnico abilitato (architetto, ingegnere o geometra).
2. Documentazione grafica aggiornata, ovvero lo stato attuale e lo stato ante-operam.
3. Pagamento di una sanzione amministrativa di 1.000 euro più i diritti di segreteria al costo di 112,00 euro.
4. Eventuale integrazione della documentazione catastale, per aggiornare la planimetria dell'immobile.

Diversamente questa violazione che andrò a citare rispetto alla precedente costituisce violazione edilizia. I proprietari signori ***** e ***** , erano convenuti nella scelta di apportare delle modifiche all'interno dell'abitazione composta da un piano primo e un mezzanino, quest'ultimo comprendeva un bagno di lunghezza 2,10 m. x larghezza di 1,30 m., superficie totale mq. 2,53 con altezza da terra di 1,20 m. e il cui accesso era garantito da una scala di 5 gradini. Il bagno presentava un'altezza massima di 3,30 m. ed un'altezza minima di 2,80 m. Questo piano mezzanino dove era ubicato il bagno non risultava adeguato in base alle norme igienico sanitarie. Nel progetto autorizzato si rappresentava detta modifica demolendo il bagno e ricostruendo lo stesso con una superficie di mq. 4,20 (2,10 m. x 2,00 m.), altezza massima interna di 2,90 m. e altezza minima 2,20 m., posto su una nuova struttura orizzontale prefabbricata formata da solaio con travi in ferro ancorate nei muri perimetrali, tavelloni in laterizio interposti con malta di cemento e pomice. Il piano mezzanino veniva messo in collegamento al soggiorno, con una scala in muratura, mentre il vano sottostante a detto solaio veniva tramezzato ed utilizzato ad Deposito serbatoi idrici e ripostiglio della superficie di mq. 10,64 (5,60 m. x 1,90 m.) altezza interna m. 1,60.

Alla luce di quanto riportato allo stato attuale si è commessa violazione al Titolo edilizio rilasciato, perché si è realizzato il piano mezzanino senza

rispettare le altezze di progetto e quindi il nuovo bagno e l'altra stanza ricavata, non rispettano i requisiti igienico sanitari ed edilizi.

Al disotto del piano mezzanino si è realizzato un ripostiglio di 2,43 mq., lungo 3,00 m. e largo 81 cm. con altezza di 2,10 m., al posto del locale serbatoi idrici largo 1,90 m. e lungo 5,60 m. con altezza di 1,60 m. La scala per accedere al piano mezzanino è stata spostata dalla posizione prevista e cambiata come tipologia da rampa rettilinea a leggermente elicoidale per guadagnare spazio ubicandola non più esternamente al solaio del mezzanino ma internamente, comportando la buca dello stesso. Passando da un'altezza di 1,60 m. a 2,10 m. si è ottenuta maggiore superficie calpestabile rispetto al progetto autorizzato, occupata dal locale serbatoi idrici. In questo modo è stato possibile ampliare la superficie del bagno e con la diversa posizione della scala ricavare un disimpegno per ottenere una stanza più piccola di circa 6,96 mq. rispetto a quella di progetto con superficie pari a 9,20 mq.

La realizzazione di un piano soppalcato in linea generale comporta incremento di superficie utile interna; in base alle caratteristiche e utilizzazione finale tale incremento di superficie si potrà distinguere in:

Superficie utile abitabile: cioè utilizzabile in maniera continuativa da persone avendo la possibilità di permanenza umana negli spazi.

Superficie accessoria: non presenta i requisiti di abitabilità e agibilità. Occorre considerare il rispetto dei **requisiti minimi igienico sanitari o di altezze interne**, perché condizionano molto la qualifica dell'opera. La costruzione di un piano mezzanino è un intervento che rientra nella ristrutturazione edilizia, non è un intervento manutentivo perché si aggiunge ex novo un elemento che rende diverso in tutto o in parte l'organismo edilizio preesistente. **I vani soppalcati in ogni caso non possono essere destinati ad una funzione abitativa se carenti dei requisiti minimi di altezza interna.**

Nel nostro caso le altezze interne medie sono di 1,99 m. quindi possiamo considerare la zona soppalcata come superficie accessoria ma poiché è presente un unico bagno a servizio dell'abitazione e non è conforme alle norme edilizie ed igienico sanitarie questo aspetto non vale, le difformità rilevate non potranno essere sanate e si dovrà ripristinare lo stato attuale a quello di progetto autorizzato ricostruendo il bagno e l'altro ambiente con altezze conformi alla normativa edilizia.

Si stima il costo dei lavori di demolizione e la ricostruzione del piano mezzanino composto da bagno e locale adiacente e la scala con sottostante locale Deposito serbatoi idrici.

Demolizioni

Bagno	costo 585,00 euro
Rimozione porte interne.....	costo 60,00 euro
Rimozione finestra interna.....	costo 90,00 euro
Rimozione scala a chiocciola.....	costo 30,00 euro
Demolizione tamponatura.....	costo 386,02 euro
Demolizione solaio ferro e tavelloni.....	costo 365,76 euro

TOTALE.....1.516,78 euro

Ricostruzioni

Solaio ferro e tavelloni.....	costo 1.978,80 euro
Soletta collaborante.....	costo 527,68 euro
Tamponatura interna.....	costo 455,70 euro
Rimontaggio porte interne.....	costo 100,00 euro
Nuova scala in muratura.....	costo 2.250,00 euro
Nuovo bagno.....	costo 4.200,00 euro

TOTALE.....9.512,18 euro

SPESA TOTALE (1.516,78 + 9.512,18) = 11.028,96 euro

Per la ricostruzione del mezzanino secondo il progetto approvato il tecnico dovrà presentare una nuova pratica edilizia S.C.I.A corredata da un progetto dettagliato che includa:

- **La ricostruzione conforme al progetto originario.**
- **Eventuali adeguamenti richiesti dalla normativa vigente.**

La spesa per la S.C.I.A. prevede il pagamento dei diritti di segreteria pari a 168,00 euro più il costo per il tecnico incaricato a redigere la pratica edilizia di circa 1.800,00 euro.

- **Presentazione della richiesta al Comune e al Genio Civile (per la verifica strutturale).**

Passaggi per la Verifica Antisismica

1. Valutazione Tecnica Preliminare

- **Rilievo dell'opera:** il tecnico abilitato (ingegnere o architetto) dovrà eseguire un rilievo per definire le caratteristiche strutturali e l'impatto dell'opera sull'edificio.
- **Analisi del comportamento sismico:** Si verificherà se l'opera altera il comportamento globale dell'edificio o comporta vulnerabilità locali.
- **Verifica del rischio sismico:** Si valuterà le capacità portanti e di deformazione delle strutture esistenti, considerando la zona sismica in cui si trova l'edificio.

2. Progettazione degli Interventi di Messa a Norma

- **Rinforzi strutturali:** Se l'opera non soddisfa i requisiti antisismici, è necessario progettare interventi di adeguamento o miglioramento sismico, come:
 - **Rinforzo delle connessioni tra elementi strutturali.**
 - **Alleggerimento dei carichi se possibile (es. sostituzione di materiali pesanti).**
- **Verifica delle deformazioni:** Assicurarsi che l'opera non generi effetti collaterali sulle strutture adiacenti.

3. Redazione della Relazione Tecnica e Calcoli Strutturali

- Il tecnico abilitato redigerà una relazione che includerà:
 - **Calcoli strutturali dettagliati per dimostrare la sicurezza dell'opera.**
 - **Conformità normativa:** Attestazione che l'opera rispetta le Norme Tecniche per le Costruzioni.

- **Interventi progettati:** Descrizione degli interventi necessari.

La documentazione includerà:

- **la relazione tecnica** con un'attività di analisi storico-critica comprensiva di sopralluoghi per il rilievo della geometria degli elementi strutturali, dell'assistenza agli eventuali sondaggi per la caratterizzazione dei materiali esistenti e, se disponibile, dell'accesso agli atti del progetto al Genio Civile;
- **un'attività di progettazione strutturale dell'intervento** comprensiva del computo metrico estimativo e della procedura di deposito del progetto al Genio Civile;
- **Dichiarazione di conformità** del soppalco alle normative vigenti.
- **Eventuali indagini geologiche o geotecniche (se richieste).**
- **Le spese di istruttoria e di conservazione dei progetti presentati ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica o dell'attestazione di deposito** ai sensi degli articoli 93 e 94 del d.p.r. 380/2001; per le procedure connesse agli adempimenti inerenti alle violazioni.
- **Certificazione Finale:**
Il collaudatore rilascerà **il certificato di collaudo statico**, attestando la conformità della struttura alle norme tecniche.
In questo caso il collaudo potrebbe non essere richiesto se il soppalco è di dimensioni ridotte e non incide in modo significativo sulla sicurezza sismica dell'edificio.

Il costo per tutta la pratica strutturale comprensiva delle spese tecniche e le spese di istruttoria sia per la presentazione della pratica e il deposito della Relazione a strutture ultimate presso il Genio Civile si stima pari a circa € 2.000,00.

Agli atti **non è presente il Certificato di Agibilità** per cui si stima il costo per la pratica necessaria nel richiedere il suo rilascio, pari a **€ 1.200,00.**

Conclusioni

Totale spese da detrarre al valore di mercato del bene posto a base d'asta:

(1.112 + 11.028,96 + 1.968 + 2.000 + 1.200) = 17.308,96 euro

RISPOSTA AL QUESITO N°15 **ISTANZE DI CONDONO**

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO N°16

ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Il bene e i terreni in oggetto alla procedura censiti al N.C.T. Foglio 12, particelle n. 223, 224, non sono gravati né da censo, né livello. **Non risultano gravati da nessun tipo di Uso Civico**, come:

- ❖ dall'accertamento del Commissario per la Liquidazione degli Usi Civici protocollo n. 1240 del 16/05/1958.
- ❖ Dalla perizia e la relativa perimetrazione allegate alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 29/11/2022, approvativa della "analisi territoriale usi civici ex LR 59/1995", in vigore per effetto dell'art. 1 Legge 3 novembre 1952, n.1902 e art. 12 c.3 D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 31.12.2025 - allegato n°10)

RISPOSTA AL QUESITO N°17

SPESE ANNUE

Non ci sono spese fisse di manutenzione e gestione condominiale, ma nell'eventualità si dovessero fare lavori di manutenzione le spese dovranno essere divise tra i singoli proprietari delle unità abitative all'interno del fabbricato per quanto riguarda le parti comuni come ad esempio: copertura, facciata ecc.

RISPOSTA AL QUESITO N°18

VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene è vendibile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N°19

INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'immobile è di **piena proprietà, per la quota di 1/1 del debitore.**

Si procederà alla stima dell'intero e si esprime compiutamente il giudizio di indivisibilità: **il fabbricato non è divisibile.**

RISPOSTA AL QUESITO N°20

DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

L'immobile attualmente è occupato dal debitore insieme alla compagna sig.ra *** , nata a ***** il ***** e la figlia ***** , nata a ***** il ***** che possiedono la residenza, così come constatato il giorno del sopralluogo. Da ispezione presso l'Agenzia delle Entrate, risulta libero da contratti di locazione come da dichiarazione rilasciata.**

(c.f.r. Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate del 21/11/2024 allegato n°11.)

RISPOSTA AL QUESITO N°21

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA

Poiché il bene risulta occupato dal debitore.

Si procede al congruo valore locativo:

La stima di un valore locativo viene effettuata sulla scorta dei dati forniti dalla Camera di Commercio di Viterbo e Borsino immobiliare, sulla base di valori di locazione di beni simili in zone limitrofe a quelle in oggetto e delle caratteristiche intrinseche, estrinseche.

- **Camera di Commercio primo semestre 2024, per abitazioni in buono stato abitabili arredate, prendendo la locazione bilocale arredato con importo euro 350- 400 mensile, otteniamo un valore medio di euro 375.**
- **Borsino immobiliare anno 2024, per una superficie commerciale di 69,53 mq. e condizioni dell'immobile in buono stato otteniamo un valore medio di locazione mensile pari a euro 287,00. Facendo la media dei due valori a confronto, si ottiene un valore finale di locazione mensile di euro 331,00
All'anno pari a euro 3.972,00.**

RISPOSTA AL QUESITO N°22

VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE , NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO

Per il bene il caso non ricorre.

RISPOSTA AL QUESITO N°23

ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI, DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.

Visto il P.R.G. vigente approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 2596 del 03.05.1983, i terreni siti in agro di Sutri dove è ubicato il bene esecutato sono sottoposti ai seguenti vincoli:

- ❖ nel Foglio n. 12, Particelle 223, 224, i terreni sono soggetti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo n. 42/04 - **aree di interesse archeologico già individuate.**
- ❖ nel Foglio n. 12, Particelle 223, 224, i terreni sono soggetti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo n. 42/04 - **aree di interesse archeologico già individuate. - beni lineari con fascia di rispetto.**
- ❖ nel Foglio n. 12, Particelle 223, 224, i terreni sono soggetti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 Dlvo n. 42/04 - **corsi delle acque pubbliche.**
- ❖ nel Foglio n. 12, Particelle 223, 224, i terreni sono soggetti a **Vincolo Paesaggistico** ai sensi dell'art. 134 co. 1 lett. c Dlvo n. 42/04 – **insediamenti urbani storici e territori contermini compresi in una fascia delle profondità di 150 m.**

(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 31.12.2025 - allegato n°.10)

RISPOSTA AL QUESITO N°24

VALORE DI MERCATO DEI BENI ACQUISIZIONE DATI METRICI

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Buone le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per le condizioni interne.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

VALUTAZIONE

TOTALE VALORE BENE nella quota parte pignorata al debitore:

la quota di 1/1 di *****:

51.900,00 €. (cinquantunmilanovecento/00)

<u>Comune di Sutri (VT)</u>	<u>Superficie Commerciale</u>	<u>Valore Totale</u>	<u>Valore Quota Pignorata 1/1 di *****.</u>
Foglio 12, part.223, sub.4, Foglio 12 part. 224, sub. 5, categ. A/5, cl. 1, consistenza 2,5 vani, piano primo, superficie totale: 79 mq, totale escluse aree scoperte: 79 mq, rendita 87,80 euro in lire 170.000. Via Di Porta Vecchia n. 14.	<u>Mq. 69,66</u>	<u>€.51.900 ,00</u>	<u>Totale = €. 51.900,00</u> (cinquantunmilanovecentoeuro)

STIMA

Sutri (VT)

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera :

la Quotazione immobiliare OMI 1° semestre 2024

fascia **Centro Storico** - codice di zona B1- microzona 1

tipologia prevalente:

abitazioni civili

destinazione: Residenziale

Valore di mercato: 750,00 €/mq. - 1050,00 €/mq.

stato conservativo: normale

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà attuale è opportuno e necessario considerare una serie di fattori, quali:

Caratteristiche intrinseche

1. L'orientamento e la posizione.
2. Il grado di finitura e lo stato di conservazione e di manutenzione (esterno/interno).
3. Le caratteristiche igieniche ed estetiche.
4. La consistenza complessiva dell'immobile.

Caratteristiche estrinseche

1. La posizione dell'edificio nei confronti degli edifici confinanti e loro distanza.
2. La posizione e le vie di collegamento dell'edificio nei confronti dei servizi pubblici, traffico veicolare, mercati, altre strutture commerciali, uffici.
3. La presenza di aree di sosta nelle vicinanze.
4. La salubrità della zona in cui sorge il fabbricato.
5. Il contesto urbanistico nel quale è disposto l'edificio.
7. L'efficienza e la dotazione dei servizi collettivi di energia elettrica, acqua potabile, gas, telefonia, ecc.
(reti tecnologiche)

Dal confronto con immobili simili considero il **valore di mercato di 1000,00 €/mq.**

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Al piano primo

- **La superficie commerciale** che comprende l'angolo cottura, il soggiorno pranzo, camera matrimoniale, camera da letto, ripostiglio, risulta pari a :
mq. 67,91.

Per il piano mezzanino (wc +disimpegno+ cameretta) il calcolo della superficie raggugiata considerando un coefficiente di riduzione pari a **0,15 è pari a :**

Superficie WC. 3,89 mq.
Superficie disimpegno 0,83 mq.
Superficie cameretta 6,96 mq.
Superficie totale 11,68 mq.
Coefficiente di ragguglio 0,15

La sup. raggugiata WC. + disimp. + cameretta (11,68 mq. x 0,15)= 1,752 mq.

SOMMA TOTALE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie Totale Commerciale (mq. 67,91 + 1,752 mq.) = 69,66 mq.

Valore di Mercato del fabbricato (mq. 69,66 x €/mq. 1000,00) = €. 69.660,00

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate :

Foglio 12, part. 223, sub. 4 e Foglio 12, part.224, sub. 5

- | | |
|---|--------------|
| 1. C.I.L.A. in sanatoria per modifiche angolo cottura rispetto al progetto autorizzato..... | 1.000,00 € + |
| 2. Interessi di segreteria..... | 112,00 €. |
| 3. S.C.I.A. onorario del tecnico..... | 1.800,00 €. |
| 4. Interessi di segreteria..... | 168,00 €. |
| 5. Pratica strutturale comprensiva delle spese tecniche e le spese di istruttoria per la presentazione della pratica e il deposito della Relazione a strutture ultimate presso il Genio Civile..... | 2.000,00 €. |
| 6. Pratica per rilascio Certificato di Agibilità..... | 1.200,00 €. |
| 7. Aggiornamento catastale..... | 450,00 €. |

Totale Valore spese:

6.730,00 €.

Spese da detrarre per i lavori di demolizione e ricostruzione del piano mezzanino :

Totale Valore spese:

11.028,96 €.

Valore finale del bene (69.660,00 – 11.028,96 – 6.730,00) = €. 51.901,04

arrotondato

Totale Valore €.51.900,00

RISPOSTA AL QUESITO N°25
CRITERIO DI STIMA

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni. La valutazione espressa in risposta al quesito n°24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Camera di commercio immobiliare di Viterbo – 1° semestre dal 2024
- ✓ Operatori del settore di zona

RISPOSTA AL QUESITO N°26

PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO

L'appartamento è in buono stato conservativo, si trova nella zona del centro storico, appare poco comodo per svolgere le commissioni quotidiane e per le persone anziane a causa della presenza di rampe di scale a più gradini. Adatto come investimento sul mercato immobiliare per chi vuole vivere da solo o per una giovane coppia.

RISPOSTA AL QUESITO N°27 INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex. art. 2923, comma 3 c.c.)

Consultati i dati della Camera di Commercio di Viterbo e altre fonti, il canone relativo al bene in oggetto risulta congruo a quello stimato in funzione dell'attuale andamento del mercato.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO SINOTTICO – ALLEGATI

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico)

redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno **06.03.2025**, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- Copia dei documenti urbanistici
- Copia dei verbali d'accesso
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- allegato n° 1 Verbale di accesso del 22.12.2024**
- allegato n° 2 Rilievo fotografico del 22.12.2024**
- allegato n° 3 Ispezione *ipotecaria* nn° VT 59837/3 – VT 59841/3 – VT 59837/4
– VT 59837/5 del 2024**
- allegato n° 4 Visure e schede catastali**
- allegato n° 5 Atto di Compravendita, Notaio *****
del 07/03/1991, Rep. 29117**
- allegato n° 6 Atto di Donazione-Compravendita, Notaio *****
del 23-07-2003, Rep. 152309**
- allegato n° 7 Estr. per Riassunto dell'Atto di Nascita di *******
- allegato n° 8 Certif. Cumulativo del 26-11-2024**
- allegato n° 9 Rilievo Sutri Porta Vecchia 22-11-2024**
- allegato n° 10 Certificato di Destinazione Urbanistica del 31/12/2024**
- allegato n° 11 Dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate del 21-11-2024**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

allegato n° 12 Concessione per la Esecuz. di Opere e Progetto del 12/07/1991
allegato n° 13 Difformità

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 24.01.2025

In fede
Il C.T.U
Arch. Giancarlo Pesci