TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 78/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Bonato Federico

promossa da

SOLFERINO SPV S.R.L.
(Via Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV))

contro

[redacted]

****

ALLEGATO 11)

"Privacy"

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 78/2024 R.G.E.

Giudice Dott. Bonato Federico

promossa da

SOLFERINO SPV S.R.L.
(Via Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV))

contro

[redacted]

****

Premesso:

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società SOLFERINO SPV SRL, ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 78/2024, l'Avv. Elena FRATERNALI ORCIONI con studio in Roma (RM), Corso Vittorio Emanuele II n. 284;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. BONATO Federico, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 05 ottobre 2024, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

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

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

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

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

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

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

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

7) **descriva**, **previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

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

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

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

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

12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della 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 sua ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

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

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

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

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

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

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese condominiali insolute**;

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

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 giorni 90 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 e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale 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 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 ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine **non** superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della c.d. "busta telematica" , che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

31) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

34) **provvedere a redigere,** su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35) **alleghi** alla relazione:
   a. la planimetria del bene,
   b. la visura catastale attuale,
   c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
   d. 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),
   f. copia atto di provenienza,
   g. quadro sinottico triplice copia,
   h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, in data 28.10.2024, congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Anna GUERRINI, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148, la presenza del Sig. [redacted] in qualità di comproprietario; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;
(Allegato n. 1: verbale di 1° accesso e sopralluogo del 28.10.2024);

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. è in grado di riferire quanto segue:

****

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 1260 del 17.04.2024, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 13.05.2024, R.G. n. 7407 e R.P. n. 6133, a favore della società "***SOLFERINO SPV SRL***" con sede in Conegliano (TV), C.F. 05179900260 e **contro** "[redacted]", C.F. [redacted] e [redacted], relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Montefiascone (VT):

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148, censita al NCEU al Foglio 49 particella 341 sub. 8 – piano T, categoria A/2 - rendita catastale Euro 529,37;
- ✓ unità immobiliare, ad uso magazzino/garage, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148, censita al NCEU al Foglio 49 particella 341 sub. 6 – piano S1, categoria C/2 – rendita catastale Euro 38,01.

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

catasto fabbricati:

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 146, censita al NCEU al **Foglio 49 particella 341 sub. 8** – piano T, categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 89 - rendita catastale Euro 529,37;
- ✓ unità immobiliare, ad uso magazzino/garage, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 146, censita al NCEU al **Foglio 49 particella 341 sub. 6** – piano S1, categoria C/2 – classe 5 – consistenza mq. 46 - rendita catastale Euro 38,01.

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- ➢ [redacted] - C.F. [redacted] – proprietà 1/2;
- ➢ [redacted] - C.F. [redacted] – proprietà 1/2;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

(Allegato n. 2: Visure Storiche – Montefiascone: foglio 49 particella 341 sub. 8 e foglio 49 particella 341 sub. 6)

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

Foglio 49 particella 341 sub. 8 categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 89 - rendita catastale Euro 529,37:

- COSTITUZIONE in atti dal **11.10.1990**;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal **11.10.1990**;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del **01.01.1992**;
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **21.01.2001** – UR Sede di Viterbo (VT) Registrazione Volume 1143 n. 80 registrato in data 03.05.2001 – SUCC. TEST. [redacted] Voltura n. 82751.2/2001 – Pratica n. 92840 in atti dal 18.05.2001;
- FRAZIONAMENTO del **10.04.2001** Pratica n. 70228 in atti dal 10.04.2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 986.1/2001);
- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **08.03.2002** Pratica n. 42557 in atti dal 08.03.2002 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1128.1/2002);
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **16.05.2001** Repertorio n. 370110 Pubblico Ufficiale Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 4637.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 110115, in atti dal 14.06.2001): con il quale:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) codice fiscale [redacted]

  vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, appartamento della superficie catastale di mq. 89 (foglio 49 particella 341 sub. 8), sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 ai Sig.ri:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;

FINE VENTENNIO

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **16.05.2001** Repertorio n. 370110 Pubblico Ufficiale Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 4637.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 110115, in atti dal 14.06.2001): con il quale:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) codice fiscale [redacted],

  vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, appartamento della superficie catastale di mq. 89 (foglio 49 particella 341 sub. 8), sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 ai Sig.ri:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;

  ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

Foglio 49 particella 341 sub. 6 categoria C/2 – classe 5 – consistenza mq. 46 - rendita catastale Euro 38,01:

- COSTITUZIONE in atti dal **11.10.1990**;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO in atti dal **11.10.1990**;
- VARIAZIONE del quadro tariffario del **01.01.1992**;
- FRAZIONAMENTO del **04.04.2001** in atti dal 04.04.2001 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. B01353.1/2000);
- VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO del **04.04.2000** in atti dal 04.04.2000 RETTIFICA DEL CLASSAMENTO PROPOSTO DALLA PARTE (n. B01353.1/2000) Notifica in corso con protocollo n. 66492 del 22.04.2002;
- DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del **21.01.2001** – UR Sede di Viterbo (VT) Registrazione Volume 1143 n. 80 registrato in data 03.05.2001 – SUCC. TEST. [redacted] Voltura n. 82751.2/2001 – Pratica n. 92840 in atti dal 18.05.2001;
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **16.05.2001** Repertorio n. 370110 Pubblico Ufficiale Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 4637.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 110115, in atti dal 14.06.2001): con il quale:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) codice fiscale [redacted],

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, magazzino/garage della superficie catastale di mq. 46 (foglio 49 particella 341 sub. 6), sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 ai Sig.ri:

- [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;
- [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;

FINE VENTENNIO

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **16.05.2001** Repertorio n. 370110 Pubblico Ufficiale Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO Sede: Viterbo (VT) – Trascrizione n. 4637.1/2001 Reparto PI di Viterbo – Pratica n. 110115, in atti dal 14.06.2001): con il quale:
  - [redacted] con sede in Montefiascone (VT) codice fiscale [redacted],

vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, magazzino/garage della superficie catastale di mq. 46 (foglio 49 particella 341 sub. 6), sopra descritta sita in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 ai Sig.ri:

- [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;
- [redacted] con sede in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148 - codice fiscale [redacted], diritto di proprietà 1/2;

ciascuno per i propri diritti e tutti congiuntamente per intero.

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)

QUESITO 4):

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 49 particella 341 sub. 8 (catasto fabbricati):

A. TRASCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 4636 registro generale 6088 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370110 del 16.05.2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

B. TRASCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 4637 registro generale 6089 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370110 del 16.05.2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

C. ISCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 891 registro generale 6090 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370111 del 16.05.2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati:

1. Comunicazione n. 1324 del 02.07.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.06.2010. Cancellazione totale eseguita in data 19.07.2010 (Art. 13 comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)

D. ISCRIZIONE del **27.05.2010** - registro particolare 1518 registro generale 8640 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 101633/18840 del 24.05.2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

E. TRASCRIZIONE del **12.05.2014** Registro Particolare 4708 Registro Generale 5862 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 551/2014 del 15.04.2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

F. TRASCRIZIONE del **13.06.2014** Registro Particolare 6133 Registro Generale 7407 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1260 del 17.04.2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Foglio 49 particella 341 sub. 6 (catasto fabbricati):

A. TRASCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 4636 registro generale 6088 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370110 del 16.05.2001 - ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

B. TRASCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 4637 registro generale 6089 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370110 del 16.05.2001 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

C. ISCRIZIONE del **17.05.2001** - registro particolare 891 registro generale 6090 Pubblico Ufficiale D'ALESSANDRO LUCIANO Repertorio 370111 del 16.05.2001 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati:

1. Comunicazione n. 1324 del 02.07.2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 17.06.2010. Cancellazione totale eseguita in data 19.07.2010 (Art. 13 comma 8-decis DL 7/2007 – Art. 40bis D.Lgs 385/1993)

D. TRASCRIZIONE del **22.09.2003** - registro particolare 12860 registro generale 16251 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 80/1143 del 03.05.2001 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA SUCCESSIONE

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

E. ISCRIZIONE del **27.05.2010** Registro Particolare 1518 Registro Generale 8640 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 101633/18840 del 24.05.2010 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

F. TRASCRIZIONE del **12.05.2014** Registro Particolare 4708 Registro Generale 5862 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO Repertorio 551/2014 del 15.04.2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

G. TRASCRIZIONE del **13.05.2014** Registro Particolare 6133 Registro Generale 7407 Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1260 del 17.04.2014 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T193294 del 21.11.2024, Ispezione n. T194836 del 21.11.2024)

QUESITO 5):

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

- Estratto di mappa catasto urbano prot. T24737 del 13.10.2024.

Foglio 49 particella 341 sub. 8:

- Planimetria NCEU prot. T25349 del 13.10.2024;

Foglio 49 particella 341 sub. 6:

- Planimetria NCEU prot. T25348 del 13.10.2024;

(Allegato n. 5: Planimetrie catastali – Estratti di mappa)

QUESITO 6):

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico:

- della Sig.ra [redacted] codice fiscale: [redacted],
- del Sig. [redacted] codice fiscale: [redacted].

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT) e dal Comune di Sant'Antimo (NA) è risultato che i soggetti esecutati, si trovano, come si evince dal Certificato rilasciato in data 15.10.2024 e in data 25.11.2024 nella condizione di coniugati. Si rappresenta che dall'estratto di matrimonio, rilasciato dal Comune di Sant'Antimo (NA), non risultano precedenti matrimoni.

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Montefiascone (VT) in data 15.10.2024, risultano residenti nel Comune di Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 146.

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Dai certificati di matrimonio, rilasciati dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Montefiascone (VT) e dal Comune di Sant'Antimo (NA) in data 15.10.2024 e in data 25.11.2024, risulta che [redacted] e [redacted] hanno contratto matrimonio in Sant'Antimo (NA) in data 10.04.1999.
(Allegato n. 6: Certificati di Nascita - Certificati di Residenza – Certificati di Matrimonio)

QUESITO 7):

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Montefiascone e fanno parte di due unità immobiliare distinte e precisamente:

l'unità immobiliare, ad uso residenziale (*Foglio 49 particella 341 sub. 8)* e l'unità immobiliare, ad uso garage/magazzino (*Foglio 49 particella 341 sub. 6)* che ricadono totalmente all'interno della Zona omogenea *"B" – Sottozona "B4" Completamento edilizio nelle frazioni,* del PRG vigente del Comune di Montefiascone (VT) approvato con DGR n. 87 del 27.02.2009 ed è soggetta alle prescrizioni previste dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, dove risultano previsti i seguenti indici edilizi:

- Indice di edificabilità fondiaria If= 0,40 mc/mq
- Distanza dai confini d= 5,00 ml
- Altezza massima h= 7,50 ml

All'unità immobiliare esecutata, che fa parte di un complesso immobiliare plurifamiliare per civili abitazione, si accede direttamente da Via Zepponami n. 146/148.

L'appartamento (sub. 8), nella sua interezza posto al piano rialzato, fa parte di un complesso immobiliare plurifamiliare che si sviluppa su quattro piani fuori terra con altezza utile interpiano di ml. 3,00, realizzato con una struttura in portante a telaio in cemento armato, pareti in muratura di tamponamento in blocchi di tufo e copertura a falde. L'unità immobiliare catastalmente risulta composta da soggiorno-pranzo, cucina, bagno, ripostiglio, due camere da letto oltre un balcone esterno. Il magazzino (sub. 6) nella sua interezza risulta posto al piano seminterrato e catastalmente risulta composto da un unico ambiente con destinazione d'uso magazzino/garage.

Il lotto su cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento confina ad Est con Via Zepponami, a Nord con Via Zepponami, a Sud con l'unità immobiliare censita al foglio 49 particella 349 (proprietà [redacted] e altri) e particella 348 (proprietà [redacted]), ad Ovest con la particella 836 (proprietà [redacted]).

Il complesso edilizio, sito all'interno della frazione "Zepponami", ha accesso diretto Via Zepponami n. 146-148.

(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

QUESITO 8):

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Montefiascone (VT): Foglio 49 particella 341 sub. 8 e Foglio 49 particella 341 sub. 6, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9):

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le planimetrie catastali in atti; si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

Foglio 49 particella 341 sub. 8 - piano terra:

1) Sono state modificate le tramezzature interne di alcuni vani come il bagno, la cucina, il corridoio;
2) E' stata posizionata una scala a chiocciola in legno di collegamento con il piano interrato mediante il taglio del solaio;

Foglio 49 particella 341 sub. 6 - piano interrato:

3) Sono state realizzate delle tramezzature interne al fine di ottenere distinti vani (taverna, bagno, ripostiglio, corpo scala per accedere al piano superiore, il tutto riducendo il magazzino alle dimensioni di circa cm 385x313;
4) È' stata realizzata un locale cucina/taverna delle dimensioni di circa cm 470x463;
5) È' stato realizzato un bagno delle dimensioni di circa cm 158x183.

(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale)

QUESITO 10):

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

QUESITO 11):

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da una maggiore e diversa consistenza originaria e precisamente i seguenti:

- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al *Foglio 49 particella 341 sub. 8* deriva dal:

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

- la particella 341 sub. 8 deriva dal frazionamento della particella 341 sub. 2 effettuato in data 10.04.2001 pratica n. 70228 (n.986.1/2001),

➢ l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al *Foglio 49 particella 341 sub. 6* deriva dal:

- la particella 341 sub. 6 deriva dal frazionamento della particella 341 sub. 1 effettuato in data 04.04.2000 (n.B01353.1/2000).

QUESITO 12):

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliare,

Comune di Montefiascone:

- Foglio 49 particella 341 sub. 8 - piano terra, censita all'Agenzia del Territorio, ***non risulta conforme allo stato dei luoghi***;
- Foglio 49 particella 341 sub. 6 - piano interrato, censita all'Agenzia del Territorio, ***non risulta conforme allo stato dei luoghi***.

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica.

QUESITO 13):

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni, così come individuate dalla Variante al P.R.G. approvato con D.G.R. n. 87 in data 27.02.2009 (pubblicata sul BURL n. 13 del 07.04.2009):

- Foglio 49 particella 341 sub. 8 e sub. 6) ricadono in "***Zona B: sottozona B/4 – Completamento edilizio nelle frazioni***",

e pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

(Allegato n. 9 Certificato di Destinazione Urbanistica n. 161-2024 del 26.11.2024)

QUESITO 14):

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Montefiascone (VT), invio PEC per richiesta accesso agli atti in data 07.11.2024, accesso agli atti in data 28.11.2024 per visione e ritiro atti, in riferimento agli immobili di che trattasi, risultano dagli atti comunali le seguenti pratiche edilizie e precisamente:

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

- Licenza Edilizia n. 894 del 24.12.1966, per l'ampliamento e la sopraelevazione di un fabbricato residenziale esistente in località Zepponami, autorizzata dall'Ufficio del Genio Civile di Viterbo con prot. 4170/14366 Sez. 3° del 06.04.1967,
- Concessione Edilizia n. 356/79 del 11.10.1979 per la realizzazione di un portico, la scala esterna e il rialzamento del tetto, del fabbricato residenziale esistente,
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 129/95 del 11.04.1995 in relazione alla domanda di Condono Edilizio n. 604 prot. 8930 del 31.07.1986, per l'ampliamento con la chiusura di un tratto di balcone al piano rialzato e primo, la costruzione del secondo piano e di un locale al piano terzo,
- Concessione Edilizia n. 12/2000 del 10.01.2000 per il frazionamento del locale (magazzini) posto al piano seminterrato al fine di ottenere due distinte unità immobiliari sempre con destinazione d'uso a magazzino,
- Concessione Edilizia n. 62/2000 del 06.03.2000 per una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare posta al piano rialzato,
- Concessione Edilizia n. 70/2000 del 08.03.2001 per una diversa distribuzione interna dell'unità immobiliare posta al piano rialzato e per il frazionamento della stessa al fine di ottenere due distinte unità immobiliari residenziali.

Non risulta presentata nessuna richiesta per il rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità.

Il fabbricato edilizio, nel suo complesso, risulta essere stato realizzato in parte antecedentemente al 1966 e successivamente modificato (ampliato e sopraelevato) esclusivamente in forza della Licenza Edilizia n. 894 del 24.12.1966 e delle Concessioni Edilizie n. n. 356/79, n. 129/95, n. 12/2000, n. 62/2000 e n. 70/2000.

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive da sanare, ad oggi non sanate, ed altre opere non sanabili, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 49 particella 341 sub. 8 - piano terra rialzato:

1) Sono state modificate le tramezzature interne di alcuni vani come il bagno, la cucina, il corridoio;
2) E' stata posizionata una scala a chiocciola in legno di collegamento con il piano interrato mediante il taglio del solaio;

Foglio 49 particella 341 sub. 6 - piano interrato:

3) Sono state realizzate delle tramezzature interne al fine di ottenere distinti vani (taverna, bagno, ripostiglio, corpo scala per accedere al piano superiore, il tutto riducendo il magazzino alle dimensioni di circa cm 385x313;

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

4) È' stata realizzata un locale cucina/taverna delle dimensioni di circa cm 470x463;

5) È' stato realizzato un bagno delle dimensioni di circa cm 158x183;

quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato urbanisticamente.

Pertanto per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, relativamente:

- **ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) occorre presentare, al Comune di Montefiascone, una Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria, oltre una Valutazione della sicurezza sismica al Genio Civile (Cap. 8.3 NTC 2018), che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 3.000,00, e onorari tecnici comprensivi della variazione catastale computati pari ad € 7.188,40 (oneri di legge compresi).**

(Allegato n. 10: Stralci delle Concessioni Edilizie e delle planimetrie in atti presso il Comune di* Montefiascone*: L.E. n. 894 del 24.12.1966, C.E. n. 356/79, C.E. n. 129/95, C.E. n. 12/2000, C.E. n. 62/2000 e C.E. n. 70/2000)

QUESITO 15):

Sono state presentate istanze di condono edilizio e precisamente la domanda di Condono Edilizio n. 604 prot. 8930 del 31.07.1986, per l'ampliamento con la chiusura di un tratto di balcone al piano rialzato e primo, la costruzione del secondo piano e di un locale al piano terzo, in merito alla quale è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 129/95 del 11.04.1995.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Agli interventi, relativi ai punti 1), 2), 3), 4) e 5), eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata Inizio Attività, ai sensi dell'articolo 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, il sottoscritto CTU ritiene, sentito anche il parere degli uffici dell'Area Tecnica del Comune di Montefiascone, considerata la modesta entità degli abusi commessi, opere interne, di applicare la sanzione pecuniaria pari ad 3.000,00 euro.

Il costo per il conseguimento della **S.C.I.A. in sanatoria**, da presentare presso il Comune di Montefiascone, oltre una Valutazione della sicurezza sismica al Genio Civile (Cap. 8.3 NTC 2018), relativa alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio, (*diversa distribuzione degli spazi interni, realizzazione scala a chiocciola in legno di collegamento con il piano interrato mediante il taglio del solaio, ecc*) risulta complessivamente pari ad **€ 10.188,40 (euro diecimilacentoottantotto/40)** importo derivante dalla somma delle seguenti voci di spesa:

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

- *€ 3.000,00* relativi alla sanzione pecuniaria prevista per il rilascio della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001;
- *€ 6.504,00* (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria, oltre una Valutazione della sicurezza sismica al Genio Civile (Cap. 8.3 NTC 2018), importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 160,00;
- *€ 684,40* (compresi oneri di legge) relativi alle spese tecniche necessarie per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio, importo comprensivo dei diritti di segreteria pari ad € 50,00.

QUESITO 16):

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura (si veda il CDU allegato 9).

QUESITO 17):

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

QUESITO 18):

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in più lotti, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale quindi essere venduto come **unico lotto** composto da:

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148, censita al NCEU al Foglio 49 particella 341 sub. 8 – piano T, categoria A/2 - rendita catastale Euro 529,37;
- ✓ unità immobiliare, ad uso magazzino/garage, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 148, censita al NCEU al Foglio 49 particella 341 sub. 6 – piano S1, categoria C/2 – rendita catastale Euro 38,01.

QUESITO 19):

L'immobile è pignorato come segue:

- per la quota ½ a nome della Sig.ra [redacted]
  codice fiscale: [redacted], residente [redacted]
- per la quota ½ a nome del Sig. [redacted]
  codice fiscale: [redacted], residente [redacted]

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

QUESITO 20):

Il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Montefiascone (VT), censito al catasto urbano al:

- *Foglio 49 particella 341 sub. 8*, risulta occupata dal debitore come residenza,
- *Foglio 49 particella 341 sub. 6*, risulta occupata dal debitore.

QUESITO 21):

L'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Montefiascone, in Via Zepponami, censita al catasto urbano al *Foglio 49 particella 341 sub. 8*, al momento dell'accesso, risulta occupata dal debitore ([redacted] e [redacted]).

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Comune di Montefiascone (VT), si può stimare come valore locativo il seguente canone annuo:

Abitazione (Foglio 49 particella 341 sub. 8),

- la superficie utile residenziale, oltre i locali accessori (balcone, ecc), risulta essere di circa mq. 71,70.

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 71,70
- Canone: €/mq/mese 4,25,

mq. 71,70 x €/mq/mese 4,25 = €/mese 304,73

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 3.656,76** (pari a **€ 304,73 mensili**).

Magazzino/garage (Foglio 49 particella 341 sub. 6),

- la superficie utile risulta essere di circa mq. 46,95.

Calcolo canone di locazione:

- Superficie: mq. 46,95
- Canone: €/mq/mese 3,40,

mq. 46,95 x €/mq/mese 3,40 = €/mese 140,85

Pertanto si può stimare come valore locativo per il magazzino/garage, un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 1.690,20** (pari a **€ 140,85 mensili**).

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

QUESITO 22):

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Montefiascone è risultato che il soggetto esecutato, [redacted] e [redacted] in qualità di comproprietari, si trovano nella condizione di coniugati. Gli immobili pignorati risultano come segue:

- *Foglio 49 particella 341 sub. 8*, risulta occupata dal debitore come residenza,
- *Foglio 49 particella 341 sub. 6*, risulta occupata dal debitore.

Secondo quanto riportato nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Sant'Antimo in data 25.11.2024, non risultano annotazioni.

QUESITO 23):

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli o oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, nello specifico sulla tavola B08 Foglio 345 – Beni paesaggistici, l'area censita al:

- Foglio 49 particella 341 sub. 8 e sub. 6 non risulta sottoposta a Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 42/2004.

QUESITO 24):

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSA:

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) primo semestre 2024, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2024 assumendo la media dei valori rilevata;

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Montefiascone:

a) I valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (*riferiti alla superficie lorda*) prevedono:

1) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 750,00 ad un massimo di €/mq 1.050,00;
2) per i locali destinati a magazzino/garage un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 800,00;

b) I valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (*riferiti alla superficie interna comprendente divisori ed al netto murature perimetrali*) prevedono:

3) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 700,00 ad un massimo di €/mq 1.000,00;
4) per i locali destinati a magazzino/garage un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 700,00.

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi e/o minimi:

a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali residenziali):	€/mq	900,00
a2) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali commerciali):	€/mq	675,00
b3) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali residenziali):	€/mq	850,00
b4) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali commerciali):	€/mq	600,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – locali industriali – uffici, ecc.).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE: a1.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano Terra (**locale residenziale *Foglio 49 particella 341 sub. 8***)	SL1 = mq. 83,29
- Piano Terra (balconi)	SL2 = mq. 14,42

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 pertinenze

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) + (SL2 x 0,30) = (mq 83,29 x 1,00) + (mq 14,42 x 0,30) = mq. 87,62

Calcolo Valutazione a1.1) (Va1.1)):

- **(Va1.1))** = (SLT) x 900,00 €/mq = mq 87,62 x €/mq 900,00 =
  € 78.858,00 (diconsi euro settantottomilaottocentocinquantotto/00)

VALUTAZIONE: a2.2) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Superficie Lorda (SL):

- Piano S1 (**locale magazzino/garage**) SL1 = mq. 58,68

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale commerciale

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

(SLT) = (SL1 x 1,00) = (mq 58,68 x 1,00) = mq. 58,68

Calcolo Valutazione a2.2) (Va2.2)):

- **(Va2.2))** = (SLT) x 675,00 €/mq = mq 58,68 x €/mq 675,00 =
  € 39.609,00 (diconsi euro trantanovemilaseicentonove/00)

Valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo

VALUTAZIONE: b3.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano Terra (**locale residenziale**) SN1 = mq. 71,70
- Piano Terra (balconi) SN2 = mq. 14,42

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale

K = 0,30 pertinenze

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) + (SN2 x 0,30) = (mq 71,70 x 1,00) + (mq 14,42 x 0,30) = mq 76,03

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Calcolo Valutazione b3.1) (Vb3.1)):

- **(Vb3.1))** = (SNT) x 850,00 €/mq = mq. 73,03 x €/mq 850,00 =
  € 64.625,50 (diconsi euro sessantaquattromilaseicentoventicinque/50)

VALUTAZIONE: b4.2) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Superficie Netta (SN):

- Piano S1 **(locale magazzino/garage)** SL1 = mq. 46,95

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale commerciale

Calcolo superficie netta omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Netta Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) = (mq 46,95 x 1,00) = mq 46,95

Calcolo Valutazione b4.2) (Vb4.2)):

- **(Vb4.2))** = (SNT) x 600,00 €/mq = mq. 46,95 x €/mq 600,00 =
  € 28.170,00 (diconsi euro ventottomilacentosettanta/00)

****

Pertanto per quanto riguarda il locale residenziale, mediando i valori Va1.1) e Vb3.1), si ha:

Valore di stima (V locale residenziale):

- V = (Va1.1) + Vb3.1))/2 = (€ 78.858,00 + € 64.625,50) /2 =
  € 71.741,75 (diconsi euro settantunomilasettecentoquarantuno/25)

Pertanto per quanto riguarda il locale commerciale, mediando i valori Va2.1) e Vb4.2), si ha:

Valore di stima (V locale magazzino/garage):

- V = (Va2.2) + Vb4.2))/2 = (€ 39.609,00 + € 28.170,00) /2 =
  € 33.889,50 (diconsi euro trentatremilaottocentoottantanove/50)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA: [redacted]

- (€ 71.741,75 + € 33.889,50) =

€ 105.631,25 (diconsi euro centonovantacinquemilanocentocinquantacinque/50)

Considerato che non si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento **in più lotti** così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

commercialmente, **è possibile avere il valore di stima del singolo lotto individuato, da porre a base d'asta,** come di seguito esplicitato:

LOTTO UNICO:

- **appartamento**, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 146, censita al NCEU al **Foglio 49 particella 341 sub. 8** – piano T, categoria A/2 – classe 3 – consistenza 5 vani – superficie catastale mq. 89 - rendita catastale Euro 529,37,
  VALORE DI STIMA € 71.741,25 (diconsi euro settantunomilasettecentoquarantuno/25),
- **magazzino/deposito**, sito in Montefiascone (VT) in Via Zepponami n. 146, censita al NCEU al **Foglio 49 particella 341 sub. 6** – piano T, categoria C/1 – classe 4 – consistenza mq. 74 - rendita catastale Euro 707,03
  VALORE DI STIMA € 33.889,50 (diconsi euro ottantuedimasettecentoventiquattro/25),

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (

- (€ 71.741,75 + € 33.889,50) =

€ 105.631,25 (diconsi euro centonovantacinquemilanocentocinquantacinque/50)

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 6.504,00) e la sanzione pecuniaria (€ 3.000,00) prevista per il rilascio della sanatoria edilizia da presentare presso il Comune di Montefiascone e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 684,40), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (diversa distribuzione interna degli ambienti) risultano pari ad **€ 10.188,40.**

La stima dell'immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 49 particella 341 sub. 8 e sub. 6,** al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta,** risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 105.631,25 - € 10.188,40 = € 95.442,85 in cifra tonda arrotondata risulta pari ad:

€ 95.400,00 (diconsi euro novantacinquemila quattrocento/00)

QUESITO 25):

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

QUESITO 26):

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano discrete.

QUESITO 27):

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Montefiascone (VT), censita al catasto urbano come segue:

- al **Foglio 49 particella 341 sub. 8**, attualmente risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.
  Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 3.656,76 (pari a € 304,73 mensili)**.
- al **Foglio 49 particella 341 sub. 6**, attualmente risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.
  Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 1.690,20 (pari a € 140,85 mensili)**.

QUESITO 28):

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29):

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 13 marzo 2025, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30):

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31):

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 13 marzo 2025, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

QUESITO 32):

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33):

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34):

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35):

Allegati alla relazione:

1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 28.10.2024;
2) Visure catastali storiche;
3) Copia primi atti ante e post ventennio: Notaio Luciano D'Alessandro Rep. n. 370110 del 16.05.2001;
4) Elenco sintetico delle formalità, ispezione ipotecaria;
5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;
6) Certificati di Residenza, Certificati di Stato Civile e Visura CCIAA;
7) Documentazione fotografica;
8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
9) Certificato di Destinazione Urbanistica
10) Stralci Concessioni Edilizie e planimetrie in atti presso il Comune di Montefiascone;
11) Estratto perizia in forma privacy;
12) Copia notifica alle parti;
13) Prima nota per onorario e spese professionale;
14) Quadro sinottico in triplice copia.

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 26 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 03 dicembre 2024

Il C.T.U
(Arch. Giampaolo CIMA)

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Firmato Da: GIAMPAOLO CIMA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 444ae9bced53372daa6aaa057909e9f1