

# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



*Oggetto : R.E. n° 31/2022*



**Giudice dell'esecuzione immobiliare  
Dott. Antonino Geraci**

**C.T.U.**

**Arch. Giancarlo Pesci**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio**  
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



\*\*\*\*\*

**contro**

\*\*\*\*\*

Immobile ubicato in Civita Castellana (VT)



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n.31/2022 promossa da \*\*\*\*\* contro la sig.ra \*\*\*\*\*.
- 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. Antonino Geraci ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Civita Castellana (VT), Via Gallesana n. 16 censito all' U.T.E. di Viterbo al:

**N.C.E.U.:**

### **Bene immobile**

**1) Abitazione di tipo popolare**

**foglio 2, particelle 83, sub.4, 129 e 135, graffate cat. A/4, cl. 3, cons. 6 vani, rendita 371,85 Euro, piano T-1. Dati di superficie: totale: 112 mq. Totale escluse aree scoperte: 100 mq. Indirizzo: Via Gallesana n. 10 (nel pignoramento viene indicato correttamente l'attuale numero civico 16), Comune Civita Castellana (VT).**

**C.T.:**

**1) Terreno**

**Foglio 2, part.129, qualità classe Ente Urbano, sup.(mq) centiare 69.**

**2) Foglio 2, part.135, qualità classe Ente Urbano, sup.(mq) centiare 81.**

- che previo giuramento di rito in data 14.09.2022, 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 in sostituzione del debitore esecutato.
- Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento:
  - l) verifici, 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;**

- II) 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;
- III) 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;
- IV) predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- V) 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;
- VI) 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);
- VII) descriva, previa necessaria accesso**, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- VIII) 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;
- IX) 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.

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

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;

- X) 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;
- XI) 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;
- XII) 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 ;
- XIII) indichi l'utilizzazione** (abitativa, commerciale ... ) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- XIV) 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;
- XV) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono**, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento. I costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi:
- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare
  - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- XVI) 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;
- XVII) 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;
- XVIII) 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

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

- 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;
- XIX) 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;
- XX) accerti se l'immobile è libero o occupato**; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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;
- XXI) 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;
- XXII) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato** acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- XXIII) 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);
- XXIV) 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;**

- XXV) 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 sui sito aste giudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sui 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;
- XXVI) 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;
- XXVII) 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;
- XXVIII) 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);
- XXIX) Invi, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec**, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, 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;
- XXX) 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 rilevato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e

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

come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

- XXXI) 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.
- XXXII) 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;
- XXXIII) allegli 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);
- XXXIV) 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;
- XXXV) allegli alla relazione:**
- La planimetria del bene,
  - La visura catastale attuale,
  - Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali anni di sanatoria,
  - 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,
  - Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
  - Copia atto di provenienza
  - Quadro sinottico triplice copia
  - Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

#### **Il Giudice ha autorizzato l'esperto:**

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

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

autorizza altresì l'esperto a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato. Infine, il Giudice dell'esecuzione rappresenta all'esperto, il quale ne prende atto, che:

- Le operazioni devono essere eseguite in maniera continuativa, **senza alcuna sospensione**, salvo che questa sia disposta dal giudice, e che in nessun caso l'esperto può sospendere o anche solo ritardare le sue indagini, su richiesta o invito di parte, sia creditrice che debitrice; eventuali trattative che le parti volessero intraprendere spontaneamente non costituiscono legittimo motivo di sospensione delle operazioni peritali, né dovranno essere oggetto di richieste di chiarimenti a questo G.E. da parte dell'esperto;
- **Le operazioni dovranno essere portate a termine con la massima puntualità, al fine di evitare il rinvio dell'udienza già fissata e la violazione del principio della ragionevole durata del processo esecutivo ex artt. 111 Cost e 6 CEDU;** solo per documentate difficoltà oggettive insorte nel corso dell'incarico, non imputabili alla mancanza di diligenza dell'esperto, potrà essere concessa una proroga, purchè la relativa richiesta venga inoltrata al G.E. tempestivamente rispetto all'insorgere dell'impedimento e, ovviamente, prima della scadenza del termine originariamente previsto per l'espletamento dell'incarico; ogni ostacolo all'accesso all'immobile dovrà essere tempestivamente segnalato al custode (oppure, se questo non sia stato ancora nominato, direttamente al Giudice dell'Esecuzione);
- la mancata risposta ad uno solo dei quesiti **impedisce la liquidazione del compenso e delle spese** (l'incarico si considera non espletato) e rende necessario provvedere al suo completamento.

## PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, provvedeva con il Custode Avvocato \*\*\*\*\* a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 06.10.2022 alle ore 15:10 ed in accordo a inoltrare 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 06.10.2022 sono iniziate le operazioni di primo accesso al luogo di causa se ne dava atto nel verbale, redatto dal sottoscritto. Il sopralluogo ha permesso di espletare le operazioni peritali per la presenza della parte debitrice. 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 primo accesso del 06.10.2022 – allegato n°1) (c.f.r. Rilievo fotografico del 06.10.2022 -allegato n°2).**

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

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

### **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 30.09.2022 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, sulle particelle oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 29/09/2022.

**(c.f.r. ispezione ipotecaria n° VT 40937/3/2022 - 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 30/09/2022, ha effettuato aggiornate visure storiche dello stesso, con acquisizione delle relative scheda catastale e planimetria, indispensabili alla corretta identificazione del bene pignorato e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia. Risulta accertata l'identificazione dell'immobile pignorato rispetto ai dati attuali. E' verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto. Però è da precisare che vengono indicati oltre all'immobile anche i dati catastali di due terreni censiti al C.T. al foglio 2 con le particelle n. 129-135, categoria terreni. **In realtà dalle indagini effettuate il terreno part. 129 che risultava di qualità seminativo, dal 19.04.2006 è passato per variazione d'ufficio pratica n. VT0046694 all'urbano per allineamento mappe n.1097.1/2006 e il terreno part. 135 che risultava anch'esso seminativo, dal 19.04.2006 è passato per variazione d'ufficio pratica n. VT0046699 all'urbano per allineamento mappe n.1102.1/2006. Nonostante i terreni risultano Enti Urbani e non sono indicati come tali nell'atto di pignoramento a mio avviso sono comunque idonei ai fini dell'esatta identificazione.**

**(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 bene pignorato, è ubicato nel Comune di Civita Castellana, Via Gallesana n.16 (dalla visura catastale il numero civico indicato è il n.10 non corrispondente all'attuale), e



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

precisamente interessa: un'abitazione di tipo popolare, dislocata al piano T-1 e censita nel **N.C.E.U.**

**Foglio 2, part. 83, sub. 4, particelle 129-135 graffate, categ. A/4 (abitazione di tipo popolare), classe 3, cons. 6 vani, dati di superficie: Totale : mq. 112, Totale escluse aree scoperte: mq. 100, rendita €. 371,85, piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, intestati catastali : \*\*\*\*\* (CF. \*\*\*\*\*).**

Interessa due terreni censiti al **C.T.**:

**Foglio 2, part. 129, categ. T e Foglio 2, part. 135, categ. T. (così come indicato nell'Atto di pignoramento) che nello specifico dalla visura catastale risultano:**

- **Foglio 2, part.129, qualità Ente Urbano, superficie(mq) o centiare 69.**
- **Foglio 2, part.135, qualità Ente Urbano, superficie(mq) o centiare 81.**

#### **Provenienza del bene**

Gli immobili in questione sono pervenuti alla signora \*\*\*\*\* nata in \*\*\*\*\* per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni, giusta Atto di compravendita del 24.07.2008 redatto dal notaio \*\*\*\*\* di Viterbo, rep. 1230/886, trascritto il 25.07.2008 ai nn. 13203/9423, da potere dei signori \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*(\*\*\*\*) il \*\*\*\*\*, cf. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* , detti immobili erano pervenuti per la quota pari a ½ ciascuno di nuda proprietà, (stante l'usufrutto perveniva alla signora \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*(\*\*\*\*) il \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*), giusta atto di compravendita del 25.07.1979 del notaio \*\*\*\*\* di Orte (VT) rep. N. 12537/7535, trascritto il 04.08.1979 ai nn. 7354/6123, da potere \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\* . L'usufrutto si è ricongiunto alla proprietà in morte della signora \*\*\*\*\* , deceduta il \*\*\*\*\* . **(c.f.r. Atto di comprav. del 24/07/2008, notaio \*\*\*\*\* alleg. n°5.)**  
**(c.f.r. Atto di comprav. del 25/07/1979, notaio \*\*\*\*\* alleg. n°6.)**

#### **Individuazione catastale del fabbricato**

**Dal 25.07.1979 al 01.01.1992**

Il bene pignorato risultava proprietà del sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*\*) il 18.09.1912 i dati derivavano da impianto meccanografico del 30.06.1987. Con Atto di Compravendita del 25.07.1979 del notaio \*\*\*\*\* sede a \*\*\*\*\*, Repertorio n. 12537, Registrazione sede Viterbo n. 5760 del 03.08.1980 (n. 5760/1979), **il sig. \*\*\*\* vendeva e trasferiva la nuda proprietà a favore dei coniugi sposati in comunione dei beni** , \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\*(\*\*\*\*) il 08.07.1944, c.f. \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nato a Valle Castellana il \*\*\*\*\*, c.f. \*\*\*\*\* **e vendeva a favore della sig.ra \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\* che acquistava, l'usufrutto generale dell'immobile.**

La situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 risultava la seguente:

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

abitazione censita al foglio 2, particelle 83-129-135, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.3,5 vani, rendita £.784, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana.

#### **Dal 01/01/1992 al 11.05.2007**

con la variazione del quadro tariffario, la situazione dell'unità immobiliare risultava essere: abitazione censita al foglio 2, particelle 129-135 - 83, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.3,5 vani, rendita £. 420.000, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana. Il 18.05.2006 la sig.ra \*\*\*\*\* muore e l'usufrutto si ricongiunge alla proprietà. Certificato di morte voltura n.3558.1/2007, pratica VT0113567 in atti dal 07/05/2007. I proprietari restano i coniugi \*\*\*\* e \*\*\*\*\* con quota di proprietà per ciascuno di 1/2 in regime di comunione dei beni.

#### **Dal 11.05.2007 al 02.04.2008**

**La situazione dell'unità immobiliare con variazione del 11/05/2007** Pratica n. VT0117020 per **Ampliamento-Diversa Distribuzione degli Spazi Interni** (n. 5710.1/2007) risultava la seguente: abitazione censita al foglio 2, particelle 83-135-129, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.6 vani, rendita €. 371,85, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana.

#### **Dal 02.04.2008 al 09.06.2008**

**La situazione dell'unità immobiliare con Variazione nel Classamento del 02/04/2008,** Pratica n.VT0055689 per **Variazione di Classamento** (n. 4302.1/2008) risultava: abitazione censita al foglio 2, particelle 135-129- 83, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.6 vani, rendita €. 371,85, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana. Annotazioni: classamento e rendita validati.

#### **Dal 09.06.2008 al 24.03.2009**

**La situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/2008 con variazione,** Pratica n. VT0090481, **Diversa Distribuzione degli Spazi Interni- Ristrutturazione** (n. 6735.1/2008) risultava essere: abitazione censita al foglio 2, particelle 135-83-129, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.6 vani, rendita €. 371,85, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana. Annotazioni : classamento e rendita proposti (d.m. 701/94).

#### **Dal 24.03.2009 al 24.03.2009**

La situazione dell'unità immobiliare con variazione nel classamento, Pratica n. VT0039213 per **Variazione di Classamento** (n. 4069.1/2009) risultava: abitazione censita al foglio 2, particelle 83-129-135, sub.4, categoria A/4, classe 3, consistenza n.6 vani, rendita €. 371,85, indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1, comune di Civita Castellana. Annotazioni : classamento e rendita validati.

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

**Dal 24.03.2009 al 09.11.2015**

Il bene risulta intestato alla sig.ra \*\*\*\*\* (c.f. \*\*\*\*\*) nata in \*\*\* (\*\*\*\*) il \*\*\*\* con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni come riportato sull'Atto di Compravendita del 24.07.2008 redatto dal notaio \*\*\*\*\*

con sede a Viterbo, Repertorio n. 1230 registrato in data – Compravendita, nota presentata con Modello Unico n. 9423.1/2008 Reparto PI di Viterbo in atti dal 25.07.2008.

Il cespite è identificato al Foglio 2, Particelle 135 – 129 – 83, Sub.4, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale Totale: 112 mq. Totale: escluse aree scoperte: 100 mq. Rendita €. 371,85. I dati derivano da Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie. Indirizzo via Gallesana n.10 piano T-1. Annotazioni: classamento e rendita validati.

### Individuazione catastale dei terreni

#### Terreno foglio 2, part. 129

**Dal 01.12.1969 Al 19.04.2006**

Dai dati derivanti da impianto meccanografico del 01.12.1969 il terreno risultava essere di proprietà di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*. Il terreno veniva identificato al Foglio 2, Particella 129, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie mq/centiare 69, Reddito Dominicale €. 0,34 - £.656, Reddito Agrario €. 0,16 - £.311. **Con Atto del 25.07.1979** redatto dal Notaio\*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Orte (VT), Repertorio n. 12537 – UR Sede Viterbo, Registrazione n. 5790 registrato in data 03.08.1979, Voltura n. 6279 in atti dal 29.10.1979, il terreno viene venduto a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* sposati in regime di comunione dei beni, quindi con diritto di proprietà ciascuno di 1/2 e la sig.ra \*\*\*\*\* con diritto di Usufrutto dal 25.07.1979 al 19.04.2006.

**Al 19.04.2006**

Attualmente con Variazione d'Ufficio del 19.04.2006, Pratica n. VT0046694 in atti per il Passaggio all'Urbano per Allineamento Mappe (n. 1097.1/2006), il terreno da Qualità Seminativo diventa Ente Urbano. Viene identificato al Foglio 2, Particella 129, Qualità Ente Urbano, Superficie mq/centiare 69.

#### Terreno foglio 2, part. 135

**Dal 01.12.1969 Al 19.04.2006**

Dai dati derivanti da impianto meccanografico del 01.12.1969 il terreno risultava essere di proprietà di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (\*\*\*) il \*\*\*\*\*. Il terreno veniva identificato al Foglio 2, Particella 135, **Qualità Seminativo**, Classe 3, Superficie mq/centiare

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

81, Reddito Dominicale €. 0,40 - £.770, Reddito Agrario €. 0,19 - £.365. **Con Atto del 25.07.1979** redatto dal Notaio \*\*\*\* con sede a Orte (VT), Repertorio n. 12537 – UR Sede Viterbo, Registrazione n. 5790 registrato in data 03.08.1979, Voltura n. 6279 in atti dal 29.10.1979, il terreno viene venduto a \*\*\*\* e \*\*\*\*\* sposati in regime di comunione dei beni, quindi con diritto di proprietà ciascuno di 1/2 e la **sig.ra \*\*\*\*\*** con diritto di Usufrutto dal 25.07.1979 al 19.04.2006.

#### **Dal 19.04.2006 al 07.05.2007**

Attualmente con Variazione d'Ufficio del 19.04.2006, Pratica n. VT0046694 in atti per il Passaggio all'Urbano per Allineamento Mappe (n. 1097.1/2006), il terreno da Qualità Seminativo diventa Ente Urbano. Viene identificato al Foglio 2, Particella 135, **Qualità Ente Urbano**, Superficie mq/centiare 81.

#### **Dal 07.05.2007**

Dai dati derivanti dal Tipo Mappale del 07.05.2007, Pratica n. VT0113727 in atti (n.113727.1/2007) il terreno risulta identificato al Foglio 2, Particella 135, **Qualità Ente Urbano**, Superficie mq/centiare 81.

#### **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, contro la sig.ra \*\*\*\*, per il bene pignorato per la quota di 1/1. Immobile sito nel comune di Civita Castellana (VT), Via Gallesana n.16 (al Catasto viene indicato come numero civico il n.10 non corrispondente a quello attuale), Piano T-1:

#### **Elenco sintetico delle formalità**

#### **Dati della richiesta per nome e cognome del debitore**

Cognome: \*\*\*\*

Nome: \*\*\*\*\*

Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 29/09/2022

Periodo recuperato e validato dal -/-/1979 al 31/03/1987

**Si evidenziano i seguenti gravami:**

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

- **Atto Esecutivo o Cautelare** trascritto il 10.03.2022 ai nn. 3645/2930 nascente da **Verbale di Pignoramento Immobili del 22.02.2022**, Ufficiale Giudiziario da Viterbo, rep. n°301 a favore di \*\*\*\* **09-6 SRL con sede in Conegliano (TV) – c.f. \*\*\*\*\*** e contro la signora \*\*\*\*\* **nata in \*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\*** avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà di abitazione popolare (A4) in Civita Castellana foglio 2 p.lle graffate 83 sub.4 – 129 – 135  
Terreno in Civita Castellana foglio 2 particella 129  
Terreno in Civita Castellana foglio 2 particella 135
- **Ipoteca volontaria**, iscritta il 25.07.2008 ai nn.13204/2566, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24.07.2008 ai rogiti del Notaio \*\*\*\*\* da Viterbo, rep. n° 123/887, a favore della \*\*\*\*\* **con sede in Siena – c.f. \*\*\*\*\***, domicilio ipotecario eletto Siena, Piazza Salimbeni, 3 e contro la signora \*\*\*\*\* **nata in \*\*\*\* il \*\*\*\*\* c.f. \*\*\*\*\***, per un montante ipotecario di €. 190.000,00 ed un capitale di €. 95.000,00. Durata 40 anni avente per oggetto quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni di
  - Abitazione popolare (A4) in Civita Castellana foglio 2 p.lle graffate 83 sub.4 – 129 – 135 .
  - Terreno in Civita Castellana foglio 2 particella 129.
  - Terreno in Civita Castellana foglio 2 particella 135.
- Trascrizione a favore del 25.07.2008 – Registro Particolare 9423 Registro Generale 13203, Pubblico Ufficiale \*\*\*\*\*, Repertorio 1230/886 del 24.07.2008, Atto tra vivi – Compravendita, immobili siti in Civita Castellana (VT), Soggetto Acquirente.

#### **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°. VT0057118/2022 (richiesta in data 30.09.2022)**
- **planimetria catastale pratica n°.VT0057119/2022 (richiesta in data 30.09.2022)**
- **estratto di mappa pratica n°.VT0057120/2022 (richiesto in data 30.09.2022)**
- **ispezione ipotecaria n°. VT 40937/3 del 2022 (richiesta in data 30.09.2022)**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°6**

#### **DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:**

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro la sig.ra \*\*\*\*\* **nata in \*\*\* \*\* (\*\*\*\*) il \*\*\*\***  
Dall'Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del

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

Comune di Civita Castellana il 07.10.2022 la debitrice risulta sposata con il signor \*\*\*\* nato il \*\*\*\* a \*\*\*\* (\*\*\*\*).(c.f.r. **Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio, comune di Civita Castellana, allegato n°7**) Il sottoscritto è riuscito a procurarsi anche l'Atto di matrimonio tradotto in italiano e conforme all'originale in lingua araba. (c.f.r. **Atto di matrimonio, comune di Civita Castellana, allegato n°8**).

In entrambi i documenti non è indicato il regime patrimoniale dei beni, unica informazione viene riportata nell'Atto di compravendita del Notaio \*\*\*\* del \*\*\*\*, Repertorio 1230/886, la sig.ra \*\*\*\* dichiara di aver contratto matrimonio in \*\*\*\* in data \*\*\*\* e di trovarsi in regime di separazione dei beni. Facendo una ricerca il regime patrimoniale della famiglia in \*\*\*\* è regolato dal \*\*\*\* (9 ramadan 1331) costituente il Codice delle Obbligazioni e contratti recante la promulgazione della legge N° 70-03 il "Codice Di Famiglia". In particolare, l'art. 49 individua, quale regime legale, quello della separazione dei beni, facendo salva la possibilità per i coniugi di stipulare un diverso accordo sulla ripartizione dei beni acquistati durante il matrimonio. In assenza, quindi, di un'apposita convenzione, l'immobile acquistato in Italia da una cittadina \*\*\*\*, residente in Italia, coniugata con un suo connazionale, ha la natura di bene personale della stessa. Posso realmente dire che l'immobile sia di esclusiva proprietà dell'esecutato. Il sottoscritto si è procurato anche il certificato di stato civile della debitrice dove si conferma il matrimonio con il sig. \*\*\*\*\* e si indica che l'Atto di matrimonio è assente presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana. Questo caso tuttavia è normale poiché la Responsabile dell'Ufficio Anagrafe mi ha chiarito che gli stranieri che hanno contratto matrimonio all'estero non sono obbligati a depositare l'Atto di matrimonio. Infine il sottoscritto si è procurato il certificato di stato di famiglia e di residenza.

(c.f.r. **Certif. di stato civile, famiglia, residenza-\*\*\*\*, comune di Civita Castellana, allegato n° 9**)

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°7**

La procedura di esecuzione interessa il bene immobile della proprietà piena ed esclusiva della sig.ra \*\*\*\*\* e precisamente: un'abitazione di tipo popolare (cat. A/4) posta al piano terra, piano primo compresi i miglioramenti.

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'**

Il bene è ubicato nel Comune di Civita Castellana (VT), censito al N.C.E.U. negli atti al 30.09.2022, al foglio n.2, particelle 83, subalterno 4, particelle 129 e 135, graffate, classe 3, consistenza 6 vani, superficie totale 112 mq, totale aree scoperte: 100 mq. e fa parte di un

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

grande edificio plurifamiliare, unico blocco sviluppato in lunghezza, con un corpo centrale più alto e diviso in 8 unità abitative, ciascuna con proprio ingresso indipendente.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il fabbricato è stato costruito negli anni antecedenti al 1967 e ubicato nella frazione di Borghetto a circa 10 minuti con la macchina dal paese di Civita Castellana. Il luogo viene raggiunto percorrendo la \*\*\*\* e prendendo la \*\*\*\*\* per poi svoltare su Via Gallesana e a circa 70 m. entrare sulla sinistra in una strada comune dove si trova al numero civico 16 l'accesso principale all'abitazione, protetto da recinzione e un cancello. D'innanzi al fabbricato si apre una corte esclusiva di forma regolare, che presenta circa 69 mq. di superficie pavimentata con piastrelle di graniglia, fiancheggiata su un lato più lungo dalla siepe e alcuni vasi con piante da giardino e sull'altro lato opposto susseguono due ripostigli, formanti un blocco parallelepipedo in muratura, di lunghezza m. 3,45, larghezza m. 1,37 e altezza m. 1,60, con copertura piana. I ripostigli sono chiusi con porte di metallo ed esternamente risultano rivestiti sulla parte anteriore con piastrelle rettangolari in cotto. Soltanto il ripostiglio vicino al cancello presenta lateralmente e in parte sul bordo di facciata, mancanza del rivestimento. Dietro questo blocco è collocata una rampa di 8 gradini più 2 pianerottoli che conduce ad un terrazzo, entrambi parti comuni. Da quest' area comune si accede ad un androne con scala comune che collega i vari piani dell'edificio e dove è collocata la porta di entrata al piano primo, attualmente chiusa e non usata. Tornando al piano terra per entrare all'interno dell'abitazione si incontra un portico rialzato di circa cm. 21. Il portico è chiuso su due lati, illuminato attraverso delle finestre. Sul lato di facciata è realizzato un muretto di altezza cm. 86, la parte aperta è attualmente protetta con una tenda da sole. La superficie utile è di circa mq. 7,70 con un'altezza media di m. 2,79. La copertura è realizzata con pannelli isolanti sandwich composti da un supporto in profilato metallico e da uno strato isolante in poliuretano o fibra minerale. Sul lato sinistro interno si colloca un ripostiglio profondo m.1,20 e largo m. 1,43 con porta in metallo. L'abitazione si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano. Al piano terra, si dispone il soggiorno di superficie utile calpestabile pari a mq.17,57 e altezza pari a m. 3,07, con una scala a giorno per il collegamento dei due piani. Le pareti sono intonacate e il pavimento rivestito con piastrelle in gres porcellanato effetto cotto, mentre il soffitto è caratterizzato da una trave in legno che attraversa tutto il piano. La parete che divide il soggiorno dalla cucina è intonacata, tranne in un punto, dove viene messo in evidenza il rivestimento interno di pietra e mattoni. Si accede alla cucina per mezzo di un'apertura ad arco larga cm. 97 e alta m. 2,00, rialzata da terra di cm. 18. La cucina con una superficie utile di mq. 11,34 e di altezza pari a m. 2,95, illuminata da una finestra protetta da una grata, appare dall'esterno come un piano seminterrato. Dal soggiorno attraverso la scala si raggiunge il piano primo. Sulla destra si colloca la camera da letto matrimoniale con superficie utile pari a circa mq. 14,60 e un'altezza fuori norma di m. 2,50, raggiunta per la realizzazione di un soppalco in legno non abitabile di altezza m. 1,45 e utilizzato esclusivamente come ripostiglio, accessibile tramite scala in legno. Nella parete che separa la camera dalla scala, delle finestre con infissi in legno

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

consentono il passaggio della luce. Uscendo dalla camera matrimoniale, sulla sinistra per mezzo di un piccolo disimpegno, si entra in un altro disimpegno più grande di mq. 3,99 e altezza m. 2,50, utilizzato precedentemente come ingresso principale al piano primo infatti è visibile la porta di entrata e dall'esterno per poter entrare si deve accedere da un androne comune ubicato al civico n.17. Il controsoffitto è in tavolato poggiate su travi di legno a sezione rettangolare che proseguono lungo lo spazio successivo di mq.1,63 e terminano sulla parete di fondo con accesso al bagno. Quest'ultimo è munito dei sanitari principali e presenta il pavimento e le pareti rivestite con maioliche fino ad una certa altezza, il resto è intonacato con superficie utile di mq. 2,81 e altezza di m.3,95. L'ambiente è illuminato e aerato per mezzo di una finestra. A confine si colloca la camera da letto con una superficie utile di mq.13,54 e altezza m. 3,95. Le pareti sono intonacate e una porta finestra con infisso in alluminio e persiana è rialzata rispetto al pavimento interno di cm. 25, mentre rispetto al pavimento esterno di cm. 20 e si apre su un balcone lungo m. 4,7 e largo m. 1,05, di superficie utile pari a circa mq. 5,08. Si presenta ancora allo stato grezzo privo di parapetto e pavimentazione con una scala di 8 gradini in cemento che conduce ad una corte esclusiva di circa mq.81, dall'aspetto poco curato e priva di sistemazione. L'accesso all'area avviene per mezzo di una strada parte comune, **al suo interno si nota la presenza di un pozzo protetto con una copertura metallica circolare.** La presenza di questo pozzo viene riportata anche su un Atto Notarile recuperato da un vicino della debitrice. Si tratta dell'Atto di compravendita redatto dal Notaio \*\*\*\*, Repertorio n. 5620, Fascicolo n. 3276, del 18.02.1965 Magliano. Veniva indicato che la \*\*\*\*\* con sede a Roma vendeva porzioni del fabbricato e giardino in località Borghetto e tra tutti gli acquirenti delle porzioni del fabbricato col presente atto e quelle ancora di proprietà della Società venditrice **veniva costituita una servitù di passaggio per accedere alle varie porzioni di fabbricato e di giardino.**

**Nel pozzo sopra citato tutti gli acquirenti delle porzioni hanno diritto di presa d'acqua per i rispettivi appartamenti e tutti i medesimi si concedono il reciproco diritto di passaggio, sulle proprie quote per le necessarie condutture.**

**(c.f.r. Atto di Compravendita, notaio \*\*\*\*\* del 18.02.1965 -allegato n°10 ).**

Dall'esterno le facciate principali del fabbricato si mostrano prive di intonaco e realizzate in mattoni e blocchi di tufo di dimensione irregolare. Nell'abitazione il riscaldamento è fornito soltanto da una stufa a pellet posta al piano terra. La struttura portante è ad un livello di staticità buono.

**(c.f.r. Rilievo architettonico del 06.10.2022 -allegato n°11 ).**

## **CONFINI DEL BENE**

Il bene censito con foglio 2, part. 83, sub. 4, particelle 129-135 graffate, confina nel suo insieme con la strada di accesso via Gallesana, androne scala parte comune al civico n°17, terrazzo e scala comune, salvo altri.

## **RISPOSTA AL QUESITO N°8**

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

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

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale anche nella parte relativa alla consistenza e consente l'univoca identificazione del bene stesso. L'indirizzo riportato nel pignoramento risulta essere "Via Gallesana n°16" e corrisponde allo stato attuale, mentre così non si riporta nei dati catastali, in quanto il numero civico indicato è il numero 10 **perciò necessita di essere rettificato**. Per quanto riguarda le due particelle 129 e 135, entrambe sono indicate nel pignoramento come censite al C.T. foglio 2, cat. T, ma non si indica che sono enti urbani senza reddito.

#### **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 contenuta negli atti di provenienza dei beni (Alleg. 5 – 6) risulta corrispondente alla **Denuncia di Inizio Attività del 23.04.2008 protocollo n.7877. (c.f.r. D.I.A. del 23.04.2008 prot. n.7877- allegato n°12).**

Le opere in progetto erano essenzialmente rivolte alla redistribuzione degli spazi interni, per consentire l'adeguamento degli ambienti esistenti alle esigenze della committente, e all'inserimento di un vano scala nella zona soggiorno per il collegamento del piano terra con il piano primo.

L'immobile ai piani terreno e primo, ad uso abitazione di tipo popolare viene censito nel N.C.E.U. al foglio 2, part. 83, sub.4, 129 e 135 graffate, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita €. 371,85. **Per cui la descrizione del cespite contenuta negli atti di provenienza dei beni risulta corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione planimetrica catastale.** Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità tra lo stato attuale dell'unità immobiliare e lo stato rappresentato nella planimetria catastale. Le difformità riscontrate allo stato attuale riguardano **al piano terra:**

- **La parete divisoria che divide il soggiorno dalla cucina presenta un'apertura di dimensioni pari a: larghezza cm. 97, altezza m. 2,00. La forma è ad arco e l'apertura risulta rialzata rispetto al pavimento del soggiorno di cm.18.**
- **L'ambiente cucina non presenta il lavatoio e il ripostiglio ma una nicchia di larghezza m. 1,36 e profondità di cm. 37.**
- **All'esterno il portico si presenta chiuso su due lati ed entrambi con finestre, che consentono l'illuminazione al suo interno mentre sul lato lungo di facciata è presente un muretto alto cm. 86 e largo cm. 10, con apertura centrale di ingresso. Sulla planimetria catastale il portico è aperto su tre lati.**

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

Allo stato attuale al piano primo:

- D'innanzi alla scala, giunti al primo piano la parete che separa le due camere da letto risulta priva di apertura di passaggio, attraverso un piccolo disimpegno di circa cm. 80 in larghezza e m. 1,30 in lunghezza si ha accesso sulla destra alla camera matrimoniale e sulla sinistra al disimpegno più grande che viene indicato come ripostiglio.
- Il W.C. più piccolo della planimetria catastale non è presente, al suo posto troviamo un disimpegno dove la parete opposta a quella in cui è collocato il suo accesso, si allinea e si sposta a quella del bagno più grande e la parete che lo separa dal ripostiglio viene tolta.
- La camera da letto si presenta ampliata rispetto a quella della planimetria catastale in quanto la parete divisoria tra camera e bagno viene spostata nel punto dove il muro di perimetro del bagno si piega ad angolo retto fino ad allinearsi con la parete della scala a giorno.
- All'esterno in corrispondenza della camera da letto si presenta un balcone di superficie utile pari a mq. 5,08, lungo m. 4,7, largo m.1,05. E' realizzata anche una scala per poter scendere a terra della larghezza di m. 1,00 e di 8 gradini.

Necessario l'aggiornamento catastale del costo di 450,00 €. compreso il compenso per il tecnico professionista.

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°10** **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

Il bene in valutazione non presenta parti aliene o comuni non pignorate. Si segnala che l'abitazione fa parte di un unico blocco edilizio plurifamiliare e risulta contigua all'unità immobiliare adiacente, con un ingresso esclusivo ed uno di parte comune posto all'interno di un androne, al quale si accede passando per una terrazza esterna anch'essa parte comune. Nonostante i locali siano fusi con il cespite pignorato si conservano autonomi identificativi catastali. E' da indicare la presenza di una servitù di passaggio al terreno, censito come Ente Urbano, in cui è presente un pozzo, regolarmente indicata sull'Atto di compravendita redatto dal Notaio \*\*\*\*\*, Repertorio n. 5620. Si concede diritto di presa d'acqua per le necessarie condutture a tutti i proprietari delle porzioni immobiliari. **Ci sono due strade private gestite dai residenti per la manutenzione: una su Via Gallesana dove sono ubicati gli accessi principali alle abitazioni e la strada che passa dietro ai fabbricati.** Entrambe risultano essere state acquistate da tutti i proprietari di ogni abitazione con Atto di Compravendita del 19.01.1971 redatto dal Notaio\*\*\*\*\* , Repertorio n. 7772, Fascicolo n. 2433 per la strada davanti in via Gallesana e con Atto di Compravendita del 02.04.1992 redatto dal Notaio\*\*\*\*\* con sede a Viterbo, Repertorio n. 19449, Raccolta n. 7634, Registrato a Viterbo il 17.04.1992 al n. 2965 mod. 1v, per la strada dietro le abitazioni.  
**(c.f.r. Atto di Comprav. Notaio \*\*\*\*\* del 1971 –alleg. n°19)**

Arch. Giancarlo Pesci  
cell. 3475428617 - tel. 0761872189  
E mail archgp73@gmail.com  
Pec: giancarlo.pesci@architworldpec.it

**( c.f.r. Atto di Comprav. Notaio\*\*\*\*\* del 1992 –alleg. n°20**

**RISPOSTA AL QUESITO N°11**

**CONSISTENZA ORIGINARIA**

L'abitazione staggita, di tipo popolare A/4, nella storia catastale non deriva da unità immobiliare di maggiore consistenza originaria. Così come indicato nell' Atto di Compravendita del Notaio \*\*\*\*\*, repertorio 12537, del 25.07.1979, l'abitazione risultava essere al piano terra composta da 2 vani: bagno, gabinetto e corridoio, con annesso piccolo giardino diviso in due lotti di mq.150 e cantina. La casa era censita nel N.C.E.U. alla partita 2237, foglio 2, part. 83, con sub.4, 129, 135 graffate, categoria A/4, classe 3, vani 3,5, R.C. £. 784.

Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quella pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

**RISPOSTA AL QUESITO N°12**

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

**La planimetria catastale individuante l'abitazione non è conforme allo stato attuale**, ci sono delle modifiche. Non si può procedere ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto in quanto le difformità riscontrate necessitano di essere sanate. La spesa per l'aggiornamento catastale che avverrà con la sanatoria si stima pari a **€. 450,00** compreso l'onorario tecnico come sarà riportato nel quesito n. 9 e 14.

**RISPOSTA AL QUESITO N°13**

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il bene pignorato interessa un fabbricato di tipo popolare con utilizzazione abitativa. In evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Civita Castellana, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato: **l'intera proprietà, secondo le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. adottato con Delibera della Giunta Consiliare Regione Lazio del 12.07.1973 e approvato con Delibera della Giunta Regionale n°1496 del 06.05.1976** ricade in:

**zona F2 (Agricola).**

**Prescrizioni (adeguate alla Legge Regionale 38/99, come modificata dalla L.R. n. 12 del 10/08/2016 e dalla L.R. n.1 del 27/02/2020):**

- Fatto salvo quanto previsto ai **commi 2, 3 e 7 dell'Art.55** della citata Legge Regionale gli interventi edilizi sono consentiti esclusivamente alle figure professionali individuate **dall'Art. 55 comma 4 e Art.57 bis comma 2 della L.R. 38 del 22 dicembre 1999 e s.m.i.** secondo le modalità stabilite dalla legge medesima.

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



- **Per residenze :**  
lotto minimo 30,000 mq. (3 Ha);  
indice di fabbricabilità 0,015 mc. / mq.
- **Per annessi Agricoli strumentali:**  
coefficiente di copertura 0,004 mq. / mq,  
lotto minimo 30.000 mq. di terreno;  
altezza massima ml. 3,20 alla linea di gronda;  
copertura a tetto.
- **Distanza minima dai confini ml. 6,00;**
- **In deroga alle suddette prescrizioni per gli annessi agricoli strumentali e in ogni caso per la realizzazione delle abitazioni, nel rispetto di quanto stabilito dall'Art. 57 e seguenti, della L.R. 38/1999 e s.m.i., e ai soggetti da detta norma previsti, è consentito presentare un Piano di Utilizzazione Aziendale.**

**( c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 11.10.2022 - allegato n°13)**

#### **RISPOSTA AL QUESITO N°14** **VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA**

Il sottoscritto si è premurato di accertare l'esistenza di pratiche autorizzative presso gli uffici competenti, sia presentandosi di persona e conferendo personalmente con il **Responsabile Tecnico**. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana dopo alcune ricerche al **Catasto**, agli atti è stata rintracciata una **pratica D.I.A. del 23.04.2008, Protocollo n° 7877 per la redistribuzione dello spazio interno**. Si riportava che l'adeguamento degli ambienti esistenti veniva effettuato tenendo conto delle esigenze della Committente e all'inserimento di una scala nella zona soggiorno per il collegamento del piano terra con il piano primo, perché l'accesso avveniva per mezzo di una comunicazione esterna. A completamento dei lavori si realizzava al piano primo una controsoffittatura con travetti e cartongesso per ottenere il giusto comfort ambientale a causa delle difficoltà per il riscaldamento. **La fine lavori non è stata depositata e consultati gli archivi non risulta rilasciato il certificato di abitabilità / agibilità.** Le spese tecniche per la pratica necessaria al rilascio del certificato di agibilità si stimano pari a **€. 1200,00** e saranno decurtati dal valore di mercato finale posto a base d'asta. Non è emersa agli atti la presenza di alcuna pratica presentata dai proprietari che si sono avvicendati negli anni, nemmeno **il titolo edilizio che ha permesso la costruzione del bene**, eccetto la pratica D.I.A. sopra menzionata. **Il fabbricato è ante 67 ed è stato costruito probabilmente prima del 1940, quindi la costruzione in materia edilizia veniva demandata e riservata ai Regolamenti edilizi comunali e non vi era necessità di licenza edilizia per le costruzioni ubicate al di fuori del centro abitato.** Da un'indagine presso il Catasto di Viterbo si è potuti risalire unicamente alla documentazione presente dell'impianto meccanografico. Anche in questo caso non si sono trovati elementi sufficienti che permettono la ricostruzione storica dell'edificio. Agli atti



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

sono stati reperiti: la Variazione del 11.05.2007, Pratica n. VT0117020, Ampliamento-Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni, Ristrutturazione (n.5710.1/2007) e nella causale si riporta la realizzazione avvenuta il 30.08.1967.

**(c.f.r. Ampliamento- Diversa Distr. Spazi Interni, Ristrutt. del 11.05.2007- allegato n°14)**

La proprietaria risultava essere la sig.ra \*\*\*\* e con la ristrutturazione, i dati catastali censiti subivano una variazione, passando dalla consistenza di 3,5 vani a 6 vani e la rendita da €. 216,91 a €. 371,85. L'altro documento riguarda la Diversa Distribuzione degli Spazi Interni, Ristrutturazione realizzata il 07.06.2008, registrazione 09.06.2008.

**(c.f.r. Diversa Distr. Spazi Interni, Ristrutt. del 09.06.2008- allegato n°15)**

Con questo documento si è potuto risalire alla variazione per D.I.A. n. 7877 del 23.04.2008 e all'unica planimetria di impianto depositata.

**(c.f.r. D.I.A. del 23.04.2008 prot. n.7877- allegato n°12)**

Essendoci soltanto un'unica planimetria di impianto che congela alla situazione attuale lo stato del bene il sottoscritto con ogni mezzo di verifica catastale, notarile, urbanistico-edilizia, ha verificato che l'immobile non presenti **abusi** o **irregolarità** rispetto al piano urbanistico del Comune e la legittimità dell'immobile rispetto ai Titoli edilizi.

**Si può attestare che il bene pignorato non è conforme al Titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione.**

Dal sopralluogo effettuato il 06.10.2022 entrando all'interno dell'abitazione, sono emerse diverse irregolarità urbanistiche che rendono il bene non conforme e che lo scrivente ha provveduto a segnalare all'Ufficio Tecnico del Comune. La disposizione planimetrica interna si presenta diversa rispetto a quella catastale e di progetto autorizzato, allo stato attuale risulta vicina a quella ante operam del progetto della pratica D.I.A. del 23.04.2008 e non a quella post operam che è censita al N.C.E.U. E' come se alcuni lavori sono stati effettuati ed altri non portati a termine poiché l'immobile è stato venduto. **Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale in funzione dell'attuale stato dell'immobile e il costo si stima pari a €. 450,00** anch'esso detratto dal valore di mercato posto a base d'asta. Le difformità accertate al piano terra riguardano soltanto la scala interna non dal punto di vista autorizzativo in quanto riportata sul progetto ma sprovvista di dichiarazione da parte di un tecnico sulle opere edilizie che possono essere oggetto di interventi di adeguamento antisismico, rispetto alle categorie previste per i Comuni secondo quanto indicato dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 20.03.2003 nr. 3274 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" Poiché l'intervento è stato effettuato senza autorizzazione sismica ai sensi dell' art. 94 del D.P.R. 380/2001 rilasciata dal dirigente dall'area regionale del Genio Civile competente per territorio, va richiesta **l'autorizzazione sismica in sanatoria** secondo quanto previsto dal D.P.R. 380/2001 e il Regolamento Regionale del 13.07.2016 n. 14 (Regolamento Regionale per lo snellimento e la semplificazione delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione di rischio sismico e di repressione delle violazioni della normativa sismica).

**L'intervento difforme rientra anche nell'Art. 6 (progetti asseverabili non sottoposti a controllo), comma 1, lettera (i) apertura di porzioni di solaio e la realizzazione di scale;**

**del già citato Regolamento Regionale del 13.07.2016 n. 14. Il costo per tutta la pratica strutturale in sanatoria 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.**

La Relazione geologica in questo caso non è richiesta in quanto si tratta di un intervento locale e non è richiesto il Certificato di Collaudo redatto per tutte le costruzioni realizzate con qualsiasi sistema costruttivo e materiale impiegato, in quanto al punto 8.4.3 del Decreto del Ministero Infrastrutture 14 Gennaio 2008 è classificato come intervento locale. Quindi la Dichiarazione della Conformità delle opere alla Normativa Antisismica e al progetto autorizzato o depositato deve essere contenuta nella Relazione a struttura ultimata. Al piano primo possiamo indicare come irregolarità nella camera matrimoniale la costruzione di un soppalco in legno non abitabile ma utilizzato come deposito. Nella relazione della D.I.A si parla di controsoffittatura con travetti in cartongesso al fine di consentire il miglior godimento degli spazi che non offrono il giusto comfort ambientale a causa delle difficoltà che si incontrano per il loro riscaldamento dovuto per l'elevata dispersione termica per le notevoli altezze. In questo caso è stato realizzato il soppalco provvisto di una scaletta in legno di larghezza circa 66 cm. che va a ridurre l'altezza dell'ambiente al disotto dei metri minimi consentiti pari a 2,50 m. anziché 2,70 m. **Non potrà essere sanato e quindi dovrà essere demolito a patto che non si decida di alzarlo per ottenere l'altezza minima richiesta per legge. La spesa stimata per le opere di demolizione approssimativamente va ad uguagliare quella per le opere edili necessarie ad alzare il soppalco.**

La natura e l'importo dei lavori possono essere stimati in base ai prezzi di mercato vigenti in €. **411,34**, derivanti dalle seguenti lavorazioni:

#### **DEMOLIZIONE SOPPALCO**

- Smontaggio di impalcati in legno di solai composti da listelli, travetti e tavolati, compreso la schiodatura, smuratura, la cernita dell'eventuale materiale di recupero e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; esclusa la grossa orditura portante e il calo in basso.

#### **SCALA**

- Smontaggio della grossa armatura in legno di solaio compreso la ferramenta, la smuratura delle strutture stesse, la cernita degli elementi riutilizzabili e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso.

All'esterno si individua un'altra difformità rispetto al progetto autorizzato che consiste **nella costruzione di un balcone con superficie utile di circa 5,08 mq. con una lunghezza di m. 4,7 e una larghezza di m. 1,05 ancora allo stato grezzo non provvisto di pavimento e parapetto.** L'altezza dalla quota del terreno all'intradosso del balcone misura m. 1,28 e per consentire l'accesso all'abitazione e al tempo stesso un collegamento con l'esterno nella parte posteriore del fabbricato **è stata realizzata una scala larga m. 1,00 composta da 8 gradini con pedata da cm. 30 e alzata cm.16.** Poiché le opere sono state costruite senza Titolo Edilizio e la zona è soggetta a vincolo paesaggistico, **le difformità non potranno essere sanate in quanto l'intervento è stato realizzato dopo l'entrata in vigore del vincolo e saranno soggette a demolizione.**

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

La natura e l'importo dei lavori possono essere stimati in base ai prezzi di mercato vigenti in € 532,06, derivanti dalle seguenti lavorazioni:

#### DEMOLIZIONE TERRAZZA

- Demolizione di strutture in calcestruzzo non armato qualsiasi altezza o profondità, eseguita a mano o con l'ausilio di martello demolitore.
- Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresa la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso.

#### DEMOLIZIONE SCALA

- Demolizione di strutture in calcestruzzo non armato qualsiasi altezza o profondità, eseguita a mano o con l'ausilio di martello demolitore.
- Rimozione di strutture realizzate con qualsiasi tipo di profilato metallico, compresa la smuratura degli elementi, la cernita del materiale riutilizzabile e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio; escluso il solo calo in basso.

**TOTALE SPESA (DEMOLIZ. SOPPALCO E SCALA + DEMOLIZ. TERRAZZA E SCALA)**  
( € 411,34 + € 532,06 ) = € 943,40

**Il costo per la sanzione di demolizione sarà pari a € 2000,00.** Tutte le spese stimate saranno detratte dal valore di mercato ottenuto e posto a base d'asta.

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

Presso l'Ufficio dell'Area Tecnica Urbanistica Edilizia del Territorio del Comune di Civita Castellana (VT), dagli atti amministrativi non ci sono attualmente istanze di condono in corso.

#### RISPOSTA AL QUESITO N°16

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

Per quanto accertato il bene non risulta soggetto ad alcun gravame, di censo, livello. Presso il Comune di Civita Castellana il sottoscritto ha provveduto a confrontarsi con il Responsabile Tecnico e costatare che il bene non è gravato da Uso Civico. Con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n. 686 del 15.05.2001 è stata dichiarata l'inesistenza di operazioni da compiersi nel territorio di Civita Castellana in applicazione della legislazione vigente degli Usi Civici e, conseguentemente, chiuse le operazioni demaniali in tale territorio.

Per gli usi civici : (c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 11.10.2022 - allegato n°13)

**RISPOSTA AL QUESITO N°17**  
**SPESE ANNUE**

Ascoltati la debitrice e il marito che occupano il bene, per le parti comuni in accordo con le 13 famiglie che abitano vicino, **c'è un fondo cassa utilizzato al bisogno** per spese di opere di manutenzione e acquisto materiale. Ogni famiglia versa la somma di €. 10,00 mensili. Non ci sono atti o documenti che dichiarano l'accordo stabilito o lo sanciscono. La lista delle spese viene scritta a penna su un foglio e l'ultima effettuata risale al 1 giugno 2022.

**(c.f.r. appunti spesa allegato n°16)**

Nell'Atto di Compravendita redatto dal Notaio \*\*\*\*\* del \*\*\*\*\* si riporta che risultano a carico della parte venditrice tutti gli oneri accertati anche successivamente, ivi compresi quelli condominiali, lasciando intendere che esiste un condominio.

**In realtà il sottoscritto ritiene che non ci sia il condominio.** Esistono due strade private come descritte nel quesito n. 10 e per la loro manutenzione i proprietari di ogni singola unità immobiliare di comune accordo raccolgono il denaro nel fondo cassa citato, oltre che per altre spese necessarie alla pulizia e riparazione di parti comuni.

**RISPOSTA AL QUESITO N°18**  
**VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI**

Trattandosi di un unico bene, considerate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenendo conto della sua conformazione. **Il sottoscritto ritiene vendere il bene in un unico lotto.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°19**  
**INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE**

L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/1 di piena proprietà di titolarità della sig.ra \*\*\*\*\* , **pertanto risulta pignorato per l'intero.** Dopo aver esaminato la consistenza e le caratteristiche, **il bene è divisibile in natura** per la presenza di un accesso al piano terra e di uno al piano primo, infatti nella storia del fabbricato prima che i piani fossero collegati tra loro da una scala, erano separati. **Però come già detto al quesito n.18 si ritiene più giusto vendere il bene in un unico lotto.**

**RISPOSTA AL QUESITO N°20**  
**DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO**

L'abitazione attualmente è occupata dalla debitrice, il marito e i due figli. Dagli accertamenti diretti e richiesti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, si è avuta conferma che sul bene pignorato non risultano registrati contratti di locazione.

**(c.f.r. Richiesta informazione sull'esistenza di contratti di locazione allegato n°17)**

**RISPOSTA AL QUESITO N°21**  
**VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA**

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

**Il bene pignorato risulta occupato dal debitore e famiglia.** Per stabilire un valore di locazione tenendo conto dello stato di manutenzione e di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dell'ubicazione, il suo valore locativo è stato valutato per un importo di 400,00 €. / mese in riferimento ai dati ripresi dalla Camera di Commercio di Viterbo per le abitazioni in buono stato abitabili o ristrutturate in locazione ed arredate nel Comune di Civita Castellana. Quindi il valore locativo del bene pignorato di **€. 400,00 mensili**, pari a **€. 4.800,00 annui** è da ritenersi congruo.

#### **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.**

La proprietà pignorata ricade in un'area urbanizzata del comune di Civita Castellana (VT) individuata come zona "F2" (Agricola)

**(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 11.10.2022 - allegato n°13)**

ed è sottoposta a :

#### **VINCOLI PAESISTICI DA P.T.P.R.**

- 1) Beni lineari, testimonianze dei caratteri archeologici e storici e relativa fascia di rispetto;
- 2) Delibera della Giunta Regionale n. 10591 del 5 dicembre 1989 n. 10591 " Valle del Tevere";

Il territorio di Civita Castellana è stato dichiarato sismico giusta Ordinanza Presidenza Consiglio dei Ministri n. 3274/2003.

**(c.f.r. individuazione vincoli - allegato n°18)**

#### **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:

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

### VALORE IMMOBILE

Valore dell'immobile ad uso abitativo:

€. (ottantatremilaquattrocento/00).

Valore della quota parte pignorata al debitore:

la quota di 1/1 di piena proprietà di \*\*\*\*\* :

€. 83.400,00



### STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Discrete le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e anche per le condizioni degli interni.

### VALUTAZIONE

<u>Civita Castellana (VT)</u>	<u>Superficie</u>	<u>Valore Totale</u>	<u>Valore Quota Pignorata</u>
<u>Abitazione di tipo popolare (cat. A/4) in via Gallesana n°.16</u> fg. 2, part. 83,129-135 graffate, sub.4, classe 3, cons. 6 vani. Dati di superficie: Totale: mq. 112. Totale escluse aree scoperte: mq. 100, rendita €. 371,85.	<u>Commerciale</u>		<u>1/1 proprietà di *****</u>
	Mq. 145,26	€.83.400,00	<u>Totale = €. 83.400,00</u>

Civita Castellana (VT)  
zona extraurbana/agricola



Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera la Camera di Commercio 1° semestre 2020 rimasto immutato fino ad oggi  
tipologia prevalente: abitazioni in buono stato abitabili:  
**Valore di mercato per la compravendita €/mq. 900-1000 stazionario fino al 2022.**

e

Quotazione Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022

fascia **Extraurbana/Agricola** - codice di zona R1- microzona 6 tipologia prevalente:  
ville-villini (riferito alle abitazioni categoria A/4)

**Valore di mercato**

900,00 €/mq. – 1.300,00 €/mq.

stato conservativo normale

**parametri correttivi :**

balcone scoperto: 25%



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

portico: 35%

### Stima

considerando un valore di mercato minimo di 900,00 €/mq. e massimo di 1.000,00 €/mq. facendo la media tra i due valori si ottiene:

**Valore di mercato medio** (900,00 €/mq. + 1.000,00 €/mq.) / 2 = **950,00 €/mq.**

### piano terra

Superficie commerciale pari a mq. 48,75, comprendente il soggiorno, la cucina, ripostiglio nel portico più due ripostigli all'esterno.

Calcolo delle superfici raggugliate

- coefficiente superficie portico pari a 35%
- Superficie utile portico mq. 7,70

Totale superfici raggugliate (mq. 7,70 x 0,35) = mq. 2,69

Totale superficie commerciale piano terra (mq. 48,75 + mq. 2,69) = **mq. 51,44**

### piano primo

superficie commerciale pari a mq. 56,42, comprendente una camera da letto matrimoniale, bagno, camera da letto, due disimpegni, pianerottolo.

Calcolo delle superfici raggugliate

- Superficie commerciale soppalco non abitabile incidenza 15% pari a mq. 20,27
- Superficie utile balcone mq. 5,08
- coefficiente superficie balcone pari a 25%

Totale superfici raggugliate (mq. 5,08 x 0,25) = mq. 1,27

Totale sup. commerciale piano primo (mq. 56,42 + mq. 20,27 + mq. 1,27) = **mq. 77,96**

Riepilogo:

piano terra = mq. 51,44 +

piano primo = mq. 77,96 +

superficie commerciale totale **Tot. mq. 129,4**

Secondo i criteri del D.P.R. 138/98, Allegato C che definisce i parametri per il calcolo della superficie catastale (commerciale) vengono presi in considerazione dei parametri correttivi e si evince:

		Superficie lorda in mq.	Calcolo della superficie catastale		Superficie equivalente
			Coefficiente Moltiplicatore		
Ambienti	Descrizione degli ambienti	(a)	(b)		(c) = (a)x(b)
A1	Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali se non appartenenti alle categorie C1 e C6.	129,4	1,00		129,4
F	Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva dell'unità trattata.	159,00	0,10	Coefficiente da applicare fino alla superficie definita nella lettera "A1"	15,861
			0,02	Coefficiente da applicare per superficie eccedente definita nella lettera "A1"	
			<b>Risultato</b>	<b>Somma delle superfici catastali</b>	<b>145,26</b>
<b>Superficie catastale finale</b>					<b><u>145,26</u></b>

Calcolo superficie commerciale dell'area esterna di pertinenza esclusiva  
 -superficie terreno al 10%  $(129,4 \times 0,10) = 12,94$  mq.  
 -eccedenza superficie al 2%  $(159,00 - 12,94) = 146,06$  mq.

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

**(146,06 x 0,02) = 2,921 mq.**

**-super. totale area esterna di pertinenza esclusiva (2,921 + 12,94) = 15,861 mq.**  
**superficie commerciale totale abitazione + area esterna di pertinenza esclusiva**

**(129,4 + 15,861) = 145,26 mq.**

Da ricerche di mercato inerenti immobili della stessa tipologia e ricadenti nella stessa zona anche sulla base del raffronto diretto con le agenzie immobiliari si è giunti a determinare un Valore Unitario pari a **500,00 €/mq.**

**Il Valore Finale del bene** si può calcolare **come media tra il Valore di Mercato Camera di Commercio e il Valore di Mercato di immobili simili.**

**Valore di Mercato Finale medio 500,00 €/mq. + 950,00 €/mq.**

$$\frac{\quad}{2} = \underline{725,00 \text{ €/mq.}}$$

**(145,26 mq. x 725,00 €/mq.) = 105.313,5 €.**

**Deprezzato del -15% (coeff. di merito per assenza impianto di riscald. ed età del fabbricato)**

**(105.313,5 € x 0,85) = 89.516,47 €. Arrotondato 90.000,00 €.**

**Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate**

**Sanzione pecuniaria di demolizione per**

<b>il balcone e scala esterna</b>	<b>2.000,00 €.</b> +
<b>Pratica rilascio Certificato di agibilità</b>	<b>1.200,00 €.</b> +
<b>Pratica strutturale in sanatoria per realizz. scala</b>	<b>2.000,00 €.</b> +
<b>Aggiornamento catastale</b>	<b>450,00 €.</b> =

**Totale Valore:** **5.650,00 €.**

**Spese da detrarre per le opere di demolizione**

<b>1. Demolizione o spostamento soppalco e scala.</b>	<b>€. 411,34 +</b>
<b>2. Demolizione terrazza e scala.</b>	<b>€. 532,06 =</b>

**Totale Valore :** **€. 943,40**

**Totale spese sanatoria + spese lavori = ( €. 5.650,00 + €. 943,40) = €. 6.593,4**

**Valore finale del bene (90.000,00 € - 6.593,4 €.) = €. 83.406,60 Arrotond. €. 83.400,00**

**Totale valore ..... €. 83.400,00**

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

### **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, oggetto di scambi recenti e di cui noti i prezzi di vendita ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

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 - 1° semestre dal 2020 al 2022
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Ufficio Tecnico Erariale di Viterbo
- ✓ Operatori del settore di zona

### **RISPOSTA AL QUESITO N°26** **PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO**

Il bene è in sufficiente stato conservativo, il luogo lascia un po' a desiderare perché distante dal paese e scomodo per prendere i trasporti soprattutto se si pensa per fare la spesa o andare a scuola o per le visite mediche, risulta necessario spostarsi con mezzi da trasporto. Per queste sue caratteristiche non è facilmente vendibile sul mercato ma può essere oggetto di interessanti proposte, tenendo conto degli svantaggi considerati e che la località Borghetto è una frazione periferica poco sviluppata .

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

Quesito negativo in quanto l'immobile non è locato.

### **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 procedenti o

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

Intervenuti, al debitore, anche se non costituito 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 26.01.2023, 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 primo accesso del 06.10.2022**
- allegato n° 2 Rilievo fotografico del 06.10.2022**
- allegato n° 3 Ispezione ipotecaria n° VT 40937/3/2022**
- allegato n° 4 Visure e schede catastali**
- allegato n° 5 Atto di Compravendita del 24/07/2008, notaio \*\*\*\*\***
- allegato n° 6 Atto di Compravendita del 25/07/1979, notaio \*\*\*\*\***
- allegato n° 7 Estratto per Riassunto dell'Atto di matrimonio, Civita Castellana**
- allegato n° 8 Atto di matrimonio, comune di Civita Castellana**
- allegato n° 9 Certif. di stato civile, famiglia, residenza di \*\*\*\*\***
- allegato n° 10 Atto di Compravendita, notaio \*\*\*\*\* del 18.02.1965**
- allegato n° 11 Rilievo architettonico del 06.10.2022**
- allegato n° 12 D.I.A. del 23.04.2008 prot. n.7877**

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

**allegato n° 13 Certificazione di Destinazione Urbanistica del 11.10.2022**  
**allegato n° 14 Ampliamento- Diversa Distr. Spazi Interni,Ristrutt. del 11.05.2007**  
**allegato n° 15 Diversa Distr. Spazi Interni,Ristrutt. del 09.06.2008**  
**allegato n° 16 Appunti spesa**  
**allegato n° 17 Richiesta informazione sull'esistenza di contratti di locazione**  
**allegato n° 18 Individuazione vincoli**  
**allegato n° 19 Atto di Compravendita Notaio \*\*\*\*\* del 1971**  
**allegato n° 20 Atto di Compravendita Notaio \*\*\*\*\* del 1992**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,  
Viterbo 29.11.2022

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

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**