



**TRIBUNALE DI VITERBO**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 322/15**



**ARTINGIANCOOP a.r.l. c/ [REDACTED], [REDACTED]  
e [REDACTED]**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Geom. Michele Sganappa**



**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 13/04/2017 e rinviata al  
23/03/2018**



**Giudice della Esecuzione  
Dr. GERACI ANTONINO**



**PREMESSA:**

Che il giorno 14/04/2016, il sottoscritto geom. Michele Sganappa, regolarmente iscritto all'albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al numero 1331, ha ricevuto incarico di C.T.U. per l'esecuzione immobiliare in epigrafe.

I quesiti posti al C.T.U. sono i seguenti:

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), ~~mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;~~
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione

urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancatorilascio 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 (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.);

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

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

ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi ;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico - edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 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 evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla

locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge. del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

26) 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;

27) 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, nei termini di giorni 120 dal giuramento.

28) 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;

29) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

30) 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.

31) 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;

32) 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);

- 33) 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;

- 30) 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;

#### **OPERE SVOLTE:**

A seguito dell'incarico ricevuto, il C.T.U. ha condotto i seguenti accessi:

In data 07/06/2016 veniva eseguito 1° accesso agli immobili oggetto di pignoramento, al quale non è stato dato il consenso per la visione di due beni, il sottoscritto successivamente si recava presso il Comune di Vetralla per la richiesta e l'acquisizione della documentazione inerente la procedura esecutiva;

In data 16/11/2016 veniva fissato il 2° accesso ai beni oggetto di pignoramento e non visionati nel precedente sopralluogo del 07/06/2016, non più eseguito poiché in

data 25/10/2016 il G.E. comunicata nota di sospensione della procedura esecutiva per la durata di mesi 8;

In data 15/11/2016 il G.E. revocava la sospensione della procedura per questo in data 21/12/2016 veniva eseguito 3° accesso ai beni oggetto di pignoramento e non visionati nel precedente sopralluogo del 07/06/2016, il tutto con esito negativo poiché le parti erano assenti, il sottoscritto successivamente si recava presso il Comune di Vetralla per la richiesta e l'acquisizione della documentazione inerente la procedura esecutiva;

In data 17/01/2017 veniva effettuato incontro con il Responsabile Area Tecnica del Comune di Vetralla per la verifica urbanistica di alcuni immobili oggetto di condono edilizio;

In data 1/02/2017 veniva effettuato il 4° accesso agli immobili non visionati nel 1° accesso;

In data 10/02/2017 veniva effettuata richiesta dei certificati di destinazione urbanistica presso il Comune di Viterbo e ricerche presso l'Archivio Storico di Stato;

In data 17/02/2017 si recava presso l'Agenzia del Territorio per richiedere la documentazione catastale e presso l'Agenzia delle Entrate per la verifica sulla locazione dei beni oggetti di pignoramento;

In data 23/02/2017 si recava presso il Comune di Viterbo per il ritiro dei certificati di destinazione urbanistica;

In data 02/03/2017 si recava presso l'Agenzia del Territorio per ritirare la documentazione catastale, successivamente procedeva presso gli uffici Giudiziari per richiedere documentazione inerente la provenienza di alcuni beni oggetto di pignoramento;

In data 23/05/2017 si recava presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari per l'acquisizione dei documenti richiesti in data 02/03/2017;

In data 21/07/2017 si recava presso il Comune di Vetralla per la visione della documentazione da presentare per la definizione delle pratiche di condono edilizio interessanti alcuni degli immobili oggetto della procedura;

In data 25/07/2017 si recava presso il Tribunale di Viterbo per il giuramento della perizia da allegare alle pratiche di condono edilizio inerenti alcuni degli immobili oggetto della procedura

In data 28/07/2017 si recava presso il Comune di Vetralla per la consegna delle integrazioni per la definizione delle pratiche di condono edilizio interessanti alcuni degli immobili oggetto della procedura;

In data 19/01/2018 si recava presso gli uffici anagrafici del Comune di Vetralla per l'acquisizione di documentazione inerente le persone occupanti gli immobili oggetto dell'esecuzione;

*(Vedi allegato n. 1 - comunicazioni e verbali di accesso)*

### **RISPOSTA AI QUESITI**

#### **QUESITO n. 1**

La documentazione risulta completa

#### **QUESITO n. 2**

I dati identificati degli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01;
- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;
- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, PS1, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;
- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;
- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;
- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;
- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;
- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;
- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;

Per quanto sopra i dati catastali degli immobili pignorati, corrispondono con i dati dell'atto di pignoramento, si fa presente che per quanto riguarda il bene di cui alla lettera a) il sub indicato rappresenta l'attuale situazione catastale in quanto variato per aggiornamento.

### QUESITO n. 3

#### Provenienza della proprietà:

I beni oggetto di pignoramento sono pervenuti così come segue:

- a) **Immobilie sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01;**

#### Provenienza catasto fabbricati:

- 1) Impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 15, p.lla 596, sub. 6, categoria C/2, classe 4°, consistenza 35mq, rendita L. 105, Strada Comunale Tre Croci n. 21, Piano Terra;
- 2) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, foglio 15, p.lla 596, sub. 6, categoria C/2, classe 4°, consistenza 35mq, rendita L. 42.000, Strada Comunale Tre Croci n. 21, Piano Terra;
- 3) VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 18/02/1981 protocollo n. 11916 in atti dal 12/06/2000 MAGAZZINO-UFFICIO (n. 1007.1/1981) foglio 15, p.lla 596, sub. 6, categoria A/10, classe U, consistenza 2 Vani, rendita € 464,81, Piazza Europa, Piano Terra;

- 4) VARIAZIONE del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 15, p.lla 596, sub. 6, categoria A/10, classe U, consistenza 2 Vani, superf. Catastale 48mq. rendita € 464,81, Piazza Europa, Piano Terra;
- 5) VARIAZIONE del 18/05/2017 protocollo VT0034182 in atti dal 19/05/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 7727.1/2017), foglio 15, p.lla 596, sub. 13, categoria A/10, classe U, consistenza 2,5 Vani, superf. Catastale 72mq. rendita € 581,01, Piazza Europa n. 35, Piano Terra;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto al foglio 15, p.lla 596 ente urbano di mq 180 avente la seguente origine:

- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 15 p.lla 596;
- 2) Tipo mappale del 15/05/2017 protocollo n. VT 0033097 in atti dal 15/05/2017 presentato il 15/05/2017 per AMPLIAMENTO (n. 33097.1/2017);

**Provenienza della proprietà:**

- 1) Per decreto del 13/07/2007, trascritto in atti dal 09/08/2007, Repertorio n. 460, mediante trasferimento immobile dal [REDACTED]

- 2) Alla SIG. [REDACTED] pervenuto mediante atto di compravendita a rogito Notaio F. Giardino del 07/01/1981 rep. 15812 reg. a Viterbo il 23/01/1981 al n. 1035;

**b) *Immobilie sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;***

**Provenienza catasto fabbricati:**

- 1) Impianto meccanografico del 30/06/1987, foglio 15, p.lla 596, sub. 7, categoria A/4, classe 4°, consistenza 5 vani, rendita L. 620, Via Tre Croci n. 21, Piano T-1;

- 2) VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO del 01/01/1992, foglio 15, p.lla 596, sub. 7, categoria A/4, classe 4°, consistenza 5 vani, rendita L. 525.000, Via Tre Croci n. 21, Piano T1;
- 3) VARIAZIONE del 25/02/2014 protocollo n. VT0022476 in atti dal 25/02/2014 per CODIFICA PIANO INCOERENTE, foglio 15, p.lla 596, sub. 7, categoria A/4, classe 4°, consistenza 5 vani, rendita € 271,14, Via Tre Croci n. 21, Piano T-1;
- 4) VARIAZIONE del 18/05/2017 protocollo n. VT0034184 in atti dal 19/05/2017 VARIAZIONE PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE, foglio 15, p.lla 596, sub. 7, categoria A/4, classe 4°, consistenza 5 vani, rendita € 271,14, Piazza Europa n. 34, Piano 1;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto al foglio 15, p.lla 596 ente urbano di mq 180 avente la seguente origine:

- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 15 p.lla 596;
- 2) Tipo mappale del 15/05/2017 protocollo n. VT 0033097 in atti dal 15/05/2017 presentato il 15/05/2017 per AMPLIAMENTO (n. 33097.1/2017);

**Provenienza della proprietà:**

1)



2)

- c) ***Immobilie sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4, graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;***

**Provenienza catasto fabbricati:**

- 1) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 1, B.C.N.C., Strada delle Carcarelle snc, piani S1-T;

- 2) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 2, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, strada delle Carcarelle snc, piano S1, rendita € 671,65;
- 3) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, mediante la soppressione dei sub. 1 e 2 originando e variando i seguenti immobili, foglio 16 p.lla 284 sub 4, p.lla 284 sub 5, particella 286, p.lla 285 e p.lla 287;
- 4) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, foglio 16 p.lla 284 sub 4, graffata alla p.lla 286, cat. C/3, classe 1° consistenza mq 255, piano S1, rendita € 671,65;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto:

- a) al foglio 16, p.lla 284 ente urbano di mq 467 avente la seguente origine:
  - 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 16 p.lla 4, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 82480, R.D. L. 57.736, R.A. L. 32.992;
  - 2) Frazionamento del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991, TF 37/86, che ha generato la p.lla 192 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 4800 R.D. L. 3.360, R.A. L. 1.920;
  - 3) Frazionamento e Tipo mappale del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994 TM999/94, che ha generato la p.lla 223 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 1200, con variazione della qualità in ENTE URBANO, con soppressione della p.lla 192 e variazione della p.lla 222;
  - 4) Tipo mappale del 05/04/2004 protocollo n. VT0058936 in atti dal 05/04/2004, che ha variato la p.lla 223 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie mq 3990, con fusione della p.lla 222 del foglio 16;
  - 5) Tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n. VT0079236 in atti dal 04/05/2004, che ha variato la p.lla 284 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie 3990 e soppresso la p.lla 223;

- 6) Frazionamento del 13/10/2004 protocollo n. VT0135830 in atti dal 13/10/2004, che ha variato la p.lla 284 con qualità ENTE URBANO, superficie mq 467 ed inoltre ha generato le p.lle 285-286 e 287;
- b) al foglio 16, p.lla 286 ente urbano di mq 1480 avente la seguente origine:
- 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 16 p.lla 4, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 82480, R.D. L. 57.736, R.A. L. 32.992;
  - 2) Frazionamento del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991, TF 37/86, che ha generato la p.lla 192 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 4800 R.D. L. 3.360, R.A. L. 1.920;
  - 3) Frazionamento e Tipo mappale del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994 TM999/94, che ha generato la p.lla 223 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 1200, con variazione della qualità in ENTE URBANO, con soppressione della p.lla 192 e variazione della p.lla 222;
  - 4) Tipo mappale del 05/04/2004 protocollo n. VT0058936 in atti dal 05/04/2004, che ha variato la p.lla 223 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie mq 3990, con fusione della p.lla 222 del foglio 16;
  - 5) Tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n. VT0079236 in atti dal 04/05/2004, che ha variato la p.lla 284 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie 3990 e soppresso la p.lla 223;
  - 6) Frazionamento del 13/10/2004 protocollo n. VT0135830 in atti dal 13/10/2004, che ha generato la p.lla 286 con qualità ENTE URBANO, superficie mq 1480 ed inoltre ha costituito le p.lle 284-285- e 287

**Provenienza della proprietà:**

- 1) Atto di affrancazione del 04/06/1997, repertorio 12680, a rogito notaio GIORGIO IMPARATO, nel quale il COMUNE DI VETRALLA nella persona del Sindaco pro tempore ha ceduto il "dominio diretto" ai Signori ~~FIORUCCI RAFFAELE~~, ~~FIORUCCI~~ ~~MASSIMILIANO~~ e ~~FIORUCCI FEDERICO~~ titolari del "dominio utile" del terreno in località "cunicci", denominato "quota n. 6" nel progetto di legittimazione, esteso catastalmente 4.800 (quattromilaottocento) metri quadrati, con sovrastante capannone artigianale, il tutto riportato nel N.C.T. in parte alla partita 3519, foglio

16, p.lla 222 (ex 192°) mq 3600, qualità pascolo cespugliato, RD L. 2.520, R.A. 1.440, in parte alla partita 1, foglio 16, p.lla 223 (ex 192/b) mq 1200, qualità ente urbano, insistente un capannone denunciato al N.C.E.U. in data 30/12/1993 con scheda prot. 20931, riportato alla partita 51156;

- 2) Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno che ha generato le p.lle 222 e 223 oggetto di affrancazione e nello specifico la p.lla n. 4 del foglio 16, risultava di proprietà della POPOLAZIONE DI VETRALLA AMMINISTRATA DAL COMUNE da prima dell'anno 1971;

**d) *Immobilie sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;***

**Provenienza catasto fabbricati:**

- 1) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 3, cat. F/3 in corso di costruzione, Strada delle Carcarelle snc, piani T;
- 2) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 1, B.C.N.C., Strada delle Carcarelle snc, piani S1-T;
- 3) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, mediante la soppressione dei sub. 1-2 e 3, originando e variando i seguenti immobili, foglio 16 p.lla 284 sub 4, p.lla 284 sub 5, particella 286, p.lla 285 e p.lla 287;
- 4) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, foglio 16 p.lla 284 sub 5, graffata alla p.lla 285, cat. F/3 in corso di costruzione, via Carcarelle snc, piano T.;
- 5) Variazione del 20/01/2005 protocollo n. VT0006733 in atti dal 20/01/2005 DIVISIONE – ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO, foglio 16 p.lla 284, sub 6, categoria A/2, classe 2°, consistenza 7 vani, rendita € 632,66, via Carcarelle snc, piano T;

- 6) Variazione nel classamento del 31/10/2005 protocollo n. VT0117015 in atti dal 31/10/2005, protocollo VT0117015 in atti dal 31/10/2005, foglio 16 p.lla 284, sub 6, categoria A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, strada delle Carcarelle snc, piano T;
- 7) Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 16 p.lla 284, sub 6, categoria A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, superficie catastale mq 138, strada delle Carcarelle snc, piano T;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto:

- a) al foglio 16, p.lla 284 ente urbano di mq 467 avente la seguente origine:
  - 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 16 p.lla 4, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 82480, R.D. L. 57.736, R.A. L. 32.992;
  - 2) Frazionamento del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991, TF 37/86, che ha generato la p.lla 192 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 4800 R.D. L. 3.360, R.A. L. 1.920;
  - 3) Frazionamento e Tipo mappale del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994 TM999/94, che ha generato la p.lla 223 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 1200, con variazione della qualità in ENTE URBANO, con soppressione della p.lla 192 e variazione della p.lla 222;
  - 4) Tipo mappale del 05/04/2004 protocollo n. VT0058936 in atti dal 05/04/2004, che ha variato la p.lla 223 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie mq 3990, con fusione della p.lla 222 del foglio 16;
  - 5) Tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n. VT0079236 in atti dal 04/05/2004, che ha variato la p.lla 284 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie 3990 e soppresso la p.lla 223;
  - 6) Frazionamento del 13/10/2004 protocollo n. VT0135830 in atti dal 13/10/2004, che ha variato la p.lla 284 con qualità ENTE URBANO, superficie mq 467 ed inoltre ha generato le p.lle 285-286 e 287;

**Provenienza della proprietà:**

- 1) Atto di affrancazione del 04/06/1997, repertorio 12680, a rogito notaio GIORGIO IMPARATO, nel quale il COMUNE DI VETRALLA nella persona del Sindaco pro tempore ha ceduto il "dominio diretto" ai Signori ~~XXXXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXXXX~~ titolari del "dominio utile" del terreno in località "cunicci", denominato "quota n. 6" nel progetto di legittimazione, esteso catastalmente 4.800 (quattromilaottocento) metri quadrati, con sovrastante capannone artigianale, il tutto riportato nel N.C.T. in parte alla partita 3519, foglio 16, p.lla 222 (ex 192°) mq 3600, qualità pascolo cespugliato, RD L. 2.520, R.A. 1.440, in parte alla partita 1, foglio 16, p.lla 223 (ex 192/b) mq 1200, qualità ente urbano, insistente un capannone denunciato al N.C.E.U. in data 30/12/1993 con scheda prot. 20931, riportato alla partita 51156;
- 2) Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno che ha generato le p.lle 222 e 223 oggetto di affrancazione e nello specifico la p.lla n. 4 del foglio 16, risultava di proprietà della POPOLAZIONE DI VETRALLA AMMINISTRATA DAL COMUNE da prima dell'anno 1971;

**e) *Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;***

**Provenienza catasto fabbricati:**

- 1) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 3, cat. F/3 in corso di costruzione, Strada delle Carcarelle snc, piani T;
- 2) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 1, B.C.N.C., Strada delle Carcarelle snc, piani S1-T;
- 3) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, mediante la soppressione dei sub. 1-2 e 3, originando e variando i seguenti immobili, foglio 16 p.lla 284 sub 4, p.lla 284 sub 5, particella 286, p.lla 285 e p.lla 287;

- 4) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, foglio 16 p.lla 284 sub 5, graffata alla p.lla 285, cat. F/3 in corso di costruzione, via Carcarelle snc, piano T.;
- 5) Variazione del 20/01/2005 protocollo n. VT0006733 in atti dal 20/01/2005 DIVISIONE – ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO, foglio 16 p.lla 284, sub 7, categoria A/2, classe 2°, consistenza 6,5 vani, rendita € 587,47, via Carcarelle snc, piano T.;
- 6) Variazione nel classamento del 31/10/2005 protocollo n. VT0117015 in atti dal 31/10/2005, protocollo VT0117015 in atti dal 31/10/2005, foglio 16 p.lla 284, sub 7, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18, strada delle Carcarelle snc, piano T.;
- 7) Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 16 p.lla 284, sub 7, categoria A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18, superficie catastale mq 138, strada delle Carcarelle snc, piano T.;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto:

- a) al foglio 16, p.lla 284 ente urbano di mq 467 avente la seguente origine:
  - 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 16 p.lla 4, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 82480, R.D. L. 57.736, R.A. L. 32.992;
  - 2) Frazionamento del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991, TF 37/86, che ha generato la p.lla 192 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 4800 R.D. L. 3.360, R.A. L. 1.920;
  - 3) Frazionamento e Tipo mappale del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994 TM999/94, che ha generato la p.lla 223 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 1200, con variazione della qualità in ENTE URBANO, con soppressione della p.lla 192 e variazione della p.lla 222;
  - 4) Tipo mappale del 05/04/2004 protocollo n. VT0058936 in atti dal 05/04/2004, che ha variato la p.lla 223 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie mq 3990, con fusione della p.lla 222 del foglio 16;

- 5) Tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n. VT0079236 in atti dal 04/05/2004, che ha variato la p.lla 284 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie 3990 e soppresso la p.lla 223;
- 6) Frazionamento del 13/10/2004 protocollo n. VT0135830 in atti dal 13/10/2004, che ha variato la p.lla 284 con qualità ENTE URBANO, superficie mq 467 ed inoltre ha generato le p.lle 285-286 e 287;

**Provenienza della proprietà:**

- 1) Atto di affrancazione del 04/06/1997, repertorio 12680, a rogito notaio GIORGIO IMPARATO, nel quale il COMUNE DI VETRALLA nella persona del Sindaco pro tempore ha ceduto il "dominio diretto" ai Signori F. [REDACTED], [REDACTED] M. [REDACTED] e F. [REDACTED] titolari del "dominio utile" del terreno in località "cunicci", denominato "quota n. 6" nel progetto di legittimazione, esteso catastalmente 4.800 (quattromilaottocento) metri quadrati, con sovrastante capannone artigianale, il tutto riportato nel N.C.T. in parte alla partita 3519, foglio 16, p.lla 222 (ex 192°) mq 3600, qualità pascolo cespugliato, RD L. 2.520, R.A. 1.440, in parte alla partita 1, foglio 16, p.lla 223 (ex 192/b) mq 1200, qualità ente urbano, insistente un capannone denunciato al N.C.E.U. in data 30/12/1993 con scheda prot. 20931, riportato alla partita 51156;
- 2) Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno che ha generato le p.lle 222 e 223 oggetto di affrancazione e nello specifico la p.lla n. 4 del foglio 16, risultava di proprietà della POPOLAZIONE DI VETRALLA AMMINISTRATA DAL COMUNE da prima dell'anno 1971;
- f) **Immobilie sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;**

**Provenienza catasto fabbricati:**

- 1) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 3, cat. F/3 in corso di costruzione, Strada delle Carcarelle snc, piani T;

- 2) Costituzione del 07/06/2004 protocollo n. VT0097052 in atti dal 07/06/2004, foglio 16, p.lla 284, sub. 1, B.C.N.C., Strada delle Carcarelle snc, piani S1-T;
- 3) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, mediante la soppressione dei sub. 1-2 e 3, originando e variando i seguenti immobili, foglio 16 p.lla 284 sub 4, p.lla 284 sub 5, particella 286, p.lla 285 e p.lla 287;
- 4) Variazione del 20/10/2004 protocollo n. VT0140492 in atti dal 20/10/2004 AMPLIAMENTO PER ATTRIB. CORTE, foglio 16 p.lla 284 sub 5, graffata alla p.lla 285, cat. F/3 in corso di costruzione, via Carcarelle snc, piano T.;
- 5) Variazione del 20/01/2005 protocollo n. VT0006733 in atti dal 20/01/2005 DIVISIONE – ULTIMAZIONE FABBRICATO URBANO, foglio 16 p.lla 284, sub 8, categoria A/2, classe 2°, consistenza 7 vani, rendita € 632,66, via Carcarelle snc, piano T;
- 6) Variazione nel classamento del 31/10/2005 protocollo n. VT0117015 in atti dal 31/10/2005, protocollo VT0117015 in atti dal 31/10/2005, foglio 16 p.lla 284, sub 8, categoria A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, strada delle Carcarelle snc, piano T;
- 7) Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie, foglio 16 p.lla 284, sub 8, categoria A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, superficie catastale mq 139, strada delle Carcarelle snc, piano T;

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile ricade sul terreno contraddistinto:

- a) al foglio 16, p.lla 284 ente urbano di mq 467 avente la seguente origine:
  - 1) Impianto meccanografico del 01/10/1971, foglio 16 p.lla 4, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 82480, R.D. L. 57.736, R.A. L. 32.992;
  - 2) Frazionamento del 01/08/1986 in atti dal 17/12/1991, TF 37/86, che ha generato la p.lla 192 del foglio 16, qualità PASC CESPUG, classe 2°, superficie mq 4800 R.D. L. 3.360, R.A. L. 1.920;
  - 3) Frazionamento e Tipo mappale del 07/03/1994 in atti dal 07/03/1994 TM999/94, che ha generato la p.lla 223 del foglio 16, qualità PASC CESPUG,

classe 2°, superficie mq 1200, con variazione della qualità in ENTE URBANO, con soppressione della p.lla 192 e variazione della p.lla 222;

4) Tipo mappale del 05/04/2004 protocollo n. VT0058936 in atti dal 05/04/2004, che ha variato la p.lla 223 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie mq 3990, con fusione della p.lla 222 del foglio 16;

5) Tipo mappale del 04/05/2004 protocollo n. VT0079236 in atti dal 04/05/2004, che ha variato la p.lla 284 del foglio 16, qualità ENTE URBANO, superficie 3990 e soppresso la p.lla 223;

6) Frazionamento del 13/10/2004 protocollo n. VT0135830 in atti dal 13/10/2004, che ha variato la p.lla 284 con qualità ENTE URBANO, superficie mq 467 ed inoltre ha generato le p.lle 285-286 e 287;

#### **Provenienza della proprietà:**

- 1) Atto di affrancazione del 04/06/1997, repertorio 12680, a rogito notaio GIORGIO IMPARATO, nel quale il COMUNE DI VETRALLA nella persona del Sindaco pro tempore ha ceduto il "dominio diretto" ai Signori ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~, ~~XXXXXXXXXX~~ e ~~XXXXXXXXXX~~ titolari del "dominio utile" del terreno in località "cunicci", denominato "quota n. 6" nel progetto di legittimazione, esteso catastalmente 4.800 (quattromilaottocento) metri quadrati, con sovrastante capannone artigianale, il tutto riportato nel N.C.T. in parte alla partita 3519, foglio 16, p.lla 222 (ex 192°) mq 3600, qualità pascolo cespugliato, RD L. 2.520, R.A. 1.440, in parte alla partita 1, foglio 16, p.lla 223 (ex 192/b) mq 1200, qualità ente urbano, insistente un capannone denunciato al N.C.E.U. in data 30/12/1993 con scheda prot. 20931, riportato alla partita 51156;
- 2) Dalle ricerche effettuate risulta che il terreno che ha generato le p.lle 222 e 223 oggetto di affrancazione e nello specifico la p.lla n. 4 del foglio 16, risultava di proprietà della POPOLAZIONE DI VETRALLA AMMINISTRATA DAL COMUNE da prima dell'anno 1971;

- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;**

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile sopra descritto è di impianto meccanografico del 01/10/1971, di mq 8900 qualità PASC CESPUG, con variazione della qualità in SEMINATIVO di 4° avvenuta il 09/03/2007 con prot. VT0084109.

**Provenienza della proprietà:**

1)

2)

successione del 09/03/2007  
del sig. ~~Finucci Romano~~, dalle ispezioni effettuate non risulta l'accettazione tacita dell'eredità;

- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;**

**Provenienza catasto terreni:**

L'immobile sopra descritto è di impianto meccanografico del 01/10/1971, di mq 32490 qualità SEMINATIVO classe 4°.

**Provenienza della proprietà:**

1)

2)

del sig. ~~Finucci Romano~~, dalle ispezioni effettuate non risulta l'accettazione tacita dell'eredità;

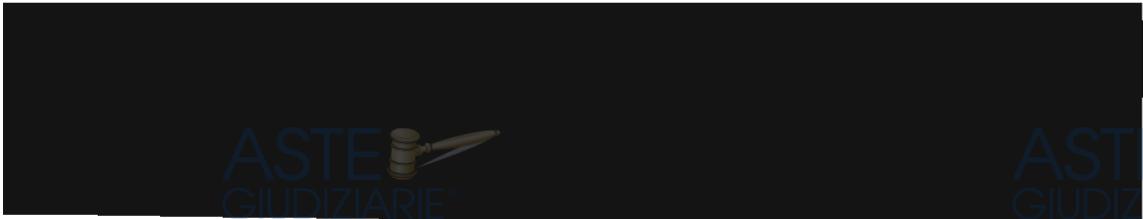
- i) **Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;**

**Provenienza catasto terreni:**

- 1) Foglio 258, p.lla 375 qualità VIGNETO, classe 3°, superficie mq 2760, RD L.24.840, RA L. 17940, impianto meccanografico del 01/10/1971;
- 2) Foglio 258, p.lla 375, qualità VIGNETO, classe 3°, superficie mq 1360, RD L.12.240, RA L. 8.840, frazionamento del 13/05/1988 in atti dal 29/03/1993 TF 94/88;

**Provenienza della proprietà:**

1)



2)

successione del 03/06/1988 registrata a Viterbo con Vol. 779 n. 5 del 01/12/1988 del sig. ██████████, dalle ispezioni effettuate non risulta l'accettazione tacita dell'eredità;

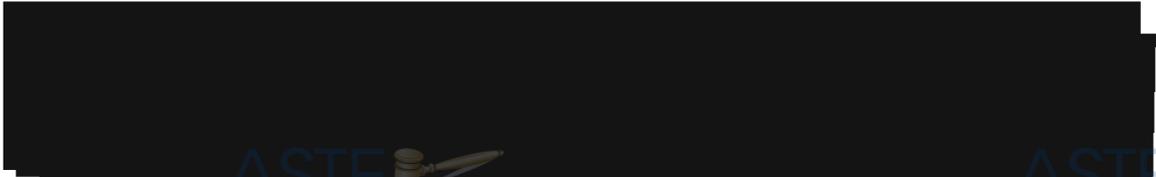
- l) **Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;**

**Provenienza catasto terreni:**

- 1) Foglio 258, p.lla 376, qualità SEMINATIVO, classe 3°, superficie mq 530, RD L.6.890, RA L. 2.385, impianto meccanografico del 01/10/1971;
- 2) Foglio 258, p.lla 376, qualità SEMINATIVO, classe 3°, superficie mq 290, RD L.3.770, RA L. 1.305, frazionamento del 13/05/1988 in atti dal 29/03/1993 TF 94/88;

**Provenienza della proprietà:**

1)



- 2) Al sig. **[REDACTED]** per la quota di proprietà di 1/6 a seguito di denuncia di successione del 03/06/1988 registrata a Viterbo con Vol. 779 n. 5 del 01/12/1988 del sig. **[REDACTED]**, **dalle ispezioni effettuate non risulta l'accettazione tacita dell'eredità;**

*(Vedi allegato n. 2 - visure storiche catastali terreni e fabbricati);*

*(Vedi allegato n. 3 - atti di provenienza);*

#### QUESITO n. 4

##### Trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli:

- 1) Nota di iscrizione registro generale n. 7125 del 09/06/2015 per ipoteca legale, a favore di EQUITALIA SUD S.P.A., con sede in ROMA, c.f. 11210661002 e contro **[REDACTED]**;
- 2) Nota di trascrizione registro generale 7600 del 01/07/1997, atto notarile pubblico di affrancazione a favore di **[REDACTED]**, **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, contro COMUNE DI VETRALLA;
- 3) Nota di trascrizione registro generale 15744 del 17/12/2015, verbale di pignoramento, a favore SOC. ARTINGIANCOOP A.R.L. con sede a VITERBO, c.f. 00123920563 e contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**;
- 4) Nota di iscrizione registro generale 11887 del 05/11/1997, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI VITERBO SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA con sede a VITERBO c.f. 00057680563 e contro **[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con debitori non datori di ipoteca soc. **[REDACTED]**;
- 5) Nota di iscrizione registro generale 17924 del 29/10/2004, ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

SPA con sede a SIENA c.f. 00884060526 e contro **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con debitori non datori di  
ipoteca soc. 3F **[REDACTED]** DI **[REDACTED]** E  
**[REDACTED]**.

- 6) Nota di iscrizione registro generale 9146 del 13/05/2005, ipoteca volontaria  
concessione a garanzia di mutuo a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB  
SOCIETA' PER AZIONI con sede a BRESCIA c.f. 03480180177 e contro **[REDACTED]**,  
**[REDACTED]**, **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con debitori non  
datori di ipoteca soc. **[REDACTED]** DI **[REDACTED]** E  
**[REDACTED]**;
- 7) Nota di iscrizione registro generale 9147 del 13/05/2005, ipoteca volontaria  
concessione a garanzia di mutuo a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB  
SOCIETA' PER AZIONI con sede a BRESCIA c.f. 03480180177 e contro **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con debitori non  
datori di ipoteca soc. **[REDACTED]** DI **[REDACTED]** E  
**[REDACTED]**;
- 8) Nota di iscrizione registro generale 9148 del 13/05/2005, ipoteca volontaria  
concessione a garanzia di mutuo a favore BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB  
SOCIETA' PER AZIONI con sede a BRESCIA c.f. 03480180177 e contro **[REDACTED]**  
**[REDACTED]** e **[REDACTED]**, con debitori non  
datori di ipoteca soc. **[REDACTED]** DI **[REDACTED]** E  
**[REDACTED]**;
- 9) Nota di trascrizione registro generale 15241 del 08/08/2007, decreto di  
trasferimento immobili, soggetto a favore **[REDACTED]**, soggetti contro  
**[REDACTED]**;
- 10) Nota di iscrizione registro generale 5880 del 18/04/2008, ipoteca legale ai sensi  
art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99, a favore EQUITALIA SERIT SPA  
con sede a ISERNIA c.f.00287860944 e contro **[REDACTED]**;
- 11) Nota di trascrizione registro generale 16266 del 06/10/2009, pignoramento  
esattoriale, a favore EQUITALIA GERIT SPA – AGENZIA DELLE RISCOSSIONI

PROVINCIA DI VITERBO, con sede a VITERBO, c.f. 00410080584 e contro

████████████████████,

- 12) Nota di iscrizione registro generale 10880 del 01/08/2012, decreto ingiuntivo soggetto a favore AQUILANTI S.P.A. con sede a VITERBO c.f. 00111230561, contro FIORUCCI RAFFAELE, ████████████████████ CO e FIORUCCI MASSIMILIANO;
- 13) Nota di iscrizione registro generale 3271 del 11/03/2013, decreto ingiuntivo soggetto a favore AQUILANTI S.P.A. con sede a VITERBO c.f. 00111230561, contro FIORUCCI RAFFAELE, FIORUCCI MASSIMILIANO e FIORUCCI MASSIMILIANO;
- 14) Nota di iscrizione registro generale 6816 del 02/05/2008, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99, a favore EQUITALIA SERIT SPA con sede a ISERNIA c.f.00287860944 e contro FIORUCCI MASSIMILIANO;
- 15) Nota di iscrizione registro generale 8432 del 24/05/2011, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs 46/99, a favore EQUITALIA GERIT SPA con sede a ROMA c.f.00410050584 e contro FIORUCCI MASSIMILIANO;
- 16) Nota di iscrizione registro generale 4976 del 23/04/2015, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73, a favore EQUITALIA SUD SPA con sede a ROMA c.f.11210661002 e contro ████████████████████;
- 17) Nota di iscrizione registro generale 6475 del 26/05/2015, ipoteca legale ai sensi art. 77 dpr 602/73, a favore EQUITALIA SUD SPA con sede a ROMA c.f.11210661002 e contro ████████████████████;

*(Vedi allegato n. 4 – ispezioni ipotecarie);*

#### QUESITO n. 5

##### Acquisizione certificati di destinazione urbanistica:

- 1) Per gli immobili di cui alle lettere a), b) c) d) e) f), **si omette l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliare urbana;**
- 2) Terreno sito in Comune di Viterbo, località Valle Lunga, distinto al Catasto al Foglio n. 238, particelle 111-72 come identificato nel certificato di destinazione

urbanistica 050 p.vo 053 del 20/02/2017, ricade nello strumento urbanistico P.R.G. in Zona Agricola E – Sottozona E4;

- 3) Terreno sito in Comune di Viterbo, località Case Grandi, distinto al Catasto al Foglio n. 258, particelle 375-376 come identificato nel certificato di destinazione urbanistica 050 p.vo 054 del 20/02/2017, ricade nello strumento urbanistico P.R.G. in Zona Agricola E – Sottozona E4;

*(Vedi allegato n. 5 certificati di destinazione urbanistica).*

### **QUESITO n. 6**

Dai registri anagrafici risulta che:

- 1) Il Sig. ██████████, nato a Viterbo il 11/04/1975, è coniugato con ██████████ nata il 19/11/1979 a Vetralla (VT), in regime di separazione dei beni;
- 2) Il sig. ██████████ nato a Viterbo, il 13/01/1974, è di stato libero;
- 3) Il Sig. ██████████, nato a Viterbo il 31/05/1970, è di stato libero;

*(Vedi allegato n. 6 Estratti di matrimonio e stato libero)*

### **QUESITO n. 7**

#### **Descrizione dei beni oggetto di pignoramento:**

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, posto al piano terra, con accesso direttamente da Piazza Europa, il piano di calpestio rispetto al piano stradale è ribassato di circa 70 cm ed ha un'altezza utile di mt. 3,10, internamente l'immobile è in corso di ristrutturazione, non sono presenti i pavimenti, nel perimetro delle pareti sono state impostate delle intercapedini ove mancano i pannelli di cartongesso, il bagno come tutti i vani hanno predisposti gli impianti tecnologici ma non sono ultimati, non sono presenti gli infissi interni e mancano gli infissi esterni, è solo presente la porta d'ingresso principale. L'ufficio è composto da due vani principali e un bagno per una superficie totale di mq 48,

inoltre è annessa un'area scoperta di 13 mq circa, recintata con rete e pali metallici in stato fatiscente.

Confina a sud, con Piazza Europa, a ovest, con il vano scale comune del fabbricato distinto con p.lla 596, a nord con la particella 560 e a est, con il fabbricato distinto con la p.lla 601;

- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Via Tre Croci n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14; posto al piano primo, l'accesso avviene da Piazza Europa, mediante una scala comune interna al fabbricato, l'altezza utile dell'abitazione è di mt. 2,90, comprendente un ingresso-soggiorno non finestrato, un bagno, una cucina, un corridoio, due camere da letto per una superficie utile di mq 53 oltre un balcone di mq 2,5. I pavimenti sono in piastrelle di gress, come i rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno, le pareti sono tinteggiate, gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC e persiane parte in legno e parte in alluminio, è dotato di impianto idrico, elettrico, gas e fognario. Confina a nord mediante affaccio sulla p.lla 560, a ovest fabbricato p.lla 586, a est fabbricato p.lla 601 e a sud con affaccio su Piazza Europa.

- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffato con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65; posto al piano seminterrato comprende un laboratorio artigianale composto da ingresso di mq 12, ufficio di mq 21, due bagni per un totale di mq 5,5, due locali artigianali per un totale di mq 133 e due magazzini per un totale di mq 65 posti al piano mezzanino, realizzati mediante dei soppalchi in struttura metallica e tavolato in legno. L'altezza totale della struttura è di mt. 4,45, i magazzini realizzati all'interno presentano un'altezza di mt. 2,00 circa con i vani sottostanti con altezza utile di mt. 2,35. Le pareti sono intonacate, i pavimenti sono parte in battuto di cemento liscio, parte in piastrelle di gress, mentre l'ufficio è in laminato di legno.

Circostanti i lati interrati è presente un'intercapedine, inoltre è pertinenziale all'immobile un'area esterna comprendente un piazzale e la viabilità dalla quale si ha accesso sulla Strada Provinciale, su di essa hanno accesso pure le tre

abitazioni poste al piano terra dell'edificio principale. Esternamente sul piazzale ed in corrispondenza degli ingressi al laboratorio è presente un porticato con struttura lignea di circa mq 100, un gazebo in legno di mq 25 circa, un forno in muratura e una porzione di edificio ad uso abitativo delle dimensioni di mt. 5,60 x mt. 9,50. La struttura a nord confina con la particella 285, a sud con la p.lla 287, a ovest con la p.lla 214 e a est con la p.lla 193.

- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, posto al piano terra con altezza utile di mt 2,75 e comprendente: un portico di mq 12,80, una cucina-soggiorno di mq 54, un bagno di mq 6,75, un letto di mq 13, un bagno di mq 4,80, un disimpegno di mq 8,10, un bagno-lavanderia di mq 3,90, un letto di mq 10,40, un letto di mq 15,80, un balcone di mq 14,45 e un balcone di mq 9,60. I pavimenti sono in piastrelle di cotto, le porte in legno, gli infissi esterni in PVC finto legno e inferiate metalliche.

L'abitazione inoltre è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento a pavimento con combustibile gpl, impianto fognario composto da una fossa imhoff comune alle altre unità immobiliari, impianto di climatizzazione, impianto solare e impianto antifurto.

Confina a nord ed est con la p.lla 285, a sud con il sub 7 e a ovest affaccia sulla p.lla 286.

L'accesso all'abitazione avviene mediante passaggio su porzione dell'area pertinenziale della p.lla 286, e area urbana individuata al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 285 sub 1 di mq 920 ove insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5 circa;

- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18; posto al piano terra con altezza utile di mt 2,75 e comprendente: un portico di mq 12,40, una soggiorno di mq 41,35, una cucina di mq 12,40, un bagno di mq 6,70, un letto di mq 13,10, un bagno di mq 4,80, un disimpegno di mq 8,10, una lavanderia di mq 4,00, un letto di mq 10,40, un letto di mq 16,20, un balcone di mq 14,30. I

pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte in legno, gli infissi esterni in PVC finto legno e inferiate metalliche.

L'abitazione inoltre è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento a pavimento con combustibile gpl, impianto fognario composto da una fossa imhoff comune alle altre unità immobiliari, impianto di climatizzazione, impianto solare e impianto antifurto.

Confina a nord con il sub 6 ed est con la p.lla 285, a sud con il sub 8 e a ovest affaccia sulla p.lla 286.

L'accesso all'abitazione avviene mediante passaggio su porzione dell'area pertinenziale della p.lla 286, e area urbana individuata al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 285 sub 1 di mq 920 ove insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5 circa;

- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; posto al piano terra con altezza utile di mt 2,75 e comprendente: un portico di mq 13,65, una cucina-soggiorno di mq 52,80, un bagno di mq 6,75, un letto di mq 13,45, un bagno di mq 4,80, un disimpegno di mq 8,10, una lavanderia di mq 4,00, un letto di mq 10,40, un letto di mq 16,20, un balcone di mq 14,50 e un balcone di mq 16. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, le porte in legno, gli infissi esterni in PVC finto legno e inferiate metalliche.

L'abitazione inoltre è dotata di impianto idrico, elettrico, di riscaldamento a pavimento con combustibile gpl, impianto fognario composto da una fossa imhoff comune alle altre unità immobiliari, impianto di climatizzazione, impianto solare e impianto antifurto.

Confina a nord con il sub 7 ed est con la p.lla 285, a sud con la p.lla 285 e a ovest affaccia sulla p.lla 286.

L'accesso all'abitazione avviene mediante passaggio su porzione dell'area pertinenziale della p.lla 286, e area urbana individuata al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 285 sub 1 di mq 920 ove insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5 circa;

g)-h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;

Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;

I due terreni rappresentano un unico lotto agricolo sito in Loc. Valle Lunga, sulla p.lla 111 insiste un'area cespugliata – boscata, mentre sulla p.lla 72 a ovest troviamo circa 40 piante di olivo e nella restante area un terreno libero ad uso seminativo, l'accesso avviene mediante tratturo poderale posto lungo il confine tra le p.lle 126, 57 non indicato in mappa.

Il terreno in alcuni tratti presenta una recinzione vetusta ed ammalorata in pali di legno e rete metallica, in loco i confini sono materializzati per la maggior parte da una alberatura mista per quanto riguarda i lati interessati dalla p.lla 72, mentre per i lati interessati dalla p.lla 111 si vede il confine poiché il terreno limitrofo è lavorato.

Il lotto confina a nord con la p.lla 22, a est con la p.lla 192, a sud con le p.lle 386 e 57 a ovest con la p.lla 23;

i)-l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;

Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;

I due terreni rappresentano un unico lotto agricolo sito in Loc. Case Grandi, l'accesso avviene dalla Strada Campo che confina a sud, su di esso insiste un oliveto, la particella non ha materializzati i confini per questo motivo non si è potuto stabilire il numero di piante sovrastanti.

A sud confina con la strada Campo, a ovest con la p.lla 374, nord con la particella 756 a est con le particelle 572 e 573.

Dal confronto tra i beni indicati nel pignoramento e la descrizione attuale del bene risulta che:

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01;  
 1) nel pignoramento veniva indicato il sub 6, attualmente dopo l'aggiornamento catastale ha assunto l'identificativo del sub 13;  
 2) nella toponomastica indicata nel pignoramento non era indicato il numero civico, ad oggi aggiornato con il numero 35;
- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;  
 1) nella toponomastica indicata nel pignoramento viene indicata Via Tre Croci come risulta dalla visura catastale, dopo l'aggiornamento effettuato dal sottoscritto è stata indicata la toponomastica corretta Piazza Europa 34;
- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;  
 1) La toponomastica indicata è errata in quanto in data 31/10/2015 il Comune aggiornava l'indirizzo in Strada Tobia n. 18;
- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;  
 1) La toponomastica indicata è errata in quanto in data 31/10/2015 il Comune aggiornava l'indirizzo in Strada Tobia n. 18;
- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;  
 1) La toponomastica indicata è errata in quanto in data 31/10/2015 il Comune aggiornava l'indirizzo in Strada Tobia n. 18;
- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;  
 1) La toponomastica indicata è errata in quanto in data 31/10/2015 il Comune aggiornava l'indirizzo in Strada Tobia n. 18;

- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento;
- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento;
- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento;
- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento;

**QUESITO n. 9****Verifica della corrispondenza del bene**

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, la planimetria catastale attribuita al sub 6 non corrispondeva allo stato attuale in quanto non era riportata una stanza ed un'area scoperta pertinenziale, attualmente **l'immobile corrisponde alla scheda catastale poiché aggiornata dal sottoscritto mediante** VARIAZIONE del 18/05/2017 protocollo VT0034182 in atti dal 19/05/2017 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE (n. 7727.1/2017);
- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14; **l'immobile corrisponde alla scheda catastale poiché aggiornata dal sottoscritto mediante** VARIAZIONE del 18/05/2017 protocollo n. VT0034184 in atti dal 19/05/2017 PER PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE,
- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita €

671,65; **la scheda catastale differisce rispetto allo stato attuale nella divisione interna, in quanto non riportato il tramezzo che divide l'ingresso dal locale artigianale, per eseguire l'atto di aggiornamento necessitano € 450 comprese le spese tecniche ed ogni altro onere;**

- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **l'immobile corrisponde alla scheda catastale;**
- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18; **l'immobile corrisponde alla scheda catastale;**
- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **la scheda catastale differisce rispetto allo stato attuale nella divisione interna, in quanto il tramezzo che divide la cucina dal soggiorno non esiste, per eseguire l'atto di aggiornamento necessitano € 450 comprese le spese tecniche ed ogni altro onere;**
- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;**
- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;**
- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;**
- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67; Il

bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento;

**l'immobile corrisponde alla planimetria catastale;**

*(Vedi allegato n. 7 – schede catastali abitazioni ed estratti di mappa)*

#### QUESITO n. 10

Per i beni di cui alle lettere d), e), f) è compresa un'area comune urbana individuata al catasto fabbricati al foglio 16 p.lla 285 sub 1 di mq 920, necessaria all'accesso degli immobili ove insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5;

#### QUESITO n. 11

Gli immobili non risultano ceduti a terzi;

#### QUESITO n. 12

Per gli immobili contraddistinti alle lettere a) e b) sono state eseguiti aggiornamenti catastali così come autorizzato dal giudice;

Per l'immobile contraddistinto alla lettera c) necessita eseguire variazione docfa, ma prima deve essere eseguita pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare la situazione urbanistica, le spese catastali e tecniche si presume che possano essere pari ad € 450;

Per l'immobile contraddistinto alla lettera f) necessita eseguire variazione docfa, ma prima deve essere regolarizzata la pratica di condono edilizio, le spese catastali e tecniche si presume che possano essere pari ad € 450;

#### QUESITO n. 13

Gli immobili hanno la seguente utilizzazione:

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, **ricade nell'area urbana in loc Tre Croci, zona B ove sono consentite le seguenti destinazioni:**

a1) abitazioni;

a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a 250 mq;  
c2) servizi pubblici

d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc; scuole guida ecc.);

b) uffici privati e studi professionali di qualsiasi dimensione;

b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;

**ricade nell'area urbana in loc Tre Croci, zona B ove sono consentite le seguenti destinazioni:**

a1) abitazioni;

a2) uffici privati e studi professionali, con dimensioni unitarie inferiori a 250 mq;

c2) servizi pubblici

d1) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi); botteghe per attività artigianali non moleste (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie ecc; scuole guida ecc.);

b) uffici privati e studi professionali di qualsiasi dimensione;

c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65; **ricade in zona Agricola, E1 dove sono consentiti i seguenti utilizzi**

1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola.

2) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa. Il volume massimo consentito è di 1.000 m<sup>3</sup>, vuoto per pieno, per aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq.

Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e

olivo.

3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **ricade in zona Agricola, E1 dove sono consentiti i seguenti utilizzi**

1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola.

2) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa. Il volume massimo consentito è di 1.000 m c, vuoto per pieno, per aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq.

Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e olivo.

3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18; **ricade in zona Agricola, E1 dove sono consentiti i seguenti utilizzi**

1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola.

2) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa. Il volume massimo consentito è di 1.000 m c, vuoto per pieno, per

aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq.

Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e olivo.

3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **ricade in zona Agricola, E1 dove sono consentiti i seguenti utilizzi**

1) Tale sottozona riguarda aree destinate alla produzione agricola. In tale sottozona sono vincolate a conservazione, quando esistono, le colture della vite e dell'olivo salvo le previsioni di eventuali Piani di riconversione agricola.

2) In tale sottozona sono consentite costruzioni al servizio dell'agricoltura e delle attività vivaistiche comprese la commercializzazione dei prodotti locali dell'azienda stessa. Il volume massimo consentito è di 1.000 m c, vuoto per pieno, per aziende con 20.000 mq con un massimo di 2.000 metri cubi, vuoto per pieno per aziende con 40.000 mq.

Tale volumetria è limitata a mc 1.500 nelle aree coltivate a vite e olivo.

3) Sono escluse le costruzioni per abitazioni plurifamiliari, stabilimenti ed industrie salvo quelle di trasformazione dei prodotti agricoli, autorimesse pubbliche, locali per esercizi pubblici e di divertimento.

- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39; **trattasi di terreno agricolo;**

- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12; **trattasi di terreno agricolo;**

- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57; **trattasi di terreno agricolo;**
- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67 **trattasi di terreno agricolo;**

**QUESITO n. 14**

Verifica urbanistica sugli immobili:

- a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, l'immobile risulta realizzato anteriormente all'anno 1967, la variazione della destinazione da magazzino ad ufficio come denunciato all'Agenzia del Territorio con prot. 11916 del 18/02/1981 non risulta urbanisticamente legittima. Inoltre si rileva che nell'esecuzione dei lavori che non sono tutt'ora ultimati, all'ufficio è stata fusa la stanza che prima era di pertinenza dell'abitazione posta al piano primo di proprietà della stessa ditta. Le opere possono essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia come previsto all'art. 46 comma 5 e 5-bis del D.P.R. 380/2001;
- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;  
L'abitazione risulta realizzato anteriormente all'anno 1967;
- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65; L'immobile risulta realizzato mediante Concessione Edilizia 6359 protocollo 13430-213 del 22 novembre 2001 rilasciata per "Realizzazione di un locale interrato", le difformità urbanistiche riscontrate sono:
  - 1) la destinazione autorizzata è un locale magazzino-deposito mentre è utilizzato e risulta catastalmente un locale artigianale;
  - 2) lievi modifiche della distribuzione interna con spostamento di alcune tramezzature;

- 3) assenza delle intercapedine circostanti il fabbricato;
- 4) assenza dei due soppalchi interni;
- 5) assenza del portico esterno;
- 6) assenza della costruzione in muratura esterna posta sull'area di corte esclusiva;
- 7) assenza del gazebo in legno;
- 8) assenza del forno in muratura esterno;

Per quanto riguarda i punti 1-2-3-4 e 5 possono essere regolarizzati mediante sanatoria edilizia come previsto all'art. 46 comma 5 e 5-bis del D.P.R. 380/2001, mentre per quanto riguarda le opere di cui ai punti 6-7-8 dovranno essere demolite in quanto non sanabili;

- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; ; L'immobile risulta realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione in sanatoria domanda n. 0001348 protocollo n. 00003929 del 24/01/2001 per la nuova costruzione di un manufatto parte agricolo parte artigianale;

2) Concessione edilizia prot. 6251 protocollo 4983 del 18 aprile 2001 per "modifiche prospettiche ed interne"

3) Concessione edilizia 6558 del 29/08/2002 in variante alla concessione 6251;

4) Concessione edilizia 6671 protocollo 12668-0183 del 21/01/2003 in variante alle concessioni 6558 e 6251;

5) Pratica di condono Edilizio 3235 prot. n. 30 e 31 presentate in data 10/12/2004 per "ampliamento di superficie utile di unità immobiliare tramite la chiusura di un portico e realizzazione di un balcone" e "cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a vani di abitazione con relativo frazionamento";

- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18; L'immobile risulta realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione in sanatoria domanda n. 0001348 protocollo n. 00003929 del 24/01/2001 per la nuova costruzione di un manufatto parte agricolo parte artigianale;

2) Concessione edilizia prot. 6251 protocollo 4983 del 18 aprile 2001 per "modifiche prospettiche ed interne"

3) Concessione edilizia 6558 del 29/08/2002 in variante alla concessione 6251;

4) Concessione edilizia 6671 protocollo 12668-0183 del 21/01/2003 in variante alle concessioni 6558 e 6251;

5) Pratica di condono Edilizio 3234 prot. n. 28 e 29 presentate in data 10/12/2004 per "ampliamento di superficie utile di unità immobiliare tramite la chiusura di un portico e realizzazione di un balcone" e "cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a vani di abitazione con relativo frazionamento";

f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; L'immobile risulta realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi:

1) Autorizzazione in sanatoria domanda n. 0001348 protocollo n. 00003929 del 24/01/2001 per la nuova costruzione di un manufatto parte agricolo parte artigianale;

2) Concessione edilizia prot. 6251 protocollo 4983 del 18 aprile 2001 per "modifiche prospettiche ed interne"

3) Concessione edilizia 6558 del 29/08/2002 in variante alla concessione 6251;

4) Concessione edilizia 6671 protocollo 12668-0183 del 21/01/2003 in variante alle concessioni 6558 e 6251;

5) Pratica di condono Edilizio 3233 prot. n. 26 e 27 presentate in data 10/12/2004 per "ampliamento di superficie utile di unità immobiliare tramite la chiusura di un portico e realizzazione di un balcone" e "cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a vani di abitazione con relativo frazionamento";

g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **non**

**è stato riscontrato alla data del sopralluogo alcun manufatto insistente sul terreno;**

- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **non**

**è stato riscontrato alla data del sopralluogo alcun manufatto insistente sul terreno;**

- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **non è**

**stato riscontrato alla data del sopralluogo alcun manufatto insistente sul terreno;**

- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67; Il bene è conforme alla descrizione attuale e quella inserita nel pignoramento; **non**

**è stato riscontrato alla data del sopralluogo alcun manufatto insistente sul terreno;**

- m) Area urbana comune alle abitazioni allibrate al catasto fabbricati del foglio 16 p.lla 284 sub 6-7-8 e individuata al foglio 16 p.lla 285 sub 1 di mq 920, su tale area insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5 circa realizzata senza titolo edilizio, non sanabile poiché non rispetta le distanze minime dalla strada Provinciale Limitrofa;

*(Vedi allegato n. 8 concessioni edilizie)*

#### **QUESITO n. 15**

- a) **Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, non sono presenti pratiche di condono edilizio, è necessario eseguire la sanatoria edilizia come previsto all'art. 46 comma 5 e 5-bis del D.P.R. 380/2001,**

per la regolarizzazione dell'immobile, **si presume che per gli oneri tecnici e le sanzioni sia necessaria una spesa totale di € 3000,00 (tremila/00);**

- b) **Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;**

l'immobile risulta realizzato anteriormente all'anno 1967, **non sono presenti pratiche di condono edilizio;**

- c) **Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65; non sono presenti pratiche di condono edilizio,**

si sono riscontrate delle difformità urbanistiche che riguardano:

1) la destinazione autorizzata è un locale magazzino-deposito mentre è utilizzato e risulta catastalmente un locale artigianale;

2) lievi modifiche della distribuzione interna con spostamento di alcune tramezzature;

3) assenza delle intercapedine circostanti il fabbricato;

4) assenza dei due soppalchi interni;

5) assenza del portico esterno;

6) assenza della costruzione in muratura esterna posta sull'area di corte esclusiva;

7) assenza del gazebo in legno;

8) assenza del forno in muratura esterno;

Per quanto riguarda i punti 1-2-3-4 e 5 possono essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia come previsto all'art. 46 comma 5 e 5-bis del D.P.R. 380/2001, si presume che per gli oneri tecnici e sanzioni possano essere quantificate in una spesa totale di **€ 8500 (ottomilacinquecento/00);**

Mentre per quanto riguarda le opere di cui ai punti 6-7-8 dovranno essere demolite in quanto non sanabili, la spesa presumibile della rimozione e



Oblazione: mq 131,18 x € 100,00/mq = € 13.118,00; € 13.634,00  
 Eccedenza regionale: mq 131,18 x € 10,00/mq = € 1.311,80; € 1.363,40  
 Oneri concessori: mq 131,18 x € 110,00/mq = € 14.429,80; € 14,429,80

dai quali vanno detratti gli importi versati ed allegati all'istanza originaria:

CAUSALE	IMPORTO DOVUTO	IMPORTO VERSATO	RIMANENZA NETTA
Oblazione	€ 13.634,00	- € 3.652,28	€ 9.981,72
Eccedenza regionale	€ 1.363,40	- € 797,66	€ 565,74
Oneri concessori	€ 14.429,80	- € 1.823,43	€ 12.606,37

Per i singoli importi della colonna "rimanenza netta" devono essere calcolati gli interessi legali. Gli stessi vengono determinati ponendo come data di partenza quella del 10/12/2004 (termine ultimo di presentazione delle pratiche di condono edilizio) e come data finale ipotizzando la data del 01/03/2018, pertanto gli interessi legali, se la pratica sarà definita oltre tale data, dovranno essere ricalcolati

Di seguito vengono riportati i risultati degli importi definitivi

CAUSALE	CAPITALE	INTERESSI	TOTALE
Oblazione	€ 9.981,72	€ 2.296,68	€ <b>12.278,40</b>
Eccedenza regionale	€ 565,74	€ 130,18	€ <b>695,62</b>
Oneri concessori	€ 12.606,37	€ 2.900,57	€ <b>15.506,94</b>

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 32, comma 41. della Legge 26/11/2003, n. 326, con le modalità fissate dal D.M. 18/06/2005, il cinquanta per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione va devoluto al comune interessato, mentre la restante quota, pari al 50 per cento della somma dovuta a titolo di conguaglio dell'oblazione, rimane di pertinenza dell'erario.

Pertanto l'importo di € **12.278,40** dovrà essere versato metà all'erario e metà al Comune. Conseguentemente le destinazioni degli importi definitivi sono le seguenti:

CAUSAL E	TOTALE	INTERES
Oblazione	€ 6.139,20	
Eccedenza regionale	€ 695,62	
Oneri concessori	€ 21.646,14	

Oltre a quanto sopra, considerando le tariffe oggi in vigore, devono essere versati ulteriori € 350,00 sul C.C.P. 12540019 intestato al Comune di Vetralla, ovvero alla Tesoreria con le coordinate bancarie sopra indicate, per diritti di segreteria, in base all'incremento di carico urbanistico pari a mc 436,16. Infine, sempre nell'ipotesi di rilascio, dovrà essere applicata una marca da bollo dell'attuale importo di € 16,00.

La pratica in parola dovrà comunque essere integrata con la seguente documentazione:

1. Dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni e integrazioni, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale. articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445;
2. Copia dell'avvenuta denuncia ai fini ICI.

e) **Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;** L'immobile risulta realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi:

Per l'immobile è stata presentata pratica di condono Edilizio 3234 prot. n. 28 e 29 presentate in data 10/12/2004 per "ampliamento di superficie utile di unità immobiliare tramite la chiusura di un portico e realizzazione di un balcone" e "cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a vani di abitazione con

relativo frazionamento", il tutto ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 12/2004 da parte del Sig. ██████████

Il Comune con note prot. 7817/0866 in data 17/03/2006, chiedeva il perfezionamento mediante l'integrazione di una serie di documenti, in quanto le istanze in parola si componevano della sola domanda, un'autocertificazione, documentazione fotografica, alcuni versamenti e certificati di residenza.

Successivamente il sottoscritto in qualità di CTU su incarico del G.E. procedeva in data 20 luglio 2017 all'integrazione della documentazione mancante per poter definire la condonabilità dell'immobile e la determinazione dell'oblazione mancante.

Il 15 gennaio con nota pec il Capo Settore del Comune di Vetralla Geom. Antonello Aquilani esponeva quanto segue per la definizione della pratica:

**PRATICA 3234 - FIORI ██████████**

Oblazione:mq 132,77 x € 100,00/mq = € 13.277,00;

Eccedenza regionale:mq 132,77 x € 10,00/mq = € 1.327,70;

Oneri concessori:mq 132,77 x € 110,00/mq = € 14.604,70;

dai quali vanno detratti gli importi versati ed allegati all'istanza originaria:

CAUSALE	IMPORTO DOVUTO	IMPORTO VERSATO	RIMANENZA NETTA
Oblazione	€ 13.277,00	- € 3.554,10	€ 9.722,90
Eccedenza regionale	€ 1.327,70	- € 796,46	€ 531,24
Oneri concessori	€ 14.604,70	- € 1.334,38	€ 13.270,32

Per i singoli importi della colonna "rimanenza netta" devono essere calcolati gli interessi legali. Gli stessi vengono determinati ponendo come data di partenza quella del 10/12/2004 (termine ultimo di presentazione delle pratiche di condono edilizio) e come data finale ipotizzando la data del 01/03/2018, pertanto gli interessi legali, se la pratica sarà definita oltre tale data, dovranno essere ricalcolati.

Di seguito vengono riportati i risultati degli importi definitivi

CAUSALE	CAPITALE	INTERESSI	TOTALE
---------	----------	-----------	--------

Oblazione	€ 9.722,90	€ 2.237,10	€ <b>11.960,00</b>
Eccedenza regionale	€ 531,24	€ 122,24	€ <b>653,48</b>
Oneri concessori	€ 13.270,32	€ 3.053,31	€ <b>16.323,63</b>

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 32, comma 41. della Legge 26/11/2003, n. 326, con le modalità fissate dal D.M. 18/06/2005, il cinquanta per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione va devoluto al comune interessato, mentre la restante quota, pari al 50 per cento della somma dovuta a titolo di conguaglio dell'oblazione, rimane di pertinenza dell'erario.

Pertanto l'importo di € **11'960,00** dovrà essere versato metà all'erario e metà al Comune.

Conseguentemente le destinazioni degli importi definitivi sono le seguenti:

CAUSALE	TOTALE	INTERESSI
Oblazione	€ <b>5.980,00</b>	
Eccedenza regionale	€ <b>653,48</b>	
Oneri concessori	€ <b>22.303,63</b>	

Oltre a quanto sopra, considerando le tariffe oggi in vigore, devono essere versati ulteriori € **350,00** sul C.C.P. 12540019 intestato al Comune di Vetralla, ovvero alla Tesoreria con le coordinate bancarie sopra indicate, per diritti di segreteria, in base all'incremento di carico urbanistico pari a mc 413,36. Infine, sempre nell'ipotesi di rilascio, dovrà essere applicata una marca da bollo dell'attuale importo di € **16,00**.

La pratica in parola dovrà comunque essere integrata con la documentazione prevista dall'art. 32, comma 29 della L. 326/2003: "*dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni e integrazioni, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale. articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*".

f) **Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;** L'immobile risulta realizzato mediante i seguenti titoli abilitativi:

Per l'immobile è stata presentata pratica di condono Edilizio 3233 prot. n. 26 e 27 presentate in data 10/12/2004 per "ampliamento di superficie utile di unità immobiliare tramite la chiusura di un portico e realizzazione di un balcone" e "cambio di destinazione d'uso da locale artigianale a vani di abitazione con relativo frazionamento", il tutto ai sensi della L. 326/2003 e della L.R. 12/2004 da parte del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Comune con note prot. 7817/0866 in data 17/03/2006, chiedeva il perfezionamento mediante l'integrazione di una serie di documenti, in quanto le istanze in parola si componevano della sola domanda, un'autocertificazione, documentazione fotografica, alcuni versamenti e certificati di residenza.

Successivamente il sottoscritto in qualità di CTU su incarico del G.E. procedeva in data 20 luglio 2017 all'integrazione della documentazione mancante per poter definire la condonabilità dell'immobile e la determinazione dell'oblazione mancante.

Il 15 gennaio con nota pec il Capo Settore del Comune di Vetralla Geom. Antonello Aquilani esponeva quanto segue per la definizione della pratica:

**PRATICA 3233 FIDUCIARIA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Oblazione: mq 142,99 x € 100,00/mq = € 14.299,00; Eccedenza regionale: mq 142,99 x € 10,00/mq = € 1.429,90; Oneri concessori: mq 142,99 x € 110,00/mq = € 15.728,90;

dai quali vanno detratti gli importi versati ed allegati all'istanza originaria:

CAUSALE	IMPORTO DOVUTO	IMPORTO VERSATO	RIMANENZA NETTA
Oblazione	€ 14.299,00	- € 3.587,84	€ 10.711,16
Eccedenza regionale	€ 1.429,90	- € 776,08	€ 653,82
Oneri concessori	€ 15.728,90	- € 1.794,43	€ 13.934,47

Per i singoli importi della colonna "rimanenza netta" devono essere calcolati gli interessi legali. Gli stessi vengono determinati ponendo come data di partenza quella del 10/12/2004 (termine ultimo di presentazione delle pratiche di condono edilizio) e come data finale ipotizzando la data del 01/03/2018, pertanto gli interessi legali, se la pratica sarà definita oltre tale data, dovranno essere ricalcolati.

Di seguito vengono riportati i risultati degli importi definitivi

CAUSALE	CAPITALE	INTERESSI	TOTALE
Oblazione	€ 10.711,16	€ 2.464,50	€ <b>13.175,66</b>
Eccedenza regionale	€ 653,82	€ 150,44	€ <b>804,26</b>
Oneri concessori	€ 13.934,47	€ 3.206,14	€ <b>17.140,61</b>

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 32, comma 41. della Legge 26/11/2003, n. 326, con le modalità fissate dal D.M. 18/06/2005, il cinquanta per cento delle somme riscosse a titolo di conguaglio dell'oblazione va devoluto al comune interessato, mentre la restante quota, pari al 50 per cento della somma dovuta a titolo di conguaglio dell'oblazione, rimane di pertinenza dell'erario.

Pertanto l'importo di € **13'175,66** dovrà essere versato metà all'erario e metà al Comune.

Conseguentemente le destinazioni degli importi definitivi sono le seguenti:

CAUSALE	TOTALE
Oblazione	€ <b>6.587,83</b>
Eccedenza regionale	€ <b>804,26</b>
Oneri concessori	€ <b>23.728,44</b>

Oltre a quanto sopra, considerando le tariffe oggi in vigore, devono essere versati ulteriori € **350,00** sul C.C.P. 12540019 intestato al Comune di Vetralla, ovvero alla Tesoreria con le coordinate bancarie sopra indicate, per diritti di segreteria, in base

all'incremento di carico urbanistico pari a mc 434,88. Infine, sempre nell'ipotesi di rilascio, dovrà essere applicata una marca da bollo dell'attuale importo di **€ 16,00**.

La pratica in parola dovrà comunque essere integrata con la documentazione prevista dall'art. 32, comma 29 della L. 326/2003: *"dichiarazione sottoscritta nelle forme di cui all'articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, e successive modificazioni e integrazioni, di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416-bis, 648-bis e 648-ter del codice penale. articolo 46 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445"*.

- m) Area urbana comune alle abitazioni allibrate al catasto fabbricati del foglio 16 p.la 284 sub 6-7-8 e individuata al foglio 16 p.la 285 sub 1 di mq 920, su tale area insiste una piscina delle dimensioni di mt 11 x 5 circa realizzata senza titolo edilizio, non sanabile poiché non rispetta le distanze minime dalla strada Provinciale limitrofa, necessita eseguire lavori di chiusura mediante apposizione di un solaio con sovrastante pavimentazione per un costo totale di circa **€ 6.000,00 (Euro seimila/00)**;

(Vedi allegato n. 9 comunicazioni condono)

#### **QUESITO n. 16**

Gli immobili di seguito elencati:

- 1) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.la 284 sub 4 graffata con la p.la 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;
- 2) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.la 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;
- 3) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.la 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;
- 4) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, foglio 16, p.la 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;



**Lotto 5°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;

**Lotto 6°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

**Lotto 7°**

a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;

b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;

Si precisa che i terreni facenti parte del lotto sono pignorati all'esecutato per la quota di 1/6, è non divisibili poiché ne comprometterebbe il valore e soprattutto la conformazione del terreno ne impedisce il frazionamento.

**Lotto 8°**

a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;

b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;

Si precisa che i terreni facenti parte del lotto sono pignorati all'esecutato per la quota di 1/6, è non divisibili poiché ne comprometterebbe il valore e soprattutto l'esiguità ne impedisce il frazionamento.

**QUESITO n. 19**

Gli immobili sono stati pignorati per le seguenti quote:

a) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01, **pignorato per la proprietà di 1/1;**

- b) Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14, **pignorato per la proprietà di 1/1;**
- c) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, PS1, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65, **pignorato per la proprietà di 1/3 per ciascuno dei tre eseguiti;**
- d) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, **pignorato per la proprietà di 1/3 per ciascuno dei tre eseguiti;**
- e) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18, **pignorato per la proprietà di 1/3 per ciascuno dei tre eseguiti;**
- f) Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12, **pignorato per la proprietà di 1/3 per ciascuno dei tre eseguiti;**
- g) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39, **pignorato per la proprietà di 1/6;**
- h) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12, **pignorato per la proprietà di 1/6;**
- i) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57, **pignorato per la proprietà di 1/6;**
- l) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67, **pignorato per la proprietà di 1/6;**

**QUESITO n. 20**

**Lotto 1°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01; - L'immobile risulta libero;

**Lotto 2°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;

L'immobile risulta occupato dal Sig. **[REDACTED]**, nato a Roma, il 29/10/1983, c.f. BRBDNL83R29H501U, contrariamente a quanto dichiarato dal padre dell'Esecutato il giorno dell'accesso avvenuto il 01/02/2017, ove aveva esposto che il Signor. **[REDACTED]** occupava l'immobile con comodato d'uso gratuito senza alcuna registrazione, dagli accertamenti effettuati presso l'agenzia delle entrate risulta un contratto di affitto denunciato per via telematica al n.: TJZ15T001447000YG, stipulato in data anteriore all'atto di pignoramento il 20/02/2015 e registrato il 20/02/2015, la durata del contratto è dal 01/02/2015 al 31/01/2019. **[REDACTED]**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, PS1, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;

L'immobile risulta libero da contratti di locazione ma è utilizzato dai tre esecutati, sull'area di corte risulta realizzato abusivamente un manufatto in muratura ad uso abitativo occupato dai Signori **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, genitori degli esecutati.

**Lotto 4°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

L'immobile non risulta locato ma è occupato da uno degli esecutati nello specifico dal Sig. **[REDACTED]**

**Lotto 5°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;

L'immobile non risulta locato ma è occupato da uno degli esecutati nello specifico dal Sig. ██████████;

**Lotto 6°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

L'immobile non risulta locato ma è occupato da uno degli esecutati nello specifico dal Sig. ██████████;

**Lotto 7°**

a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;

b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;

Il terreno risulta non locato, si precisa che i terreni facenti parte del lotto sono pignorati all'esecutato per la quota di 1/6, pertanto in uso anche agli altri comproprietari.

**Lotto 8°**

a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;

b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;

Il terreno risulta non locato, si precisa che i terreni facenti parte del lotto sono pignorati all'esecutato per la quota di 1/6, pertanto in uso anche agli altri comproprietari.

*(Vedi allegato n. 10 documentazione ricerca locazioni presso Agenzia Entrate)*

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01; **non risulta occupato, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 2°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14; risulta occupato pertanto si provvede al valore locativo

1) Determinazione superficie commerciale:

- locall. principali	mq	48,00 x 100% =	mq	48,00
- area pertinenziale	mq	13,00 x 15% =	mq	1,95

**Totale superficie commerciale mq 49,95**

Dall'osservatorio dei valori immobiliari risulta il valore locativo in un minimo €/mq 4 ad un massimo di €/mq 5, viste le condizioni di conservazione dell'abitazione, l'ubicazione si assume per la seguente determinazione il valore di €/mq 4

**Pertanto si avrà mq 49,95 x €/mq 4 = € 199,80**

**Per quanto sopra la locazione attuale pari ad € 200 mensili risulta congrua.**

**Lotto 3°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, PS1, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65; **risulta occupato dagli esecutati, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 4°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **risulta occupato da uno degli esecutati, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 5°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18; **risulta occupato da uno degli esecutati, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 6°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12; **risulta occupato da uno degli esecutati, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 7°**

- a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 111, qualità seminativo, classe 4°, di mq 8900, R.D. € 25,28, R.A. 18,39;
- b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 238, p.lla 72, qualità seminativo, classe 4°, di mq 32490, R.D. € 92,29, R.A. 67,12;

**la porzione di proprietà dell'esecutato non risulta occupata ne locata, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**Lotto 8°**

- a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;
- b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;

**la porzione di proprietà dell'esecutato non risulta occupata ne locata, pertanto non si procede al calcolo del valore locativo.**

**QUESITO n. 22**

L'immobile non è occupato dal coniuge separato.

**QUESITO n. 23**

Sugli immobili pignorati non risultano l'esistenza di usi civici, si mette in evidenza che tutti i terreni risultano sottoposti alle normative del Piano Territoriale Paesaggistico approvato con Legge Regionale n. 24 del 06/07/1998 e Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con D.G.R. n. 556/2007 e successiva modifica ed integrazione D.G.R. 1025/2007, le cui normative prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme degli strumenti Urbanistici Comunali.

Inoltre i terreni sono sottoposti alle normative: D.G.R. n. 211/2002, D.G.R.861/2002, Legge Regionale n. 38 del 22/12/1999, L.R. n. 8/2003, L. n. 365/2000,

e loro successive modifiche ed integrazioni, le quali prevedono norme particolari per l'edificazione dei suoli e che integrano le norme tecniche degli strumenti Urbanistici Comunali.

**QUESITO n. 24**

**Determinazione del valore dei vari lotti**

**Lotto 1**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 35, P.T., foglio 15, p.lla 596 sub 13, categoria A/10, classe U, 2,5 vani, rendita € 581,01;

Visto lo stato di conservazione dell'immobile;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 1000,00 (Euro mille/00);

1) Determinazione superficie commerciale:

- locali principali    mq 48,00 x 100% =                    mq    48,00

- area pertinenziale mq 13,00 x 15% =                    mq    1,95

**Totale superficie commerciale mq    49,95**

Determinazione valore immobile:

mq 49,95 x €/mq 1000 =    € 49950,00

a detrarre oneri per sanatoria vedi quesito 15    -€ 3000,00

**Totale € 46.950,00**

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €47.000,00 (Euro quarantasettemila/00).**

**Lotto 2°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 1000,00 (Euro mille/00);

1) Determinazione superficie commerciale residenziale:

- abitazione	mq 53,00 x 100% =	mq 53,00
- balconi	mq 2,50 x 35% =	mq 0,88

**Totale superficie commerciale residenziale mq 53,88**

Determinazione valore immobile:

$$\text{mq } 53,88 \times \text{€/mq } 1000 = \text{€ } 53880,00$$

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad € 54.000,00 (Euro cinquantaquattromila/00).**

**Lotto 3°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, PS1, foglio 16, p.lla 284 sub 4 graffata con la p.lla 286, cat. C/3, classe 1°, consistenza mq 255, rendita € 671,65;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,  
Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 600,00 (Euro seicento/00);

1) Determinazione superficie commerciale:

- abitazione	mq 236,50 x 100% =	mq 236,50
- area pertinenziale esclusiva	mq 1480 x 15% =	mq 222,00

**Totale superficie commerciale mq 458,50**

Determinazione valore immobile:

$$\text{mq } 458,50 \times \text{€/mq } 600 = \text{€ } 275100$$

a detrarre spese sanatoria di cui al punto 15 e 9 - € 8950

a detrarre demolizioni di cui al punto 15

- € 7000

**Totale € 259150**

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €259.000,00 (Euro duecentocinquantanovemila/00).**

**Lotto 4°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 6, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,

Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;

Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;

Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 1800,00 (Euro milleottocento/00);

1) Determinazione superficie commerciale residenziale:

- abitazione mq 116,75 x 100% = mq 116,75

- portico, balcone mq 36,85 x 35% = mq 12,89

- area pertinenziale comune 1/3 mq 306 x 15% = mq 45,90

**Totale superficie commerciale residenziale mq 175,54**

Determinazione valore immobile:

mq 175,54 x €/mq 1800 = € 315.972

a detrarre spese ripristino piscina quota 1/3 quesito 15 - € 2.000

a detrarre spese condono edilizio quesito 16 - € 28.846,96

**Totale € 285.125,04**

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €285.000,00 (Euro duecentoottantacinquemila/00).**

**Lotto 5°**

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 7, cat. A/2, classe 3°, consistenza 6,5 vani, rendita € 688,18;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,  
 Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;  
 Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;  
 Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 1800,00 (Euro milleottocento/00);

1) Determinazione superficie commerciale residenziale:

- abitazione	mq	118,95 x 100% =	mq	118,95
- portico, balcone	mq	27,30 x 35% =	mq	9,56
- area pertinenziale comune 1/3	mq	306 x 15% =	mq	45,90

**Totale superficie commerciale residenziale mq 174,41**

Determinazione valore immobile:

mq 174,41 x €/mq 1800	=	€ 313.938
a detrarre spese ripristino piscina quota 1/3 quesito 15	-	€ 2.000
a detrarre spese condono edilizio quesito 16	-	€ 29.303,11

**Totale € 282.634,89**

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €283.000,00 (Euro duecentottantatremila/00).**

### Lotto 6°

Immobile sito in Comune di Vetralla, Strada Carcarelle snc, P.T., foglio 16, p.lla 284 sub 8, cat. A/2, classe 3°, consistenza 7 vani, rendita € 741,12;

Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,  
 Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;  
 Visionato dal sito dell'agenzia delle entrate osservatorio dei mercati immobiliari;  
 Quale parametro di riferimento si considera il mq, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/mq 1800,00 (Euro milleottocento/00);

1) Determinazione superficie commerciale residenziale:

- abitazione	mq	116,50 x 100% =	mq	116,50
--------------	----	-----------------	----	--------



- a) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 375, qualità vigneto, classe 3°, di mq 1360, R.D. € 6,32 - R.A. 4,57;
- b) Terreno sito in Comune di Viterbo, contraddistinto al catasto terreni al foglio 258, p.lla 376, qualità seminativo, classe 3°, di mq 290, R.D. € 1,95 - R.A. 0,67;
- Effettuata un'attenta analisi del mercato immobiliare della zona,  
Preso in considerazione l'attuale situazione delle vendite immobiliari;  
Visionate dal sito dell'agenzia delle entrate le quotazioni dei valori agricoli medi;  
Considerando l'esiguità del lotto in vendita;

Quale parametro di riferimento si considera il ha, e per quanto sopra si può attribuire con certezza un valore unitario di stima pari a €/ha 30000,00 (Euro trentamila/00);

Determinazione valore immobile:

$$\text{ha } 0,1650 \times \text{€/ha } 30000 = \text{€ } 4.950$$

quota in pignorata all'esecutato 1/6 quindi avremo un valore di € 825

**per quanto sopra il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è pari ad €1000 (Euro mille/00).**

#### QUESITO n. 25

Al fine della valutazione dei beni in pignoramento, la stima è stata eseguita determinando il più probabile valore di mercato, mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it), il sito dell'osservatorio dei mercati immobiliari per i fabbricati e dei valori agricoli medi per i terreni, inoltre sono state effettuate indagini in loco comparando i valori e le caratteristiche di beni noti recentemente compravenduti dei quali si conosce l'effettivo prezzo di mercato e l'immobile oggetto di valutazione.

#### QUESITO n. 26

##### Lotto 2°

Immobile sito in Comune di Vetralla, Piazza Europa n. 34, P.1, foglio 15, p.lla 596, sub 7, cat. A/4, classe 4°, 5 vani, rendita € 271,14; risulta occupato il valore locativo

determinato nel quesito 24 è di **€ 199,80 congruo rispetto a quanto effettivamente locato con un canone mensile di € 200.**

\*\*\*\*\*

**Il C.T.U. ha provveduto prima dell'udienza fissata per il giorno 23/03/2018** a spedire tramite posta raccomandata e/o posta elettronica certificata copia della relazione tecnica peritale, assegnando alle parti un termine di quindici (15) giorni prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui note di osservazione al proprio elaborato.

La presente relazione si compone di 57 (sessantasette) pagine dattiloscritte e viene consegnata in cancelleria corredata dai seguenti 12 (dodici) allegati.

**Elenco elaborati allegati:**

- Allegato n.1 - comunicazioni e verbali di accesso;*
- Allegato n.2 - visure storiche catasto terreni e fabbricati;*
- Allegato n.3 - atti di provenienza;*
- Allegato n.4 - ispezioni ipotecarie;*
- Allegato n.5 - certificati di destinazione urbanistica;*
- Allegato n.6 - estratti di matrimonio e stato libero;*
- Allegato n.7 - schede catastali abitazioni ed estratti di mappa;*
- Allegato n.8 - concessioni edilizie;*
- Allegato n.9 - comunicazioni condono;*
- Allegato n.10 - documentazione ricerca locazioni presso Agenzia Entrate;*
- Allegato n.11 - documentazione fotografica;*
- Allegato n.12 - quadro sinottico;*

Castiglione in Teverina li, 30 gennaio 2018

Il C.T.U.

Geom. Michele Sganappa