

Via G. Garibaldi, 1
01019 Cura di Vetralla (Vt)
POLIZZA R.C. Professionale
Contratto N° A113C37209

Tel /Fax 0761 481947
Cell. 347 4456190

stefania.fieno@gmail.com
stefania.fieno@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI VITERBO ES. IMMOBILIARE n° 83/2018

PROMOSSA DA:

BCC RONCIGLIONE e BARBARANO ROMANO

società cooperativa, CF/PI: 00086710563
con Sede a Ronciglione (VT) in Via Roma, 83
elettivamente domiciliata a Viterbo in Via G. Saragat, 8
presso l'Avv. Claudia Caporossi, CF: CPPCLD73M48M082U
claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it
avvclacaporossi@virgilio.it
claudiacaporossi@avvocatibc.com
tel. 0761/251710 fax: 0761 1763872 cell. 3476678410

VERSO:

DEBITORE ESECUTATO

_____ **Società Unipersonale**

CF/PI e Iscrizione Registro Imprese _____
REA N. _____ con sede a Viterbo in _____ snc 01100

_____ nella persona di _____
in qualità di Rappresentante Legale e Amministratore Unico
nato a _____ il _____
CF: _____
cell. _____

E TERZO PROPRIETARIO

_____ nato a Viterbo il _____
CF: _____,
domiciliato a Viterbo in _____ n. 11/A

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE:

Dott. Andrea Belloni
Via Santa Felicissima n. 3, 01033
Civita Castellana, CF: BLLNDR71H27H501W
tel. 0761 598136, andrea.belloni.3@gmail.com
andrea.belloni@legalmail.it, cell. 338 4353116

UDIENZA DI COMPARIZIONE: 04/04/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Innanzi al Tribunale di Viterbo – Sez. Esecuzioni Civili Immobiliari, è in corso la procedura immobiliare promossa da **BCC RONCIGLIONE e BARBARANO ROMANO**, società cooperativa, CF/PI: 00086710563, con Sede a Ronciglione (VT) in Via Roma, 83, elettivamente domiciliata a Viterbo in Via G. Saragat, 8, presso l'Avv. Claudia Caporossi, CF: CPPCLD73M48M082U, claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it, fax. 0761/251710,

in danno a:

✓ _____, CF/PI e Iscrizione Registro Imprese VT _____, REA N. _____ con sede a Viterbo in _____ n. 5/H, nella persona di _____ nato a _____ il _____ CF: _____, quale Rappresentante Legale e Amministratore Unico;

sui **BENI PIGNORATI**, siti nel Comune di Viterbo e precisamente:

- 1. DIRITTI di 1/1 di PROPRIETA'** sui **TERRENI** in Località _____ della superficie catastale di Ha 2.52.25 confinante con _____, _____, _____ salvo altri, censito al **Catasto Terreni** del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 882** ente urbano (comprende le particelle 31 e 313) della superficie catastale di Ha 2.52.25 e **Foglio 200 part.IIa 692** di are 6 e ca 55, seminativo cl.4 Reddito Dominicale € 1.86 Reddito Agrario 1.35 (**BENE PIGNORATO MA NON IPOTECATO**);
- 2. DIRITTI di 1/1 di PROPRIETA'** sul **FABBRICATO** o locale per esercizi sportivi con fine di lucro, sito a Viterbo via del _____ snc piano S1-T, censito al **catasto fabbricati** del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 882, cat. D/6**, rendita 14.822,00 €;

e in danno a:

✓ _____ nato a Viterbo il _____, CF: _____,

sui **BENI PIGNORATI**, siti nel Comune di Viterbo e precisamente:

- 1. DIRITTI di 1/1 di PROPRIETA'** dell'**IMMOBILE** sito in Strada _____ n. 11/A, villino posto ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, composto di 15.5 vani catastali, con annessa area pertinenziale esclusiva della superficie di 4.900 mq, confinante con Strada _____



_____, proprietà _____, proprietà _____, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 197, particella 341**, P. S1 T 1 2, z.c 1, cat. A/7, cl. 1, vani 15.5, superficie catastale mq. 306, R.C. €. 2.121,35, mentre l'area risulta riportata in catasto Terreni al **Foglio 197, particella 341**, ente urbano, Ha 0.49.00. Il bene risulta gravato da un Diritto di Abitazione spettante ai signori _____, giusto Atto di Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito, Trascritto in data 24/07/2017 al N. RG 5368 e RP 3994.

2. DIRITTI di 1/1 di PROPRIETA' sui **TERRENI**, siti in Località _____, della superficie complessiva di 8.798 mq catastali, confinante con particelle 841, 843 e 785 del **Foglio 176**, salvo altri riportato in catasto terreni al foglio 176, particelle:

- **111**, cast/frutto, cl. 3, Ha 0.11.70;
- **119**, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 0.08.91; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.34.65;
- **120**, AA, vigneto, cl. 2, Ha 0.01.70; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.30.00;
- **844**, uliveto, cl. 2 Ha 0.00.75;
- **845**, uliveto, cl. 3 Ha 0.00.27.

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato la Sottoscritta Consulente Tecnico di Ufficio per l'Esecuzione Immobiliare 83/2018 ed ha fissato **l'udienza delle parti per il 04/04/2019**.

In data **13/09/2018**, la sottoscritta, ha assunto effettivamente l'incarico, sottoscrivendo il verbale di accettazione, ed il Giudice esecutore ha posto i seguenti quesiti, ai quali il CTU risponde, dopo verifiche, raccolte e sopralluoghi.

SI SPECIFICA CHE, VISTA LA COMPLESSITA' DEL COMPENDIO PIGNORATO, LA DIVERSA PROVENIENZA E PROPRIETA', IL CTU HA RITENUTO INDISPENSABILE SUDDIVIDERE IL COMPENDIO PIGNORATO NEI SEGUENTI TRE LOTTI:

LOTTO 1 di proprietà della SOCIETA' _____:

- 1. TERRENO** sito nel Comune di Viterbo (VT) in Località Bagnaia della superficie catastale di Ha 2.52.25 confinante con _____, _____, _____, salvo altri, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 882** ente urbano (comprende le particelle 31 e 313);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2. **TERRENO** sito nel Comune di Viterbo (VT) in Località _____ censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 692** di are 6 e ca 55, seminativo cl. 4;
3. **FABBRICATO** sito nel Comune di Viterbo (VT) (costituito da un *edificio principale* adibito a PALESTRA, BAR, RISTORANTE, una *FORESTERIA* a servizio dell'area piscina e *GRADONATE* con sottostanti *spogliatoi* a servizio dei campi da tennis in terra rossa) o locale per esercizi sportivi con fine di lucro, sito a Viterbo in via _____ snc piano S1-T, censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio **200 part.IIa 882, cat. D/6**, rendita 14.822,00 €.

LOTTO 2 di proprietà del signor _____:

1. **IMMOBILE** sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada _____ n. 11/A, villino posto ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, composto di 15.5 vani catastali, con annessa area pertinenziale esclusiva della superficie di 4.900 mq, confinante con Strada _____, proprietà _____, proprietà _____, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 197, particella 341**, P. S1 T 1 2, z.c 1, cat. A/7, cl. 1, vani 15.5, superficie catastale mq. 306, R.C. €. 2.121,35, mentre l'area risulta riportata in catasto Terreni al **Foglio 197, particella 341**, ente urbano, Ha 0.49.00. Il bene risulta gravato da un Diritto di Abitazione spettante ai signori _____ alisa, giusto Atto di Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito, Trascritto in data 24/04/2017 al N. RG 5368 e RP 3994.

LOTTO 3 di proprietà del signor _____:

1. **TERRENI**, sito nel Comune di Viterbo (VT) in Località _____, della superficie complessiva di 8.798 mq catastali, confinante con particelle 841, 843 e 785 del **Foglio 176**, salvo altri riportato in catasto terreni al foglio 176, particelle:
- **111**, cast/frutto, cl. 3, Ha 0.11.70;
 - **119**, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 0.08.91; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.34.65;
 - **120**, AA, vigneto, cl. 2, Ha 0.01.70; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.30.00;
 - **844**, uliveto, cl. 2 Ha 0.00.75;
 - **845**, uliveto, cl. 3 Ha 0.00.27.

QUESITI



- 1. DOMANDA:** 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:

RISPOSTA: Il CTU, in ordine cronologico;

1.1. Prende visione del Certificato Ipotecario speciale protocollo n. VT 28801 del 01/06/2018;

1.2. LOTTO 1: Esegue una Ispezione Ipotecaria relativa ai beni censiti al catasto terreni Foglio 200 particelle 31, 313, 692 e 882; inoltre, esegue una Ispezione Ipotecaria relativa al bene censito al catasto fabbricati Foglio 200 particella 882;

1.3. LOTTO 2: Esegue una Ispezione Ipotecaria relativa al bene censito al catasto fabbricati al Foglio 197 particella 341;

1.4. LOTTO 3: Esegue una Ispezione Ipotecaria relativa ai beni censiti al catasto terreni Foglio 176 particelle 111, 119, 120, 844, 845;

1.5. Acquisisce gli Atti di Passaggio di Proprietà e le Note di Trascrizione relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 06/04/2018.

1.6. Il CTU conferma che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., relativa al Certificato Ipotecario speciale protocollo n. VT 28801 del 01/06/2018 è completa, e copre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- 2. DOMANDA:** 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 dell'esatta identificazione;

RISPOSTA: durante un primo accesso presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, eseguito in data 14 settembre 2018, ed in seguito durante gli ulteriori accessi, il CTU ha acquisito, per ciascuno dei beni eseguiti:

2.1. Stralcio di mappa catastale attuale;

2.2. Planimetria catastale;

2.3. Visura storica del bene pignorato, sia consultando il Catasto Terreni, che il Catasto Fabbricati;

2.4. Non è agli atti alcun Elaborato Planimetrico.

2.5. Dopo aver acquisito i suddetti documenti il CTU ha potuto verificare la correttezza dei dati catastali indicati nell'Atto di Pignoramento trascritto il 06/04/2018, e attesta che sono idonei al fine della loro esatta identificazione.

3. DOMANDA: 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;

RISPOSTA: Il CTU esegue una prima Ispezione Ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, per ciascun immobile pignorato, scegliendo come periodo quello informatizzato che va dal 01/04/1987 al 14/09/2018. Verifica l'Ispezione Ordinaria per nominativo degli esecutati, agli atti della Esecuzione in oggetto, eseguita presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo. Verifica tutti gli **Atti Iscritti e Trascritti**, fino all'Atto trascritto in data anteriore ai venti anni che precedono la trascrizione del pignoramento:

3.1. LOTTO 1: TERRENI in Località _____ della superficie catastale di Ha 2.52.25 confinante con _____, _____, _____ salvo altri censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo, distinti al Foglio 200 part. Ila 882 ente urbano (comprende le particelle 31 e 313) e Foglio 200 particella 692 di are 6 e ca 55 seminativo cl.4.

3.1.1. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA n. 4430.1/2009 a rogito **NOTAIO NAPOLEONE GIANLUCA** di Civitavecchia in data **9 marzo 2009** rep. N. 36722, della quota di diritti indivisi pari a 1/1 di PROPRIETA' del terreno sito nel Comune di Viterbo al foglio 200 particella 692, a favore della _____. Società Unipersonale e contro _____.
La particella 692 ha origine dalla particella 39 del foglio 200 come meglio evidenziato successivamente in sede di excursus delle particelle che formano il compendio pignorato.

3.1.2. ATTO di VENDITA TERRENO del **19.10.2004** – Repertorio n. 187226 – Raccolta n. 13327 – Registrato il 20/10/2004 n.19489 – Trascritto a Viterbo il



12/11/2004 Reg. Gen. N. 18709 – Reg. Part. 13471 **NOTAIO GIANFRANCO CONDEMI**
di Roma. Sono comparsi: _____ quale legale rappresentante della
_____ cod. fisc. 9005470563; _____ quale Amm.re Unico e
Legale rappresentante della soc. _____. Società Unipersonale. La
_____ cede e vende alla Soc. _____ s.u. il seguente terreno in
Comune di Viterbo, fraz. _____ Loc. _____: terreno della superf. di circa
mq 26.538, ricadente, giusta risultanza del Certificato di Destinazione Urbanistica
appresso allegato, all'interno della Zona P.E.E.P. del Comprensorio C 17, confinante
con strada, proprietà dello Stato, proprietà Comunale, salvo altri. E' distinto nel
Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 200 particelle:

- 31, seminativo irriguo di seconda classe, di are venti e centiare settanta (are 20.70);
- 313, seminativo arborato di terza classe, di are sessantasei e centiare cinquantacinque (are 66.55);
- 746, uliveto di terza classe, di ettari uno are settantotto e centiare tredici (Ha 1.78.13);

danno e prendono atto le parti che una superficie di circa mq 1.000 del terreno in oggetto è in corso di espropriazione da parte del Comune di Viterbo.

Il prezzo è stato convenuto in complessivi euro 92.883 somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto prima di questo atto dalla soc. acquirente, a cui favore rilascia ampia e finale quietanza di saldo con rinuncia a qualsiasi eccezione od ipoteca legale.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 12/11/2004 RP 13471 RG 18709.

3.1.3. ATTO DI DONAZIONE ACCETTATA a rogito **NOTAIO LUIGI ORZI** di Viterbo in data **3 luglio 2000** rep. N. 67759/23208 registrato a Viterbo l'11 luglio 2000 al n. 3951 Mod. 1V e trascritto a Viterbo il 6 luglio 2000 al n. 6668 RP e RG 8788 di formalità, della quota di diritti indivisi pari a 5/6 di PROPRIETA' dei terreni siti nel Comune di Viterbo al foglio 200 particelle 31, 313, 746, a favore della _____ (Vt) e _____ contro _____.

DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONE DEL 06/07/2000 RP 6668 RG 8788.



3.1.4. ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito **NOTAIO LUIGI ORZI** di Viterbo in data **3 luglio 2000** rep. N. 67760/23209 registrato a Viterbo l'11 luglio 2000 al n. 3952 Mod. 1V e **trascritto** a Viterbo il 6 luglio 2000 al n. 6669 RP di formalità, RG 8789 della quota di diritti indivisi pari a 1/6, di PROPRIETA' dei terreni siti nel Comune di Viterbo al foglio 200 particelle 31, 313, 746, a favore della _____ (Vt) e contro _____.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 06/07/2000 RP 6669 RG 8789.

3.1.5. ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito **NOTAIO SCHILLACI VENTURA** di Roma a favore di _____ sas contro _____ a, RG 5539 RP 4409 del **09/06/1969** della quota di 1/6 del terreno descritto in catasto alla partita 8341 al foglio 200 particelle 31, 37, 38, 39, 59, 81, 82, 83, 96, 313, 14, pervenuta a _____ dalla successione della _____. Il terreno è gravato dall'usufrutto di 1/3 a favore del _____.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE del 12/11/2004 RP 13471 RG 18709.

3.1.6. NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4506 RP 3886 DEL 10/09/1954, dell'eredità di _____ fu Pietro deceduta in Roma il 16/02/1954 a favore dei figli _____ e usufrutto legale al coniuge _____ fu Giulio. Nella denuncia di successione di _____ den. N. 9 vol. 2764, sono stati dichiarati i seguenti beni immobili e diritti immobiliari in Comune di _____, casa tinello....locale per mola...villino _____...Via _____ casa di abitazione del personale dipendente....stalla e fienile...
In _____ terreni di cui alla partita 1941 in catasto sez. la n. 305 resto, 304 resto, 302A, 309, 310, 2861, 2862, 2860, 2592, 393, 2549, 395, 395 resto, 2550, 2551, 397 resto, 1399, RESTO I.398, I.394, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, **321, 322, DA 335 A 346, 302 RESTO, 2A, 303 RATA /I, 303/RATA /2 304 A/I, 304 B/I.**

3.1.7. Risultanze dell'ISPEZIONE IPOTECARIA CARTACEA sul bene individuato al NCEU di Viterbo al Foglio 200, particelle 14, 3, 313, 39, **effettuata dal 16 febbraio 1954** (data di morte della _____) **fino al 15/01/1980.** La ricerca ha fatto recuperare la **NOTA DI TRASCRIZIONE RG 4506 RP 3886 DEL 10/09/1954, dell'eredità di _____ fu Pietro deceduta in Roma il 16/02/1954 a favore dei figli _____ e usufrutto legale al coniuge _____ fu Giulio, primo atto ante ventennio precedente la** Trascrizione del Pignoramento immobiliare in oggetto.



L'ispezione ha individuato i seguenti volumi, tutti facenti capo al Repertorio 1728 pag. 27, Repertorio 1814 pag. 58, Repertorio 122 pag. 479.

Volume 1795 Formalità 2025/1957; 06/07/1957, Nota di Trascrizione a favore del Comune di Viterbo contro _____, Decreto Prefetto 1705 del 15/06/1957, il terreno sito a _____ di proprietà _____ fu Pietro distinto al vecchio catasto Sez. I di _____, part.IIe 194/1, mapp. 398/1, 2551 e 397/resto/1, superficie complessiva mq 4210 a favore del Comune di Viterbo che è autorizzato ad occuparlo in via permanente, corrispettivo £. 1.895.656.

Volume 1946 Formalità 1205/1960; 10/03/1960 Nota di Trascrizione di Accettazione tacita di eredità relitta da _____ fu Pietro, da parte degli eredi _____ fu Giulio. In base all'Atto Vannini Riccardo Notaio in Viterbo del 20/10/1955 registrato a Viterbo il 09/11/1955 Trascritto il 19/11/1955 del terreno in Viterbo frazione di _____ vocabolo _____ al vecchio catasto sezione unica numero 303/rata A.Z di mq 810.

Volume 1964 Formalità 2451/1960; 23/05/1960 Trascrizione a favore dei signori _____ contro _____ del fu _____, con Atto a rogito del Notaio Riccardo Vannini in data 30/03/1957 reg. 18/04/1957 n° 2154 Vol. 194 trascritto il 22/05/1957 RG Vol. 625 n° 2366 RP Vol. 1786 n° 2062, portante vendita dai signori _____ in favore di _____ di Giuseppe nato a _____ (Livorno) domiciliato a _____, residente a Viterbo in Via _____ 15, su area edificabile sita in agro di _____, frazione di Viterbo, contrada _____, da riportarsi in catasto, come alla pianta e tipo di frazionamento redatti dal Geometra _____, allegato all'Atto Notaio Vannini sotto la lettera A, con il mappale del foglio 178 di Viterbo particella n° 380 b sup. 1270 mq e catastale mq 1380, gli stessi accettarono tacitamente l'eredità relativa dalla defunta loro madre _____.

Volume 2370 Formalità 1755/1966; 10/03/1966, _____ (1893), contro _____, Trascrizione ed Accettazione Tacita da parte degli eredi in seguito alla morte del 16/02/1954, Notaio De Facendis 29/10/1962 reg. a Vt 13/11/1962 n°1240 Vol. 64 trascritto il 16/11/1962 RG Vol. 716 n° 7784 RP Vol. 2123 n° 6279....suolo edificabile

Comune di Viterbo _____ Località _____ , catasto rustico Foglio 178 mappali 215/f, 215/p, are 13.70 confinante strada _____ , strada privata su due lati, _____ e venditori.

Volume 2495 Formalità 7043/1967: 18/11/1967 Trascrizione Accettazione Tacita Eredità in seguito alla morte di _____ fu Pietro deceduta in Roma il 16/02/1954, Notaio De Facendis, 16/10/1963, Reg. VT 02/11/1963 n. °1211 Vol. 99 trascritto il 16/11/1963 RG 8291 Vol. 736 RP. Vol. 2196 n° 6371 Lotto Edif. _____ Loc. Santa _____ nel vigente catasto rustico di Vt al Foglio 178 p.lle 114/c, 115/b, 444, della superficie di are 9.20 a favore di _____.

Volume 2580 Formalità 1374/1969, 4435/1977: 25/02/1969, trascrizione a favore _____ fu Carlo usufruttuario, a carico di _____ fu Pietro deceduta in Roma il 16/02/1954, poiché con Atto ricevuto dal Notaio Dobici in data 28/12/1954 trascritto il 17/01/1955 Vol. 1675 n° 238, i _____ hanno ceduto i beni facenti parte dell'asse ereditario della defunta loro madre e moglie _____, deceduta senza testamento ed hanno quindi compiuto un Atto di Disposizione dei beni ereditati. Catasto terreni sez. 1 p.la 303.....2c e 6 corrispondente al Catasto Terreni al Foglio 178 p.la 170. Per quanto attiene alla documentazione della Successione di _____ si fa riferimento alla Denuncia di Successione n°9 Vol. 2764 trascritta il 10/09/1954 n° 3886 Vol. 1654.

3.2. LOTTO 1: FABBRICATO o locale per esercizi sportivi con fine di lucro sito a Viterbo e censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 200 part.la 882, cat. D6, realizzato sul terreno identificato al LOTTO 1 Terreni.

3.3. LOTTO 2: VILLINO Comune di Viterbo (VT), Strada _____ n. 11/A, posto ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, composto di 15.5 vani catastali, con annessa area pertinenziale esclusiva della superficie di 4.900 mq, confinante con Strada _____, proprietà _____, proprietà _____, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 197, particella 341, P. S1 T 1 2, z.c 1, cat. A/7, cl. 1, vani 15.5, superficie catastale mq. 306, R.C. €. 2.121,35, mentre l'area risulta riportata al catasto Terreni al Foglio 197, particella 341, ente urbano, Ha 0.49.00.

3.3.1. ATTO DI DONAZIONE RIMUNERATORIA REP. 5785 RACCOLTA 3465 DEL 19/04/2017 NOTAIO CAMMARANO ERMANNINO IN VITERBO, da parte di



_____ coniugati in regime di comunione legale dei beni, donano a _____ O (che dichiara di essere legalmente separato), i seguenti beni immobili siti in Comune di Viterbo, e precisamente:

- PREVIA RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE LORO VITA NATURAL DURANTE:

Villino sito a Viterbo Strada _____ censito al NCEU foglio 197 particella 341, P. S1, T,1,2 ZC 1, CAT. A/7, CL. 1, posto ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, composto di 15.5 vani, superficie catastale mq 306 RC 2.121,35 €, con annessa area pertinenziale di 4900 mq riportata al Catasto terreni al foglio 197 particella 341, ente urbano.

DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONE DEL 24/04/2017 RP 3993 RG 5367.

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO TRASCRIZIONE DEL 24/04/2017 RP 3994 RG 5368.

3.3.2. ATTO DI VINCOLO REP. 201798 RACCOLTA 12577 del 22/03/1993, registrato a Viterbo il 29/03/1993 al n. 1123, **NOTAIO LUCIANO D'ALESSANDRO** in Viterbo, tra i signori _____ alisa ed il Comune di Viterbo. Il signor _____ è proprietario di un terreno, acquistato in comunione legale dei beni con _____, sito a Viterbo Strada _____ di 4900 mq, confinante con _____, _____, censito in catasto al Foglio 197 partita 17698, particella 341 (2360 mq), particella 400 (500 mq) di proprietà di _____, particella 532 (2040 mq) di proprietà di entrambi. In seguito alla richiesta di Concessione in Sanatoria (0213439301) PRATICA EDILIZIA N. 1970, il rilascio è subordinato al vincolo di asservimento dell'area di 4900 mq al servizio del fabbricato insistente sul terreno, condonando.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO TRASCRIZIONE DEL 09/04/1993 RG 4613 RP 3707.

3.3.3. ATTO di COMPRAVENDITA NOTAIO GIULIO BARTOLI in VITERBO, N. REP. 32074, RACCOLTA N. 10049 del 22/09/1976, a _____ (nato a Viterbo il _____), relitto di terreno inedificabile sito in Località Strada _____, Viterbo, distinto in Catasto giusta il tipo di frazionamento 412/1976, Prot. 22355 al Foglio 197 particella 532 (ex 25/b) di 2040 mq, a confine con residua proprietà della venditrice, strada consorziale, _____, altra proprietà dell'acquirente, da parte di ____ (nata a Viterbo il _____). Ai sensi della Legge 19/05/1975 n. 151, l'acquirente dichiara di essere coniugato con _____, nata a _____ il 01/11/1948.



ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 01/10/1976 RG 7352 RP 6235.

3.3.4. ATTO di COMPRAVENDITA NOTAIO MARIO DE FACENDIS in VITERBO, N. REP. 82039, RACCOLTA N. 8525 del **26/09/1969**, trascritto a Viterbo il 08/10/1969, RG VOL. 864 N. 8908, RP VOL. 2624 N. 7045 a _____ (nato a Viterbo il _____), piccola porzione di terreno sita in Località _____, Viterbo, distinto in Catasto rustico al Foglio 197 con la particella frazionata 25/b di 500 mq, a confine con altra proprietà della venditrice, da parte di _____ (nata a Viterbo il _____).

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 08/10/1969 RG 8908 RP 7045.

3.3.5. ATTO DI VENDITA NOTAIO GILBERTO FRANCESINI in VITERBO N. 91157/6443 del 02/09/1967 registrato al n. 3018, a _____ (nato a Viterbo il _____), del terreno in Località _____, Viterbo, distinto in Catasto alla partita 3092 Foglio 197 particella 25/b di 2360 mq, a confine con Strada della _____, proprietà _____ e residua proprietà della venditrice, da parte di _____ (nata a Viterbo il _____). La venditrice autorizza l'acquirente ad edificare sulla porzione di terreno venduta e poiché la porzione è inferiore alla superficie minima prevista per le zone bianche dal regolamento edilizio del Comune di Viterbo, vincola la restante sua proprietà per la differenza 60140 mq.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 21/09/1967 RP 5793 Vol. 2484.

3.4. LOTTO 3: TERRENI siti nel Comune di Viterbo (VT), in Località Paradiso, della superficie complessiva di 8.798 mq catastali, confinante con particelle 841, 843 e 785 del Foglio 176, riportato in catasto terreni al foglio 176, particelle:

- 111, cast/frutto, cl. 3, Ha 0.11.70;
- 119, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 0.08.91; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.34.65;
- 120, AA, vigneto, cl. 2, Ha 0.01.70; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.30.00;
- 844, uliveto, cl. 2 Ha 0.00.75;
- 845, uliveto, cl. 3 Ha 0.00.27.

3.4.1. ATTO DI DONAZIONE RIMUNERATORIA REP. 5785 RACCOLTA 3465 DEL **19/04/2017 NOTAIO CAMMARANO ERMANNO** IN VITERBO, da parte di _____ coniugati in regime di comunione legale dei beni, donano a _____ (che dichiara di essere legalmente separato), i seguenti beni immobili siti in Comune di Viterbo, e precisamente:



- PIENA PROPRIETÀ: sui terreni località _____ Viterbo, censiti al CT Foglio 176 particelle 111 (cast/frutto 1170 mq), 119 (seminativo, uliveto 891+3465 mq), 120 (vigneto e uliveto 170+3000 mq), 844 (uliveto 75 mq), 845 (uliveto 27 mq).

DONAZIONE ACCETTATA TRASCRIZIONE DEL 24/04/2017 RP 3993 RG 5367.

3.4.2. ATTO di COMPRAVENDITA NOTAIO GIUSEPPE BENIGNI in VITERBO, N. REP. 27952, RACCOLTA N. 2838 del 30/11/1982, trascritto a Viterbo il 22/12/1982, RG N. 13733, RP N. 12078 a _____, nata a Ronciglione il _____, un terreno ad uso esclusivo agricolo, sito in Località _____, Viterbo, distinto al NCT al Foglio 176 con le particelle frazionate indicate con i numeri definitivi 111 (già 111/a), 119 (già 119/a), 120 (già 120/a), 844 (già 292/b), 845 (già 716/b), nel tipo di frazionamento a firma del Geom. _____, approvato dall'UTE di Viterbo con n. 80/1981 Prot. 13259, per una superficie catastale complessiva di 9208 mq, mentre la superficie reale risulta essere di 10120 mq. Confini: strada _____, _____, _____, Fosso della _____, parte venditrice, salvo altri, da parte di _____ (_____), nata a Viterbo il _____. _____ risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni con _____ (nato a Viterbo il _____). Le particelle di terreno 111 (già 111/a), 119 (già 119/a), 120 (già 120/a), sono state in parte vincolate a servizio della costruzione di un fabbricato rurale edificato sulla particella n. 786 del foglio 176 di proprietà dei signori _____. Viene costituita una servitù di transito per una larghezza di mt.3 su una strada già esistente sulla particella di terreno indicata con il n- 292/a di proprietà della parte venditrice e lungo il confine con il terreno di proprietà della stessa parte venditrice e con quello dei signori _____.

ATTO DI COMPRAVENDITA TRASCRIZIONE DEL 22/12/1982 RP 12078 RG 13733.

3.5. IL CTU, DALLA LETTURA DEI DOCUMENTI ACQUISITI, ELABORA UN EXCURSUS DELLE PARTICELLE CHE FORMANO I BENI PIGNORATI, A RITROSO:

3.5.1. LOTTO 1: TERRENI in Località _____ distinti al Foglio 200 part.lla 882 ente urbano (comprende le particelle 31 e 313) e Foglio 200 particella 692 e FABBRICATO censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 200 part.lla 882, cat. D6.

- CATASTO TERRENI FG. 200 PART.31

1. Numero di Mappa soppresso dal 27/04/2009 - FG. 200 Part. 31 SOPPRESSO (Annotazione: unita al foglio 200 n. 882); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 200 part. 31 e foglio 200 part. 313 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 882



2. dall'Impianto Meccanografico – FG. 200 part. 31 (Seminativo irriguo) superf. mq. 2.070

- CATASTO TERRENI FG. 200 PART. 313

1. Numero di mappa soppresso dal 27/04/2009 – FG. 200 Part. 313 SOPPRESSO (unita al foglio 200 n. 882); nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 200 part. 31 e foglio 200 part. 313 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 882

2. Dal 15/01/1980 FG. 200 part. 313 mq. 6.655: dati derivanti da Frazionamento del 15/01/1980; la part. 313 viene ridotta di mq. 225; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 408

3. dall' impianto meccanografico – FG. 200 Part. 313 mq. 6880

- CATASTO TERRENI FG. 200 PART. 882

1. Area di enti urbani e promiscui dal 27/04/2009 – FG. 200 part. 882 (Ente Urbano) superficie mq. 25.225 - Annotazioni: comprende il fg. 200 n. 31 e n. 313; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part.31 e fg. 200 part. 313

2. Area di enti urbani e promiscui dal 27/04/2009 – FG.200 part. 882 (Ente Urbano) superf. mq. 16.500 – Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 862

3. Situaz. dell'immobile dal 03/03/2006 – FG. 200 part. 862 (Uliveto) superf. mq. 16.500: dati derivanti da Frazionamento del 03/03/2006; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 746 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 863 – fg. 200 part. 864 – fg. 200 part. 865

4. Situaz. dell'immobile dal 02/12/1996 – FG.200 part. 746 (Uliveto) superf. mq. 17.813: dati derivanti da Frazionamento del 02/12/1996; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 551 e sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 747

5. Situaz. dell'immobile dal 18/02/1992 – FG.200 part. 551 (Uliveto) superf. mq. 17.944: dati derivanti da Frazionamento del 18/02/1992; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 446 – fg. 200 part. 552 – fg. 200 part. 553

6. Situaz. dell'immobile dal 14/01/1989 – FG. 200 part. 446 (Uliveto) superf. mq. 18.615: dati derivanti da Frazionamento del 14/01/1989 ; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 14 – fg. 200 part. 442 – fg. 200 part. 443 – fg. 200 part. 444 – fg. 200 art. 445

7. Situaz. dell'immobile dal 15/01/1980 – FG. 200 part. 14 (Uliveto) superf. mq. 30.946: dati derivanti da Frazionamento del 15/01/1980; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 407 – fg. 200 part. 418



8. Situaz. dell'immobile dall'Imp. Meccanogr. – FG. 200 part. 14 (Uliveto) superf. mq. 37.646

- CATASTO FABBRICATI FG. 200 PART. 882

1. Unità Immobiliare dal 05/04/2016 FG. 200 part. 882 (cat. D/6): Variazione Toponomastica (Via Monti Cimini snc piano S1-T)

2. Unità Immobiliare dal 09/06/2010 FG. 200 part. 882 (cat.D/6): Variazione nel Classamento

3. Situaz. unità immob. Dal 09/06/2009 Fg. 200 part. 882: Costituzione del 09/06/2009 n. 1678.

- CATASTO TERRENI FG. 200 PART. 692

1. Situaz. dell'immobile dal 21/12/1995 – FG. 200 part. 692 (Seminativo) superficie mq. 655; dati derivanti da Variaz. d'Ufficio del 21/12/1995; ANNOTAZIONI: inidoneità tecnica del tf 3534u/93; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 629 – fg. 200 part. 630 – fg. 200 part. 631 – fg. 200 part. 632 – fg. 200 part. 633 – fg. 200 part. 634 – fg. 200 part. 683 – fg. 200 part. 684 – fg. 200 part. 685.

2. Situaz. dal 17/01/1993 – FG. 200 part. 692 (Seminativo) superficie mq. 655; dati derivanti da Frazionamento del 17/01/1993 in atti dal 17/01/1994; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 554; sono stati variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 693.

3. Situaz. dal 18/02/1992 – FG. 200 part. 554 (Seminativo) superf. mq. 795; dati derivanti da Frazionamento del 18/02/1992; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 455 – fg. 200 part. 555 – fg. 200 part. 556 – fg. 200 part. 557

4. Situaz. dal 19/11/1984 – FG. 200 part. 455 (Seminativo) superf. mq. 2.930; dati derivanti da Frazionamento del 19/11/1984 in atti dal 03/03/1990; sono stati variati inoltre i seguenti immobili: fg. 200 part. 39 – fg. 200 part. 451 – fg. 200 part. 452 – fg. 200 part. 453 – fg. 200 part. 456

5. Situaz. dal 23/06/1981 – FG. 200 part. 39 (Seminativo) superf. mq. 11.800; dati derivanti da Frazionamento del 23/06/1981 in atti dal 07/11/1989; sono stati variati inoltre i seguenti immobili: fg. 200 part. 382

6. Situaz. dall'Impianto Meccanografico – FG. 200 PART. 39 (Seminativo) superf. mq. 12.440.

- CATASTO TERRENI FG. 200 PART. 862

1. Numero di mappa soppresso dal 27/04/2009: FG . 200 part. 862 (SOPPRESSO); la Soppressione ha originato / variato i seguenti immobili: fg. 200 part. 882

2. Situaz. dell'immobile dal 03/03/2006 – FG. 200 part. 862 (Uliveto) superf. mq. 16.500; dati derivanti da Frazionamento del 03/03/2006; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 746; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 863 – fg. 200 part. 864 – fg. 200 part. 865

3. Situaz. dal 02/12/1996 – FG. 200 part. 746 (Uliveto) superf. mq. 17.813; dati derivanti da Frazionamento del 02/12/1966; nella Variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 200 part. 551; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 747

4. Situaz. dal 18/02/1992 – FG. 200 Part. 551 (Uliveto) superf. mq. 17.944; dati derivanti da Frazionamento del 18/02/1992; sono stati inoltre Variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 446 – fg. 200 part. 552 – fg. 200 part. 553

5. Situaz. dal 14/01/1989 – FG. 200 Part. 446 (Uliveto) superf. mq. 18.615; dati derivanti da Frazionamento del 14/01/1989; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 14 – fg. 200 part. 442 – fg. 200 part. 443 – fg. 200 part. 444 – fg. 200 part. 445

6. Situaz. dal 15/01/1980 – FG. 200 Part. 14 (Uliveto) superf. mq. 30.946; dati derivanti da Frazionamento del 15/01/1980; sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 200 part. 407 – fg. 200 part. 418

7. Situaz. dall'Impianto Meccanografico - FG. 200 Part. 14 (Uliveto) superf. mq. 37.646.

3.5.2. LOTTO 2: Comune di Viterbo (VT), Strada _____ n. 11/A, VILLINO riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 197, particella 341 e l'area riportata al catasto Terreni al Foglio 197, particella 341, ente urbano.

- **CATASTO TERRENI FG. 197 PART. 341**

Deriva da:

1. TIPO MAPPALE del 26/02/1986 protocollo n. 188032 in atti dal 06/11/2001;
2. TIPO MAPPALE del 26/03/1986 protocollo n. 188023 in atti dal 06/11/2001;
3. TIPO MAPPALE del 23/03/1971 protocollo n. 185120 in atti dal 30/10/2001;
4. Impianto meccanografico del 01/10/1971 relativo al foglio 197 particella 341, di proprietà _____ (17/11/1936).

- **CATASTO FABBRICATI FG. 197 PART. 341**

- Deriva da:

1. VARIAZIONE TOPONOMASTICA derivante da aggiornamento ANSC n. 8155.1/2016 del 05/04/2016 protocollo n. VT0026112 in atti dal 05/04/2016.



2. *Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie.*
3. *VARIAZIONE nel CLASSAMENTO del 16/10/2002 protocollo n. 145614 in atti dal 16/10/2002.*
4. *VARIAZIONE del 29/11/2001 protocollo n. 202978 in atti dal 29/11/2001 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE N. 5677.1/2001.*
5. *VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1994.*
6. *VARIAZIONE del quadro tariffario del 01/01/1992.*
7. *VARIAZIONE nel CLASSAMENTO n. 3209.1/1986 del 25/03/1986 in atti dal 10/11/1999.*
8. *AMPLIAMENTO del 25/03/1986 in atti dal 20/07/1987 n. 3209/1986.*
9. *Impianto meccanografico del 30/06/1987 (Proprietà _____ fino al 16/04/2017, poi diventa di proprietà di _____ per 1/1 con diritto di abitazione per ½ ciascuno di _____, in regime di comunione legale dei beni).*

PRIMA DELL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO DEL 1987, la particella proveniva da:

- *La Particella 341 si distingue originariamente in catasto alla Partita 3092 foglio 197 e proviene dal frazionamento della particella ORIGINARIA 25/b, come da Tipo Mappale allegato all'Atto del 02/09/1967, proprietario _____;*
- *Poi viene elaborato il Frazionamento n. 412 del 1976, estratto di mappa n. 22355 del 11/09/1976, in cui si evince che al foglio 197 la particella 25, viene frazionata in 25/a di 57600 mq e 532/b di 2040 mq, per un totale di 59640 mq iniziali, proprietario _____;*
- *Dall'Atto di Vincolo, stipulato con il Comune di Viterbo, si evince che i terreni identificati alla Partita 17698 Foglio 197 particella 341 di 2360 mq e particella 400 di 500 mq (chiamata erroneamente ancora 25/b) sono entrambi di proprietà di _____, mentre la particella 532 di 2040 mq è di proprietà di _____. Su questi terreni verrà realizzato il villino sfruttando tutti i metri quadrati a disposizione ed asservendoli al servizio del fabbricato condonando.*

3.5.3. LOTTO 3: TERRENI *siti nel Comune di Viterbo (VT), riportati in catasto terreni al foglio 176, particelle 111, 119, 120, 844, 845.*

- CATASTO TERRENI FG. 176 PART. 111

Deriva da:

1. *Situaz. dell'immobile dal 11/11/1992 – FG. 176 part. 111 (Cast Frutto) superf. mq. 1.170; dati derivanti da Frazionamento del 11/11/1992; nella variazione sono stati*



inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 840;

2. Situaz. dell'immobile dal 08/10/1980 – FG. 176 part. 111 (Cast Frutto) superf. mq. 2.260; dati derivanti da Frazionamento del 08/10/1980; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 820;

3. Situaz. dell'immobile dal 18/04/1979 – FG. 176 part. 111 (Cast Frutto) superf. mq. 2.590; dati derivanti da Frazionamento del 18/04/1979; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 782 e fg. 176 part. 783;

4. Situaz. dell'immobile dal 19/01/1974 – FG. 176 part. 111 (Cast Frutto) superf. mq. 3.050; dati derivanti da denuncia per causa di morte del 19/01/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part.le 119, 120, 153, 241, 273 e fg. 177 part.le. 142, 143, 144 e 145;

5. Situaz. dall'Impianto Meccanografico - FG. 176 Part. 111 (Cast Frutto) superf. mq. 3.050.

Gli intestati:

✓ *Fino al 19/01/1974 _____ per i propri diritti, _____ usufrutto parziale;*

✓ *Dal 19/01/1974 fino al 30/11/1982 _____;*

✓ *DAL 30/11/1982 fino al 19/04/2017 _____;*

✓ *Dal 19/04/2017 fino al 14/09/2018 _____.*

- CATASTO TERRENI FG. 176 PART. 119

Deriva da:

1. Situaz. dell'immobile dal 09/03/2007 – FG. 176 part. 119 (Seminativo-Uliveto) superf. mq. 4.356; dati derivanti da Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006; variazione culturale;

2. Situaz. dell'immobile dal 11/11/1992 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 4.356; dati derivanti da Frazionamento del 11/11/1992; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 841;

3. Situaz. dell'immobile dal 08/10/1980 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 4.856; dati derivanti da Frazionamento del 08/10/1980; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 821 e fg. 176 part. 822;

4. Situaz. dell'immobile dal 18/04/1979 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 9.646; dati derivanti da Frazionamento del 18/04/1979; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part.le 784, 785, 786, 787, 788;

5. Situaz. dell'immobile dal 19/01/1974 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq.

17.716; dati derivanti da denuncia per causa di morte del 19/01/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. lle 111, 120, 153, 241, 273 e fg. 177 part. le. 142, 143, 144 e 145;

6. Situaz. dell'immobile dal 04/06/1974 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 17.716; dati derivanti da Frazionamento del 04/06/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 715 e fg. 176 part. 716;;

7. Situaz. dell'immobile dal 12/06/1973 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 39.136; dati derivanti da Frazionamento del 12/06/1973; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 695;

8. Situaz. dell'immobile dal 03/05/1973 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 40.240; dati derivanti da Frazionamento del 03/05/1973; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 675 e foglio 176 part. 683;

9. Situaz. dell'immobile dal 07/12/1973 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 41.460; dati derivanti da Frazionamento del 07/12/1972; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 661 e foglio 176 part. 662;

10. Situaz. dell'immobile dal 23/02/1970 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 44.980; dati derivanti da Frazionamento del 23/02/1970; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 509;

11. Situaz. dall'Impianto Meccanografico - FG. 176 Part. 119 (Uliveto) superf. mq. 46.280.

Gli intestati:

- ✓ Fino al 19/01/1974 : _____ per i propri diritti, _____ usufrutto parziale;
- ✓ Dal 19/01/1974 fino al 30/11/1982 _____;
- ✓ DAL 30/11/1982 fino al 19/04/2017 _____;
- ✓ Dal 19/04/2017 fino al 14/09/2018 _____.

- CATASTO TERRENI FG. 176 PART. 120

Deriva da:

1. Situaz. dell'immobile dal 12/12/2007 – FG. 176 part. 120 (Vigneto-Uliveto) superf. mq. 3.170; dati derivanti da Trasmissione dati ai sensi del Decreto 262 del 03/10/2006; variazione culturale;

2. Situaz. dell'immobile dal 20/11/1990 – FG. 176 part. 120 (Vigneto) superf. mq. 3.170; dati derivanti da Frazionamento del 20/11/1990; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 842 e fg. 176 part. 843;



3. Situaz. dell'immobile dal 08/10/1980 – FG. 176 part. 120 (Vigneto) superf. mq. 5.400; dati derivanti da Frazionamento del 08/10/1980; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 823 e fg. 176 part. 824;

4. Situaz. dell'immobile dal 19/01/1974 – FG. 176 part. 120 (Vigneto) superf. mq. 10.230; dati derivanti da denuncia per causa di morte del 19/01/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 111, 119, 153, 241, 273 e fg. 177 part. 142, 143, 144 e 145;

5. Situaz. dell'immobile dal 04/06/1974 – FG. 176 part. 120 (Vigneto) superf. mq. 10.230; dati derivanti da Frazionamento del 04/06/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 717;

6. Situaz. dall'Impianto Meccanografico - FG. 176 Part. 120 (Vigneto) superf. mq. 10.830.

Gli intestati:

- ✓ Fino al 19/01/1974 _____ per i propri diritti, _____ usufrutto parziale;
- ✓ Dal 19/01/1974 fino al 30/11/1982 _____;
- ✓ DAL 30/11/1982 fino al 19/04/2017 _____;
- ✓ Dal 19/04/2017 fino al 14/09/2018 _____.

- FOGLIO 176 PARTICELLA 844

Deriva da:

1. Situaz. dell'immobile dal 11/11/1992 – FG. 176 part. 844 (Uliveto) superf. mq. 75; dati derivanti da Frazionamento del 11/11/1992; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 292;

Gli intestati:

- ✓ fino al 30/11/1982 _____;
- ✓ DAL 30/11/1982 fino al 19/04/2017 _____;
- ✓ Dal 19/04/2017 fino al 14/09/2018 _____.

- FOGLIO 176 PARTICELLA 292

1. Situaz. dell'immobile dal 17/11/1982 – FG. 176 part. 292 (Uliveto) superf. mq. 18.535; dati derivanti da Frazionamento del 17/11/1982; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 875 e fg. 176 part. 876;

2. Situaz. dell'immobile dal 06/07/1981 – FG. 176 part. 292 (Uliveto) superf. mq. 22.480; dati derivanti da Frazionamento del 06/07/1981; nella variazione sono stati



inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 846 e fg. 176 part. 847;

3. Situaz. dell'immobile dal 24/07/1980 – FG. 176 part. 292 (Uliveto) superf. mq. 27.050; dati derivanti da Frazionamento del 24/07/1980; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 819;

4. Situaz. dell'immobile dal 19/01/1974 – FG. 176 part. 292 (Uliveto) superf. mq. 31.700; dati derivanti da denuncia per causa di morte del 19/01/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. lle 31, 32, 33, 121, 137, 138, 139, 140, 141, 152, 159, 160, 168, 171, 236, 244, 277, 278, 279, 280, 395, 396, 716, 761, foglio 177 particelle 22, 24, 25, 38, 40, 41, 57, 124, 146, 147, 148, 149, 175, 198, 202;

5. Situaz. dall'Impianto Meccanografico – FG. 176 Part. 292 (Uliveto) superf. mq. 31.700

Gli intestati:

✓ Fino al 19/01/1974 _____ per i propri diritti, _____ usufrutto parziale;

✓ Dal 19/01/1974 fino al 14/04/1983 _____;

✓ DAL 14/04/1983 fino al 08/10/1993 _____.

- FOGLIO 176 PARTICELLA 845

Deriva da:

1. Situaz. dell'immobile dal 11/11/1992 – FG. 176 part. 845 (Uliveto) superf. mq. 27; dati derivanti da Frazionamento del 11/11/1992; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 1184;

Gli intestati:

✓ Dal 19/01/1974 fino al 30/11/1982 _____;

✓ DAL 30/11/1982 fino al 19/04/2017 _____;

✓ Dal 19/04/2017 fino al 14/09/2018 _____.

- FOGLIO 176 PARTICELLA 1184

1. Situaz. dell'immobile dal 10/06/1992 – FG. 176 part. 1184 (Uliveto) superf. mq. 565; dati derivanti da Frazionamento del 10/06/1992; nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: fg. 176 part. 716 e inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 1183.

Gli intestati:

✓ fino al 13/02/1996 _____;



- FOGLIO 176 PARTICELLA 716

1. *Situaz. dell'immobile dal 18/02/1992 – FG. 176 part. 716 (Uliveto) superf. mq. 18.125; dati derivanti da Frazionamento del 18/02/1992; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 1015 e fg. 176 part. 1016;*
2. *Situaz. dell'immobile dal 05/05/1987 – FG. 176 part. 716 (Uliveto) superf. mq. 18.820; dati derivanti da Frazionamento del 15/05/1987; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 930;*
3. *Situaz. dell'immobile dal 19/01/1974 – FG. 176 part. 716 (Uliveto) superf. mq. 20.920; dati derivanti da denuncia per causa di morte del 19/01/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. lle 31, 32, 33, 121, 137, 138, 139, 140, 141, 152, 159, 160, 168, 171, 236, 244, 277, 278, 279, 280, 292, 395, 396, 761, foglio 177 particelle 22, 24, 25, 38, 40, 41, 57, 124, 146, 147, 148, 149, 175, 198, 202;*
4. *Situaz. dell'immobile dal 04/06/1974 – FG. 176 part. 716 (Uliveto) superf. mq. 30.920; dati derivanti da Frazionamento del 04/06/1974; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 119 e fg. 176 part. 715.*

Gli intestati:

Dal 19/01/1974 fino al 10/06/1992 _____;

- FOGLIO 176 PARTICELLA 119

1. *Situaz. dell'immobile dal 12/06/1973 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 39.136; dati derivanti da Frazionamento del 12/06/1973; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 695;*
2. *Situaz. dell'immobile dal 03/05/1973 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 40.240; dati derivanti da Frazionamento del 03/05/1973; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 675 e fg. 176 part. 683;*
3. *Situaz. dell'immobile dal 07/12/1972 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 41.460; dati derivanti da Frazionamento del 07/12/1972; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 661 e fg. 176 part. 662;;*
4. *Situaz. dell'immobile dal 23/02/1970 – FG. 176 part. 119 (Uliveto) superf. mq. 44.980; dati derivanti da Frazionamento del 23/02/1970; nella variazione sono stati inoltre variati i seguenti immobili: fg. 176 part. 509;*



5. Situaz. dall'Impianto Meccanografico – FG. 176 Part. 119 (Uliveto) superf. mq. 46.280.

Gli intestati:

✓ Fino al 19/01/1974 _____ per i propri diritti, _____ usufrutto parziale;

✓ Dal 19/01/1974 fino al 30/11/1982 _____.

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

RISPOSTA: il CTU, dalle Ispezioni ipotecarie suddette, evince che le Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli sono, in ordine cronologico e per Lotti:

4.1. LOTTO 1: TERRENI in Località _____ distinti al Foglio 200 part.IIIa 882 ente urbano (comprende le particelle 31 e 313) e Foglio 200 particella 692, e FABBRICATO o locale per esercizi sportivi con fine di lucro sito a Viterbo e censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al Foglio 200 part.IIIa 882, cat. D6, realizzato sul terreno identificato al LOTTO 1.

4.1.1. ISCRIZIONE del 18/06/2007 – Registro Particolare 2111 Registro Generale 11132 Pubblico ufficiale **FORTINI FABRIZIO** Repertorio 37108/21096 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO, di € 2.000.000 sorte € 1.000.000 durata 25 anni a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, Siena Piazza Salimbeni 3. Sul terreno distinto al catasto terreni di Viterbo al foglio 200 particella 882 e sul fabbricato successivamente ivi edificato distinto al catasto fabbricati di Viterbo al foglio 200 particella 882 del lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1. Specificatamente sui TERRENI censiti al Catasto Terreni del Comune di Viterbo Frazione _____ al Foglio 200 part.IIIe 31 (2070 mq), Foglio 200 particella 313 (6655 mq) in Località _____, Foglio 200 particella 862 (16500 mq), con sovrastante fabbricato in corso di costruzione, confinante con _____, proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____.

4.1.2. ISCRIZIONE del 24/09/2009 – Registro Particolare 2977 Registro Generale 15559 Pubblico ufficiale **DOMINICI GIUSEPPE** Repertorio 78055/22573 del 21/09/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, di €



700.000 sorte € 350.000 durata 24 anni a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE SOCIETA' COOPERATIVA. Sul terreno distinto al catasto terreni di Viterbo al foglio 200 particella 882 e sul fabbricato successivamente ivi edificato distinto al catasto fabbricati di Viterbo al foglio 200 particella 882 del lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.1.3. ISCRIZIONE DEL 06/10/2016 - Registro Particolare 1892 Registro Generale 13599 Pubblico ufficiale **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA** Repertorio 973/12516 del 28/09/2016 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO, di € 80.901,68 sorte € 40.450,84 a favore dei **EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA**, Viterbo via Monte Sacro 31. Sul fabbricato distinto al catasto fabbricati di Viterbo al foglio 200 particella 882 del lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.1.4. TRASCRIZIONE DEL 13/02/2018 - Registro Particolare 1454 Registro Generale 1917 Pubblico ufficiale **PINCHI FILIPPO** Repertorio 1848/1374 del 08/02/2018 ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE durata 10 anni a favore di _____, codice fiscale 13914631000. Sul terreno distinto al catasto terreni di Viterbo al foglio 200 particella 882 e sul fabbricato distinto al catasto fabbricati di Viterbo al foglio 200 particella 882 del lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.1.5. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 Registro Particolare 3199 Registro Generale 4320 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 488 del 15/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE **PIGNORAMENTO IMMOBILI A FAVORE DI BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO _____**.
Sull'intero lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Data	Iscrizione /Trascrizione	A favore	Contro	Importo	Grado	Immobili
18/06/07	Ipoteca a garanzia di mutuo	MPS SPA	_____	2.000.000,00	primo	CT foglio 200 p.IIa 882 CF foglio 200 p.IIa 882
24/09/09	Ipoteca a garanzia di mutuo	BCC DI RONCIGLIONE SOC. COOPERATIVA	_____	700.000,00	secondo	CT foglio 200 p.IIa 882 CF foglio 200 p.IIa 882
06/10/16	Ipoteca conc. Amministrativa/riscoSSIONE	EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA	_____	80.901,68	terzo	CF foglio 200 p.IIa 882
13/02/18	Locazione ultranovennale	_____	_____			CT foglio 200 p.IIa 882 CF foglio 200 p.IIa 882



4.2. LOTTO 2: Comune di Viterbo (VT), Strada _____ n. 11/A, VILLINO riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 197, particella 341, mentre l'area risulta riportata al catasto Terreni al Foglio 197, particella 341, ente urbano.

4.2.1. TRASCRIZIONE del 22/03/1993 - Registro Particolare 3707 Registro Generale 4613 Pubblico ufficiale **D'ALESSANDRO LUCIANO** Repertorio 201798/12577 del 22/03/1993 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, A FAVORE del Comune di Viterbo, codice fiscale 80008850564, sull'intero lotto per il diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1.

4.2.2. ISCRIZIONE del 02/09/2016 - Registro Particolare 1645 Registro Generale 12176 Pubblico ufficiale **CAMMARANO ERMANNO** Repertorio 4922/2950 del 31/08/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, di € 106.000 sorte € 53.000 durata 10 anni A FAVORE della Banca Intesa San Paolo Spa, Torino Piazza San Carlo 156, sull'intero lotto per il diritto di proprietà per la quota complessiva di 1/1.

4.2.3. TRASCRIZIONE del 24/04/2017 Registro Particolare 3994 Registro Generale 5368 Pubblico Ufficiale **CAMMARANO ERMANNO** Repertorio 5785/3465 del 19/04/2017 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO a favore del signori _____. Sull'intero lotto per il diritto di abitazione per la quota complessiva di 1/1.

4.2.4. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 Registro Particolare 3199 Registro Generale 4320 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 488 del 15/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI A FAVORE DI BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO** _____. Sull'intero lotto per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Data	Iscrizione /Trascrizione	A favore	Contro	Importo	Grado	Immobili
22/03/93	Atto unilaterale d'obbligo edilizio	COMUNE DI VITERBO	_____			CT foglio 197 p.IIa 341
02/09/16	Ipoteca a	BANCA INTESA SAN	_____	106.000	primo	CT foglio 197 p.IIa 341



	garanzia di mutuo	PAOLO S.P.A.		CF foglio 197 p.lla 341
24/04/17	Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo gratuito	_____	_____	CT foglio 197 p.lla 341 CF foglio 197 p.lla 341
06/04/18	Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobiliare	BCC DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOC. COOP.	_____	CT foglio 197 p.lla 341 CF foglio 197 p.lla 341

4.3. LOTTO 3: TERRENI siti nel Comune di Viterbo (VT), in Località _____, della superficie complessiva di 8.798 mq catastali, confinante con particelle 841, 843 e 785 del Foglio 176, riportato in catasto terreni al foglio 176, particelle: 111, 119, 120, 844, 845.

4.3.1. TRASCRIZIONE del 06/04/2018 Registro Particolare 3199 Registro Generale 4320 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 488 del 15/03/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI A FAVORE DI BCC BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO _____**. Sull'intero lotto e per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Data	Iscrizione /trascrizione	A favore	Contro	Importo	Grado	Immobili
06/04/18	ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENT O IMMOBILIARE	BCC DI RONCIGLIONE E BARBARANO ROMANO SOC. COOP.	_____			CT foglio 176 p.lla 111 CT foglio 176 p.lla 119 CT foglio 176 p.lla 120 CT foglio 176 p.lla 844 CT foglio 176 p.lla 845

5. DOMANDA: Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. lo 30 del DPR 380/01, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta;

5.1. RISPOSTA: il CTU acquisisce, relativamente ai beni pignorati, lo stralcio delle:

- mappe catastali attuali, di ogni singolo Lotto pignorato;



- mappe antico catasto risalenti a dopo l'Unità d'Italia, relativamente ai terreni individuati al Lotto 1 e al Lotto 2;
- mappe antico catasto Pontificio Gregoriano, risalenti alla metà dell'ottocento circa, relativamente al Lotto 1.

5.1.1. LOTTO 1. Per quanto riguarda il Lotto 1, quello relativo al terreno su cui è edificato il complesso sportivo, dalla lettura delle mappe dell'antico catasto, e dalla lettura delle visure storiche, si evince che le particelle originarie sono la 31, 313, 14 e 39, che sono state poi frazionate per dare origine alla particella 882 e 692. La lettura invece della carta dell'Antico Catasto Pontificio Gregoriano, alla sezione I unica di _____, ai fogli VIII e XII, mi permette di individuare, con una certa approssimazione, le particelle originarie, quelle di proprietà della _____, che poi ha lasciato in eredità ai figli _____, e precisamente le particelle 314, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 350. Queste particelle, insieme ad altre facenti parte della proprietà _____, sono infatti enunciate nella Trascrizione contro l'eredità di _____, deceduta a Roma il 16/02/1954 a favore di _____ e usufrutto legale al coniuge _____ fu Giulio. Risulta infatti che nella Denuncia di Successione sono stati dichiarati una serie di immobili tra cui in _____ terreni di cui alla Partita 1941 in catasto sez. I a...n. 314....317, 318, 319, 320, 321, 322, ...da ...asi denunziano anche i seguenti mappali erroneamente omessi nella divisione Buttaoni del 24/02/1945 e precisamente nel comprensorio di muro del _____ il mappale 350....

5.2. Il CTU richiede il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei TERRENI siti nel Comune di Viterbo (VT), in Località _____, riportati in catasto terreni al foglio 176, particelle: 111, 119, 120, 844, 845, le cui risultanze sono: **ricadono in parte in Zona E AGRICOLA SOTTOZONA E3 agricola vincolata, in parte nella fascia di rispetto stradale, in parte nella viabilità di PRG, in minima parte all'interno del perimetro della Riserva Naturale "Valle dell'Arcionello".**

5.3. Il CTU richiede il CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) dei TERRENI siti nel Comune di Viterbo (VT), Località _____ distinti al catasto terreni al Foglio 200 part.lla 882 ente urbano (comprende le particelle 31 e 313) e Foglio 200 particella 692, le cui risultanze sono: **situati all'interno del Comprensorio C17 in zona PEEP.**



6. DOMANDA: **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 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);

RISPOSTA: *Il CTU acquisisce in Camera di Commercio di Viterbo la visura storica della Società esecutata e acquisisce gli ESTRATTI per RIASSUNTO ATTI di MATRIMONIO, di tutti gli esecutati.*

6.1. *Dell'anno 2002 del Comune di Viterbo: dal Registro degli atti di Matrimonio, al N. 101- P.2 - S.A. -Uff., risulta che il 31/08/2002 sono stati uniti in matrimonio _____ nato il _____ a VITERBO, residente in Viterbo, cittadinanza Italiana e _____ nata il _____ a Viterbo, residente in Viterbo, cittadinanza Italiana. Annotazioni: "Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Viterbo 09/09/2002. Con provvedimento del Tribunale di Viterbo in data 05/07/2012 n.918/12 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Viterbo 13/08/2012. Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Viterbo, in data 25/02/2016, di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. 39 parte 2 serie C anno 2016, e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. 81 parte 2 serie C anno 2016, sono cessati gli effetti civili del matrimonio controscritto. VITERBO 13/04/2016. Rilasciato a Viterbo il 20/09/2018 da Uff. Stato Civile _____.*

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

RISPOSTA: UBICAZIONE e DESCRIZIONE GENERALE.

7.1. LOTTO 1: UBICAZIONE, edificio per esercizi sportivi con fine di lucro, sito a _____ (Vt)

Località _____ snc piano S1-T, censito al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al



Foglio **200 part.IIa 882, cat. D/6**, rendita 14.822,00, con annesso **terreno** della superficie catastale di Ha 2.52.25 confinante con _____, _____, _____ salvo altri, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 882** ente urbano, e **terreno** censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al **Foglio 200 part.IIa 692** di are 6 e ca 55, seminativo cl.4. L'area su cui sorge il centro sportivo ricreativo, faceva parte originariamente, delle proprietà della _____, adiacenti la famosa e prestigiosa _____, con il suo magnifico _____. La zona ristorante/bar è collocata proprio in cima al colle di _____, motivo per cui dalla terrazza si gode di un magnifico panorama. Il complesso è collocato all'interno di una grande area verde, confinante con le abitazioni di edilizia popolare di _____. **LOTTO 1: DESCRIZIONE GENERALE**, si tratta di un complesso sportivo – ricreativo costituito da tre edifici: 1-una Palestra/Centro Benessere al piano seminterrato serviti anche da un ascensore, al piano terra una sala polifunzionale adibita a Bar/Ristorante con una terrazza panoramica, accanto al quale ci sono due campi da tennis in erba sintetica, 2- Edificio/Foresteria a servizio della piscina all'aperto, 3- Gradinate a servizio di 3 campi da tennis in terra rossa, con annessi spogliatoi e servizi tecnici. Gli edifici sono stati realizzati intorno agli anni 2006-2009, in c.a. e solai tradizionali: l'edificio principale adibito a palestra/centro benessere e ristorante è in corso di manutenzione straordinaria, mentre le gradinate e la foresteria sono in discrete condizioni manutentive. **CONFINI:** Foglio 200 Particelle 40, 809, 61, 738, 560, 865, 864, 863, 692, 497, 669, 408, 671.

7.1.1. CENTRO BENESSERE/PALESTRA/BAR/RISTORANTE. L'intervento di manutenzione straordinaria, ha determinato, nello specifico, lo spostamento di tramezzature interne, l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti, senza cambiamento di destinazione d'uso, ad eccezione della sala polivalente che è stata ampliata nella parte dedicata al bar/ristorante, ricadente sempre all'interno della categoria turistico-ricettiva. Difatti gli spostamenti dei tramezzi sono stati eseguiti per ampliare lo spazio della cucina e separare i bagni dal resto del locale. Al centro della sala adibita a ristoro bar, c'è un grande camino. La zona bar e la zona ristorante sono separate da una grande vetrata apribile per permettere la comunicazione. Al piano seminterrato sono state apportate alcune modifiche che permettono la realizzazione di due sale attrezzate per la palestra, mentre gli spogliatoi sono stati rimpiccioliti per dare maggiore spazio al centro benessere. Sono state posate nuove pavimentazioni e rivestimenti, mentre gli



impianti elettrico, idrico-sanitario sono stati adeguati. Gli interventi sono stati eseguiti con regolare CILA protocollata il 10/05/2018 a firma degli architetti _____ di _____, dietro presentazione di alcuni elaborati grafici, progettuali e relazione tecnica. La palestra, il bar/ristorante, ed il centro benessere sono collegati tramite un ascensore Schindler, sono riscaldati ventilconvettori e radiatori in alluminio alimentati da una Centrale Termica a combustione di nocchie (D'Alessandro Caldaie), ed hanno una pavimentazione e rivestimenti bagni e cucina in gres porcellanato. Le finestre sono in alluminio senza oscuramenti esterni. L'impianto elettrico dell'edificio principale è dotato di un Quadro Elettrico nella zona Bar, uno nella cucina del Ristorante, ed uno nel seminterrato che serve la Palestra ed il Centro Benessere. Il piano terra è servito da una grande terrazza panoramica, ripavimentata in parte e sormontata da una guaina, attrezzata con una serie di strutture in alluminio da utilizzare in estate. La copertura è a tetto a padiglione, ricoperto di tegole bicolore: dall'esterno si possono vedere delle finestre a tetto, che illuminano l'ambiente sottotetto, probabilmente accessibile attraverso una botola disposta al piano terra. Tutt'intorno all'edificio corre, al piano seminterrato una intercapedine che consente l'ispezione dei locali che vi si aprono, ed è semi-illuminata dalla presenza di grate al piano terra.

7.1.2. I DUE CAMPI DA TENNIS in erba sintetica sono stati appena ristrutturati e sono recintati;

7.1.3. FORESTERIA/PISCINA. La piscina anche è stata parzialmente modificata, ripavimentata la parte circostante ed ampliata nelle dimensioni, mentre la foresteria non è stata oggetto di intervento. Quest'ultima risulta composta da un servizio, una cucina/magazzino ed un'area porticata, da sfruttare durante la stagione estiva. La piscina è alimentata dall'acqua di un pozzo collocato in adiacenza, servito da pompe, all'interno di una casupola e dotato di quadro elettrico da revisionare: è presente anche un grande serbatoio di accumulo acqua. La foresteria ha un quadro elettrico con salvavita.

7.1.4. GRADINATE/SPOGLIATOI. Gli spogliatoi sotto le gradinate sono in discrete condizioni manutentive, riscaldati da una caldaia murale di 20.000 cal alimentata a GPL (serbatoio esterno di capienza pari a 600 lt) e boiler di accumulo acqua calda sanitaria situato nei magazzini. La parte sovrastante è adibita a terrazza e regolarmente recintata. L'edificio è dotato di un Quadro Elettrico non revisionato recentemente così come la foresteria. Le gradinate, così come gli spogliatoi sono a



servizio di tre campi da tennis in terra rossa, in discrete condizioni e parzialmente recintati. Gli spogliatoi sono parzialmente arredati, hanno servizi igienici, alcuni da completare, l'impianto elettrico, a vista, sembra a norma con quadro elettrico generale situato in un magazzino.

7.2. LOTTO 2: UBICAZIONE, Villino sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada _____ n. 11/A, posto ai piani seminterrato, terreno, primo e secondo, composto di 15.5 vani catastali, con annessa area pertinenziale esclusiva della superficie di 4.900 mq, confinante con Strada _____, proprietà _____, proprietà _____, salvo altri, riportato in Catasto Fabbricati al **Foglio 197, particella 341**, P. S1 T 1 2, z.c 1, cat. A/7, cl. 1, vani 15.5, superficie catastale mq. 306, R.C. €. 2.121,35, mentre l'area risulta riportata in catasto Terreni al **Foglio 197, particella 341**, ente urbano, Ha 0.49.00.

LOTTO 2: DESCRIZIONE, Si tratta di una bella villa costruita negli anni settanta, su tre livelli, più un'altana al secondo piano in corrispondenza del corpo scala, rimaneggiata negli ultimi anni, dotata di un bel giardino con alberi ad alto fusto, arricchito di terrazze, arredi urbani in peperino lavorati a mano, di una dependance attualmente adibita a magazzino, di un'area pranzo all'aperto con forno a legna, legnaia, piccolo orto e alberi da frutto. La struttura è in cemento armato, con tamponature in tufo nel piano seminterrato (come si evince nella cantina a cui si accede dal magazzino posto nel seminterrato), mentre le altre tamponature ai piani superiori sono in cellubloc, i solai sono tradizionali, in travetti di cemento e pignatte. La costruzione è in discrete condizioni manutentive, è caratterizzata da una scala semicircolare che si sviluppa all'esterno, le pareti sono in parte intonacate in parte a cortina, l'abitazione ha due ingressi carrabili, un pozzo e alcune fontanelle in peperino, i muri a confine sono realizzati in tufo, mentre i muretti/sedute del giardino sono in pietra. Le pavimentazioni sono in granigliato e gres porcellanato, mentre i rivestimenti sono in bicottura. I viali sono pavimentati in pietra, i muretti perimetrali in pietra a secco ricoperti di lastre in peperino, le terrazze sono pavimentate con mattoni in klinker e/o gres porcellanato. Al piano terra troviamo un portico antistante l'ingresso ed un balcone che gira intorno alla cucina, mentre il primo piano è servito da tre balconi ed un portico terrazza di ingresso indipendente. All'interno l'abitazione è servita dalla scala principale (che risulta esternamente rivestita con mattoni in peperino) che mette in comunicazione il piano terra con il seminterrato ed il primo piano: quest'ultimo è servito anche da una scala esterna elicoidale che rende il piano



indipendente. Difatti l'abitazione è stata divisa nel 2001 in due unità indipendenti, con il piano seminterrato comunicante con il piano terra. Il piano seminterrato è stato trasformato in taverna con angolo cottura, area salotto ribassato e muretti in mattoncini, solaio in legno, rivestimento interno in pietra di peperino, grande camino centrale, magazzino attraverso il quale si accede alla cantina, e una zona notte con bagno, alla quale si accede anche dall'esterno, attraverso una porta che si trova a fianco di quella della centrale termica, ambiente ricavato accanto alla centrale termica, sotto l'ambiente terrazza che si apre sul giardino. Quest'ultima zona non è regolarmente denunciata né accatastata. Il primo piano è stato ristrutturato intorno al 2001, ed è in buone condizioni manutentive ad eccezione di alcune macchie di infiltrazioni d'acqua sul soffitto, che sembrano ormai contenute, ma che riguardano probabilmente lo spostamento di alcune tegole. Sia i pavimenti che i rivestimenti sono stati sostituiti e di buona fattura. Il piano primo inoltre è dotato di stufa a pellet, e di un camino a legna, collocato nel corpo centrale della scala semicircolare. La stufa è di marca TEPOR con una potenza termica nominale di 25.86 kw e fornisce anche acqua calda sanitaria. Salendo la scala semicircolare si raggiunge il secondo piano, in cui si trova un solo ambiente adibito a magazzino ripostiglio: il soffitto è caratterizzato da numerose macchie di infiltrazione d'acqua, che hanno determinato il parziale scollamento dell'intonaco e della tinteggiatura. La copertura è a tetto, mentre il secondo piano è sormontato da una terrazza: i canali e i discendenti sono parzialmente usurati. L'impianto termico è dotato di una caldaia Ferroli a gasolio Atlas D 30 K 100 Unit che fornisce acqua calda ai termosifoni in ghisa e alluminio, acqua calda sanitaria nei bagni, del piano terra e del seminterrato. Anche il piano terra è dotato di stufa a pellet, e di due camini a legna, collocati uno in cucina e l'altro nella camera da letto posta a sud. L'impianto elettrico non è stato revisionato recentemente e risulta servito da due quadri elettrici posti nel piano seminterrato, con regolare salvavita, di cui uno è scollegato. Gli interruttori sono del tipo Bticino ormai datati. La cucina del piano terra è stata ristrutturata di recente, mediante la sostituzione della pavimentazione, inoltre la zona a sud è stata frazionata con tramezzature per ricavare due camere da letto ed uno studiolo. Gli infissi esterni sono in legno di buona fattura con persiane, così anche gli infissi interni, ma risalgono tutti agli anni di realizzazione della villa. La dependance è in muratura di tufo, rivestita in parte con pietra di peperino e copertura a padiglione di tegole e coppi. Il solaio è in



legno e la pavimentazione in cotto, con infisso di ingresso in legno di buona fattura. I confinanti sono ___ a sud, _____ ad ovest, Strada _____ a nord ed a est.

7.3. LOTTO 3: UBICAZIONE, terreni, in Località _____, della superficie complessiva di 8.798 mq catastali, confinante con particelle 841, 843 e 785 del **Foglio 176**, salvo altri riportato in catasto terreni al foglio 176, particelle: **111**, cast/frutto, cl. 3, Ha 0.11.70; **119**, AA, seminativo, cl. 2, Ha. 0.08.91; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.34.65; **120**, AA, vigneto, cl. 2, Ha 0.01.70; AB, uliveto, cl. 3, Ha 0.30.00; **844**, uliveto, cl. 2 Ha 0.00.75; **845**, uliveto, cl. 3 Ha 0.00.27. **LOTTO 3: DESCRIZIONE**, si accede ai terreni suindicati attraverso una stradina sterrata in comune con _____. I terreni sono recintati ad eccezione del lato sud, vi si accede dalla strada _____ oppure dalla parte opposta, in fondo ai terreni si intravede il Fosso _____. Si tratta di terreni occupati per i $\frac{3}{4}$ da piante di ulivi (circa trecento piante), la cui raccolta è ad esclusivo uso personale dei proprietari, poi ci sono alcuni alberi da frutto. Sono presenti anche due filari di vite, una baracca ricovero attrezzi, ed una parte del terreno libero è stata recintata per permettere il pascolo dei pony dell'azienda confinante, con la quale i proprietari hanno fatto un accordo bonario.

7.4. DATI di CONSISTENZA:

7.4.1. LOTTO 1: CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO

LOTTO 1 PIANO SEMINTERRATO	SUPERFICIE
CENTRO BENESSERE	85.60 MQ
SERVIZI E DISIMPEGNI AL CENTRO BENESSERE	88.80 MQ
INGRESSO SCALONE E AREA ASCENSORE/SCALE	31.90 MQ
SERVIZI ALLA PALESTRA E DISIMPEGNI	124.30 MQ
SALA PALESTRA 1	86.00 MQ
SALA PALESTRA 2	156.00 MQ
CENTRALE ENEL	22.50 MQ
CENTRALE TERMICA	12.60 MQ
DEPOSITO	23.40 MQ
AUTOCLAVE ANTINCENDIO	7.10 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	572.60 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	65.60 MQ
LOTTO 1 PIANO TERRA	SUPERFICIE



BAR RISTORANTE	261.10 MQ
CUCINA	45.60 MQ
SERVIZI / SPOGLIATOI	39.00 MQ
TERRAZZA E CAMMINAMENTI	553.30 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	345.70 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	553.30 MQ
LOTTO 1 FORESTERIA/PISCINA	
SUPERFICIE	
CUCINA	15.50 MQ
SERVIZIO	6.00 MQ
AREA PORTICATA	60.20 MQ
VASCA PISCINA	312.50 MQ
PAVIMENTAZIONE PERIMETRALE PISCINA	338.70 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	21.50 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	60.20 MQ
LOTTO 1 GRADINATE/SPOGLIATOI	
SUPERFICIE	
SPOGLIATOIO DONNE+WC+DOCCE	23.30 MQ
WC SPETTATORI	6.80 MQ
WC HAND	3.90 MQ
UFFICIO ARBITRO+WC	5.80 MQ
SPOGLIATOIO UOMINI+WC+DOCCE	22.10 MQ
RIPOSTIGLIO	6.80 MQ
CENTRALE TERMICA	3.90 MQ
TERRAZZA	85.60 MQ
TRE CAMPI DA TENNIS IN TERRA ROSSA	A CORPO
DUE CAMPI DA TENNIS IN ERBA SINTETICA	A CORPO
AREA VERDE/PARCO	A CORPO
AREA INDIVIDUATA NELLA PARTICELLA 692: contatori dell'acqua	A CORPO
TOTALE SUPERFICIE UTILE	72.60 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	85.60 MQ

7.4.2. LOTTO 2: VILLINO STRADA _____

LOTTO 2 PIANO SEMINTERRATO		SUPERFICIE
CUCINA TAVERNA		3.90 MQ
SOGGIORNO TAVERNA		40.20 MQ
SALOTTO TAVERNA		21.70 MQ
DEPOSITO + CANTINA (a corpo)		17.30 MQ
CENTRALE TERMICA		4.50 MQ
MAGAZZINO (corpo aggiunto senza regolare permesso)		17.80 MQ
BAGNO		3.30 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE		69.10 MQ



TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	39.60 MQ
LOTTO 2 PIANO TERRA	
CUCINA	14.90 MQ
DISIMPEGNO ZONA NOTTE	2.60 MQ
BAGNO	5.90 MQ
SOGGIORNO	23.00 MQ
CAMERA MATRIMONIALE	16.50 MQ
CAMERA SINGOLA	10.80 MQ
STUDIOLO	6.50 MQ
DISIMPEGNO	6.10 MQ
BALCONE	7.70 MQ
PORTICO	20.80 MQ
GIARDINO, CON VIALI, CAMMINAMENTI ED INGRESSI CARRABILI	4900 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	86.30 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	28.50 MQ
LOTTO 2 PIANO PRIMO	
CUCINA	10.30 MQ
SOGGIORNO	27.70 MQ
BAGNO 1	5.10 MQ
DISIMPEGNO	10.00 MQ
CAMERA 1	9.00 MQ
CAMERA MATRIMONIALE	13.40 MQ
GUARDAROBA	5.80 MQ
BAGNO 2	3.80 MQ
INGRESSO	7.10 MQ
TERRAZZA	15.40 MQ
BALCONI	15.50 MQ
TOTALE SUPERFICIE UTILE	92.20 MQ
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	30.90 MQ
LOTTO 2 PIANO SECONDO	
SOFFITTA	10.60 MQ
LOTTO 2 MAGAZZINO ESTERNO	
MAGAZZINO CHE AFFACCIA SUL GIARDINO + FORNO	18.00 MQ

7.4.3. **LOTTO 3: TERRENI STRADA** _____

LOTTO 3 TERRENI AGRICOLI	SUPERFICIE
AREA AGRICOLA CON maggioranza di alberi di ULIVI E pochi ALBERI DA FRUTTA	8798 MQ circa

7.5. *Il CTU precisa che la documentazione fotografica viene redatta a parte ed allegata alla presente Relazione.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it



8. DOMANDA: 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 nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati nel 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.

8.1. RISPOSTA: LOTTO 1: COMPLESSO SPORTIVO, nell'Atto di Pignoramento si fa espresso riferimento al terreno censito al catasto al Foglio 200 particella 882 e al terreno confinante censito catastalmente al foglio 200 particella 692 di 655 mq. Nell'Atto di Mutuo GARANTITO DA IPOTECA del 21/09/2009 RACCOLTA 22573 REP. 78055 NOTAIO DOMINICI IN RONCIGLIONE, erogato con la BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RONCIGLIONE, all'articolo 3, viene posto a garanzia il solo terreno sito nel Comune di Viterbo a _____ della superficie catastale di 25225 mq, e le costruzioni esistenti o erigende, e non la particella 692, che risulta essere quindi un bene pignorato ma non ipotecato. La verifica sommaria dei confini, è stata eseguita attraverso la sovrapposizione della mappa catastale con quella estrapolata da G.H., dalla quale si evince la corrispondenza.

8.2. RISPOSTA: LOTTO 2: VILLINO, si attesta la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento ad eccezione di un mero errore di indicazione dell'importo della rendita catastale: valore indicato € 2.125,35 in luogo di € 2.121,35.

8.3. RISPOSTA: LOTTO 3: TERRENI, in Località _____, riportati in catasto terreni al foglio 176, particelle: **111, 119, 120, 844, 845**. Nell'ATTO di COMPRAVENDITA NOTAIO GIUSEPPE BENIGNI in VITERBO, N. REP. 27952, RACCOLTA N. 2838 del 30/11/1982, di un terreno ad uso esclusivo agricolo, sito in Località _____, Viterbo, distinto al NCT al Foglio 176 con le particelle frazionate indicate con i numeri definitivi 111 (già 111/a), 119 (già 119/a), 120 (già 120/a), 844 (già 292/b), 845 (già 716/b), nel tipo di frazionamento a firma del Geom. _____, approvato dall'UTE di Viterbo con n. 80/1981 Prot. 13259, **si parla di una superficie catastale complessiva di 9208 mq, e si specifica che la superficie reale risulta essere di 10120 mq. L'ATTO di Pignoramento è stato redatto tenendo conto delle visure aggiornate delle singole**



*particelle, che riportano precisamente queste superfici: particella 111, 1170 mq; particella 119, 4356 mq, come somma di 891 mq e 3465 mq; particella 120, 3170 mq, come somma di 170 mq e 3000 mq; particella 844, 75 mq e particella 845 di 27 mq. Quindi, facendo la somma di queste superfici, si ottiene un valore finale di **8798 mq**, che si discosta dai 9208 mq identificati sul Frazionamento del 1981 e di conseguenza dall'Atto di Acquisto Notaio Benigni. Consultando le visure storiche catastali di ogni singola particella notiamo che:*

- a. P. 845 deriva dalla 716, in seguito a frazionamento, e questi dati collimano sommariamente con quelli riportati sul frazionamento.*
- b. P. 844 deriva dalla 292, in seguito a frazionamento, e questi dati collimano sommariamente con quelli riportati sul frazionamento.*
- c. P. 120 deriva dal frazionamento della 120, ma i dati non sembrano collimare con quelli del frazionamento.*
- d. P. 119 deriva dal frazionamento della 119, ma i dati non sembrano collimare con quelli del frazionamento.*
- e. P.111 deriva dal frazionamento della 111, ma i dati non sembrano collimare con quelli del frazionamento.*

Considerando che le visure storiche hanno preso in considerazione anche altri frazionamenti e modifiche intervenuti dopo la vendita del 1982, si ritiene conveniente accettare le superfici indicate nelle visure storiche attuali. Difatti il CTU, considerando che si tratta di terreni che hanno un valore di mercato piuttosto limitato, non ritiene utile procedere ad una misurazione con strumento dei terreni oggetto della presente, in quanto questo comporterebbe un aggravio di spese, che andrebbe a compromettere il valore commerciale (già piuttosto moderato) dei terreni pignorati.

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



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

RISPOSTA CONFRONTO TRA LE PLANIMETRIE CATASTALI E LO STATO ATTUALE:

9.1. LOTTO 1, CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO. AL PIANO SEMINTERRATO, LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LE DESTINAZIONI D'USO sono rimasti gli stessi. Le planimetrie catastali ricalcano lo stato attuale dei luoghi, ad eccezione di alcune modifiche delle tramezzature interne. Il Centro Benessere è stato parzialmente ampliato, mentre la palestra è stata suddivisa in due sale invece che una, gli spogliatoi ed i servizi sono rimasti pressochè inalterati. AL PIANO TERRA, LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE sono rimasti gli stessi, mentre la DESTINAZIONE D'USO È STATA AMPLIATA, in quanto si è passati da sala Polifunzionale/Bar a Bar/Ristorante, rimanendo però all'interno della stessa categoria funzionale ossia turistico-ricettiva, ai sensi dell'art. 10 23 ter del DPR 380/01. Il costo quantificabile per la presentazione di una CILA per Opere Interne è pari a circa 1400,00 €, mentre il costo per la presentazione della Variazione catastale è pari a circa 750,00 €, comprese le spese catastali.

9.1.1. LOTTO 1, FORESTERIA/AREA PISCINA. L'INVOLUCRO ESTERNO E LE DESTINAZIONI D'USO sono rimasti gli stessi. LA VOLUMETRIA è stata LIEVEMENTE modificata mediante la realizzazione di un vano, situato sul lato opposto rispetto al bagno, sempre all'interno dell'area porticata, in cui si trova il QE. Una lieve modifica anche alle bucatore che risultano essere in numero differente. Vista la non effettiva necessità di mantenere il volume di cui sopra, il CTU prospetta la necessità della demolizione delle due tramezzature che chiudono la cucina, per un costo complessivo di 1250,00 €.

9.1.2. LOTTO 1, GRADONATE/SPOGLIATOI. La planimetria catastale ricalca la situazione reale.

9.2. LOTTO 2, VILLINO su tre livelli il cui INVOLUCRO ESTERNO e le cui APERTURE sono rimasti gli stessi. Il PIANO SEMINTERRATO è rispondente alla planimetria catastale ad eccezione di una porzione adibita a magazzino, adiacente alla centrale termica, situata sotto la terrazza del giardino sovrastante, che comunica anche con l'esterno oltre che con l'interno, che non è riportata sulla planimetria catastale. Anche la destinazione d'uso è stata parzialmente modificata in quanto attualmente è taverna con angolo cottura (nella planimetria catastale risulta essere ripostiglio) e zona



salotto relax, area ribassata. Il PIANO TERRA rispetta LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LE DESTINAZIONI D'USO, che sono rimasti gli stessi. L'unica modifica riguarda il frazionamento della zona notte in due camere da letto ed uno studiolo, attraverso tramezzature interne. Il PIANO PRIMO rispetta LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LE DESTINAZIONI D'USO. Il PIANO SECONDO rispetta LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LE DESTINAZIONI D'USO. Il MAGAZZINO esterno rispetta LA VOLUMETRIA, L'INVOLUCRO ESTERNO, LE APERTURE E LA DESTINAZIONE D'USO, così anche il FORNO ESTERNO. Per quanto riguarda la quantificazione dei costi necessari alla sanatoria dell'area magazzino posta nel piano seminterrato, poiché questa zona costituisce la struttura portante di una terrazza posta al piano terra, si propone la muratura della porta della parte abusiva, comunicante con la taverna/magazzino, lasciando la possibilità di usufruire dello stesso solamente entrando dall'esterno. In questo caso non si avrebbe più comunicazione diretta ma indiretta, declassando il valore dello stesso ambiente a semplice magazzino ricavato dalla realizzazione della terrazza sovrastante. Il costo totale di questo intervento è pari a circa 1100,00 €. Per quanto riguarda invece il piano terra, sarà necessario presentare regolare CILA per opere interne, al fine di sanare la diversa tramezzatura della zona giorno posta a sud, per un costo pari a circa 650,00 €, oltre alla presentazione della Variazione catastale, per un costo pari a circa 550,00 €, comprese le spese catastali.

9.3. LOTTO 3, TERRENI in Località _____ a Viterbo, la cui verifica sommaria dei confini, è stata eseguita attraverso la sovrapposizione della mappa catastale con quella estrapolata da G.H., dalla quale si evince la corrispondenza.

10. DOMANDA: 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;

10.1. RISPOSTA: negativa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



11. DOMANDA: 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;

11.1. RISPOSTA: negativa.



12. DOMANDA: 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;

12.1. RISPOSTA: *gli immobili sono tutti accatastati e non è necessario provvedere ad oggi ad effettuare le variazioni catastali. In merito al fabbricato presente nel lotto 1 identificato al catasto fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 200 particella 882 categoria D/6, si fa presente che sull'immobile è in corso un intervento di manutenzione straordinaria per il quale è stata presentata regolare CILA e per il quale al termine dei lavori sarà necessario presentare una variazione catastale.*

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

13.1. RISPOSTA: LOTTO 1 _____, LOCALITA' _____ si tratta di un CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO, **catastalmente** censito come **D/6** "fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro), che ha una sala polivalente adibita a ristorante con cucina, una zona Bar e relativi servizi, una palestra con centro benessere e servizi, due campi da tennis in erba sintetica a fianco della struttura, un'area piscina con annessa foresteria, un sistema di gradonate con sottostanti spogliatoi che servono tre campi da tennis in terra rossa. Il centro sportivo in Località _____ della _____, sul PRG del Comune di Viterbo, come anche certificato dal CDU rilasciato dal Comune di Viterbo Settore VII in data 23/10/2018, ricade in zona Comprensorio C17, in zona F6, ed è interessato da un Piano PEEP del 1975 e successive varianti. La tavola di PRG è zona _____, TAV. FE- foglio E-1-4000, individuata in zona F6 parco pubblico.



13.2. RISPOSTA: LOTTO 2 VILLINO IN ZONA _____, a destinazione residenziale, è catastalmente censita in categoria A/7 abitazioni in villini. Il PRG del Comune di Viterbo, alla Tavola D, in cui rientra il fabbricato in oggetto, identifica le **AREE RESIDENZIALI SEMINTENSIVE**.

13.3. RISPOSTA: LOTTO 3 TERRENI LOCALITA' _____ VITERBO. Come si evince nel Certificato di Destinazione Urbanistica, i TERRENI siti nel Comune di Viterbo (VT), in Località _____, riportati in catasto terreni al foglio 176, particelle: 111, 119,120,844,845, le risultanze sono: ricadono in parte in Zona E AGRICOLA SOTTOZONA E3 agricola vincolata, in parte nella fascia di rispetto stradale, in parte nella viabilità di PRG, in minima parte all'interno del perimetro della Riserva Naturale "Valle dell' Arcionello". Il Foglio di PRG è la **Tav. FD Foglio D-1-4000**.

14. DOMANDA: 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;

14.1. RISPOSTA: LOTTO 1 _ CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO. Il complesso è stato oggetto, negli anni, di numerosi interventi manutentivi, dei quali si espone una elencazione in ordine temporale, dal primo intervento di costruzione fino a quello più recente.

14.1.1. Presentazione di richiesta di PDC il 24/01/2005, PRATICA EDILIZIA N° 015/05, per la costruzione di un Centro Sportivo in _____, zona PEEP Comprensorio C17, i cui elaborati progettuali sono stati sostituiti con nuovo protocollo del **29/04/2005**, come attestato dalla relazione dell'Ing. _____, protocollata il 14/10/2005. IL PROGETTO DEL CENTRO SPORTIVO è stato accolto in data 01/12/2005, con esclusione del fabbricato n°5 palestra e dei cinque bungalow n.12, e con l'esclusione della torretta al piano solarium del fabbricato n.10.

14.1.2. PARERE DEL SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA, del 01/12/05, del Comune di Viterbo, relativamente alla realizzazione di un centro sportivo in Località _____ a _____ della società _____ srl di _____, in zona Comprensorio C17, con progetto presentato a firma dell'arch. _____. Il PRG prevede all'interno del C17 una zona F6: il comprensorio è stato interessato da un Piano PEEP del 1975 e successive varianti, che



però non è stato mai approvato in via definitiva. Gli interventi edilizi sono stati realizzati completamente, mentre gli standard urbanistici sono stati realizzati solo in parte. L'area oggetto di proposta è destinata a verde pubblico ed in piccola parte a servizi pubblici, ma deve essere considerata con vincolo (preordinato all'esproprio sulle aree destinate a standard, cioè servizi e verde pubblico) decaduto per decorrenza dei termini previsti dalla legge 1187/68.Quindi l'ipotesi, per l'attuazione di quanto previsto dal PEEP, è il ricorso alle risorse private tramite un convenzionamento: l'intervento proposto quindi non risulta assentibile con un semplice Permesso di Costruire. Si richiede Parere preventivo della Sovrintendenza, si accolgono tutte le condizioni proposte dalla Commissione Urbanistica espresse nella seduta del 27/10/2005, con esclusione del fabbricato n°5 (palestra) e dei cinque bungalow (lotto n° 12), e a condizione che sia eliminata la torretta del piano solarium del fabbricato n° 10. Inoltre, visti gli elaborati tecnici aventi numero di prot. 17576 del 22/05/2006 si pongono ulteriori condizioni: il fabbricato n° 2 (Club House) dovrà essere ubicato a 100 ml dal muro perimetrale il _____ e il corpo di fabbrica n° 3 (gradinate) dovrà essere realizzato a sinistra dei due campi da tennis (n°4) anziché a destra come in progetto (28/06/2006).

14.1.3. Con la seduta del **27/10/2005**, la Commissione Urbanistica esprime **PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONI**, che venga realizzata una barriera verde tra il centro e la strada comunale del _____ e che venga ceduta gratuitamente al Comune, su richiesta dell'Amministrazione, la striscia di terreno qualora si dovesse rendere necessario in futuro ampliare la sede della strada stessa. Inoltre la C.U. ritiene che si possa stipulare una Convenzione tra Comune e Società, che possa prevedere ad esempio, alla messa a disposizione dell'impianto all'uso pubblico per un periodo dell'anno.

14.1.4. In data **30/01/2006** il Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Viterbo, architetto _____, richiede Parere alla VI Circoscrizione di Viterbo, in merito alla realizzazione del centro sportivo, riguardo alla proposta di Convenzione elaborata dalla _____, relativamente all'utilizzo di una zona del centro sportivo da parte della scuola primaria e secondaria di _____. Nel **Verbale n° 10 Deliberazioni del Consiglio Circoscrizionale VI Circoscrizione** del Comune di Viterbo, seduta del **20/02/2006**, per la realizzazione di un centro sportivo all'interno del Comprensorio C17 Zona PEEP, si esprime **PARERE FAVOREVOLE** per quanto riguarda la regolarità



tecnica, prevedendo però la manutenzione straordinaria e ordinaria della strada di accesso.

14.1.5. Richiesta del 26/04/2006, del PARERE del MINISTERO BENI E ATTIVITA' CULTURALI SOPRINTENDENZA BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGIO DEL LAZIO, da parte del Comune di Viterbo: i terreni interessati dal progetto non sono assoggettati ai vincoli di cui alla L. 1497/39 né a vincoli di cui al D.LGS. 42/04, infatti il PTP ambito 1, li identifica con la sigla "S" AREE DISCIPLINATE DAI PIANI REGOLATORI VIGENTI, e li inquadra nella zona urbanizzata U. Tuttavia, poiché il centro sarà realizzato in prossimità del _____, è necessario richiedere un parere alla Sovrintendenza.

14.1.6. PARERE FAVOREVOLE del 23/06/2006 della ASL, dal punto di vista igienico-sanitario.

14.1.7. PERMESSO DI COSTRUIRE 164/06 del 30/06/2006, PRATICA EDILIZIA N° 015/05, PROTOCOLLATA il 22/05/2006 al n. 17576, su progetto a firma dell'architetto _____, alle seguenti condizioni: lo spostamento delle gradonate a sinistra dei due campi da tennis, la realizzazione di una barriera verde tra il centro sportivo e la strada del _____, il fabbricato principale dovrà essere a 100 ml dal muro perimetrale il _____ Il progetto prevede la realizzazione di: Due ingressi, due parcheggi, tre campi da tennis, una gradinata con servizi per i campi, una piscina, un american bar; una Club House con palestra, bar, centro benessere, spogliatoi con servizi e una sala polivalente, percorsi fitness, area a verde giardini, impianto di illuminazione, zona giochi per bambini.

14.1.8. DIA 784/2006 del 11/10/2006, IN VARIANTE AL PERMESSO DI COSTRUIRE N° 164/06 rilasciato il 30/06/2006, a seguito delle prescrizioni di cui al Permesso di Costruire. Si tratta di una Variante planimetrica in funzione delle condizioni e prescrizioni speciali del Comune di Viterbo che riguardano lo spostamento delle gradonate a sinistra dei due campi da tennis, la realizzazione di una barriera verde tra il centro sportivo e la strada del _____, il fabbricato principale dovrà essere a 100 ml dal muro perimetrale il _____.

14.1.9. CONVENZIONE del 16/10/2006, tra _____ LO AMMINISTRATORE UNICO della _____ e il Comune di Viterbo: il 24/01/2005 la Società ha inoltrato domanda di PDC (reiterata il 29/04/2005) per la realizzazione di un centro sportivo a firma, da ultimo, dell'architetto _____ al numero di Pratica 015/05. Il 01/12/2005 il PDC è stato accolto, a condizione che venga stipulata una Convenzione per l'uso pubblico del



centro sportivo per un periodo dell'anno. La Concessione avrà durata di sette anni dal rilascio dell'Agibilità, rinnovabile mediante stipula di nuova Convenzione. Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica in cui si evince che:

14.1.9.1. Il terreno ricade massima parte all'interno del Comprensorio C17 zona PEEP) SU AREA F6 DESTINATA A VERDE PUBBLICO attrezzato a parco e per lo sport; è identificato alla Tavola FE Foglio E-1-4000 come F6 PARCO PUBBLICO;

14.1.9.2. Minima parte in viabilità di PRG;

14.1.9.3. Il territorio comunale è interessato dai Piani Territoriali Paesistici approvati dalla Regione Lazio con Legge 06/07/1998 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni, disciplinanti le aree sottoposte a vincolo ai sensi della legge stessa e delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.LGS. 42/04 (ex L. 1089/39; ex L. 1497/39; ex DM 22/05/1985; ex L. 431/85 art.lo 1);

14.1.9.4. Il terreno è inserito nel PTP "Ambito N° 1".

14.1.10. VARIANTE IN CORSO D'OPERA del 04/10/2007, AL PERMESSO DI COSTRUIRE N°164/2006, PRATICA EDILIZIA N° 015/05 relativa alla sistemazione planimetrica dell'area per la realizzazione di un campo da tennis coperto su tre lati. Il Parere del servizio sportello unico per l'edilizia del Comune di Viterbo prevede quanto segue: sull'area in oggetto, che si trova all'interno del Comprensorio C/17 Verde pubblico e servizi, all'interno della zona PTP ambito 1 zona "I" AREE DI RISPETTO delle emergenze archeologiche e monumentali, ai sensi dell'art.lo 24 NTA di PTP approvate con DGR Lazio n° 4469 del 30/07/1999, da PRG, si prevede una zona F/6 con simbologia relativa a parco pubblico e attrezzature sportive. Tale Comprensorio è stato interessato da un piano PEEP e successive varianti. L'area in oggetto, all'interno del PEEP, è stata destinata in parte a verde pubblico ed in parte a servizi pubblici, quindi interessata dal vincolo preordinato all'esproprio per essere destinata a standard. Tale vincolo deve intendersi decaduto, per decorrenza dei termini, per cui se si dovesse considerare l'area priva di zonizzazione, troverebbe applicazione quanto previsto al comma 2 dell'art.lo 9 del DPR 380/01, che prevede soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Inoltre, non trattandosi di interventi di iniziativa pubblica, non risulta rispettato l'art.lo 17 delle Norme NTA vigenti. L'intervento inoltre è subordinato al parere della Sovrintendenza.



14.1.11. DIA del 30/04/2009, LEGGE 662/96, PRATICA 296/2009, relativamente alle modifiche prospettiche ed interne in corso d'opera, a firma del Geom. _____, con riferimento al PDC 164/2006 (Pratica Edilizia 15/05) e successiva DIA Legge 662/96 n° 784/06. Le principali modifiche riguardano la diversa realizzazione della copertura del tetto non accessibile, l'aumento di cubatura compensato da una minore altezza del piano seminterrato e del piano primo, e la diversa distribuzione degli spazi interni che non modificano le destinazioni iniziali.

14.1.12. CILA OPERE INTERNE del 10/05/2018, protocollato via PEC presso il Comune di Viterbo. Si tratta di una manutenzione straordinaria leggera che prevede lo spostamento di tramezzature interne (al piano terra per creare la cucina e per separare i servizi igienici dalla sala, al piano seminterrato vengono create due sale per la palestra e ampliato lo spazio del Centro benessere), l'integrazione degli impianti tecnologici esistenti e non comportano cambiamenti di destinazione d'uso rilevanti, in quanto la sala polivalente si trasforma in ristorante, ricadendo nell'ambito della stessa categoria funzionale turistico-ricettiva. Sono realizzate nuove pavimentazioni e rivestimenti, oltre all'adeguamento degli impianti elettrico, idrico-sanitario e di estrazione dell'aria. I lavori riguardano anche il rifacimento della pavimentazione esterna della piscina e la modifica della quota di quest'ultima.

14.1.13. In conclusione ed in risposta al quesito posto, si attesta la Conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative sino alla presentazione della CILA del 10/05/2018 con la quale si è dato inizio ai lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato ad oggi non ancora conclusi. Si dovrà pertanto attendere la conclusione dei lavori e al presentazione del FINE LAVORI e relativa VARIAZIONE CATASTALE per attestarne la conformità.

14.1.14. PRATICA STRUTTURALE: Il CTU non ha riscontrato la presenza di documenti che attestino la presentazione al Genio Civile della **Pratica del Cemento armato**, con il calcolo delle strutture, relativamente all'edificio adibito a palestra, ristorante/bar, alla foresteria di servizio alla piscina e alle gradinate di servizio ai campi da tennis. Il CTU ha inoltrato specifica richiesta di ACCESSO agli ATTI al Genio Civile di Viterbo, per poter visionare e consultare eventuale Pratica Strutturale in loro possesso.

14.1.15. NON RISULTA AGLI ATTI ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITA'.



14.2. RISPOSTA: **LOTTO_2 VILLINO LUNGO LA VIA _____**. Si espone, una elencazione, in ordine temporale, dal primo intervento di costruzione fino a quello più recente.

14.2.1. Variante del Progetto a firma del Geom. _____ del 20/01/1970, autorizzazione del Comune di Viterbo all'esecuzione dei lavori, n.°20/70.

14.2.2. La Prefettura di Viterbo, in data **04/02/1970**, su richiesta di _____ di **regolare nulla osta per l'esecuzione di opere in c.a.** del fabbricato su strada _____ Viterbo al km 2, affida all'ing. _____ le visite di controllo e redazione di dettagliata relazione di controllo delle opere, invitando il proprietario a corrispondere la parcella al tecnico, per poter ottenere il rilascio del certificato d'uso. In seguito il proprietario dovrà far pervenire il certificato di collaudo.

14.2.3. Si allega anche un "**Estratto storico catastale, del 13/02/1970**, desunto dai registri del cessato vecchio catasto ed il nuovo catasto terreni del Comune di Viterbo.... Vecchio catasto sez. XII/1250/contrada Fosso _____/sem.oliv. are 60.00..il suddetto mappale figura intestato alla ditta _____ultima intestata nel cessato vecchio catasto fin dal 1918.. premesso che parti del mappale sopradescritto del Vecchio catasto corrisponde nel nuovo alla particella 341 del foglio 197, proveniente dal frazionamento della particella 25...Nuovo catasto (01/10/1956)...foglio 197 particella 341 località _____ uliveto classe III are 23.60...

14.2.4. Progetto per la costruzione di una villetta in località _____ (Viterbo) di proprietà _____, composta da un piano interrato adibito a ricovero macchine agricole, da un piano terra adibito in parte a magazzino ed in parte ad abitazione, su terreno in zona agricola. Progetto a firma _____, del **23/03/1971, prot. 492**.

14.2.5. Relazione dell'Ing. _____ del **03/06/1970**, - di **regolare esecuzione delle opere in c.a.** del fabbricato di _____ sito a Viterbo in Strada _____ km 2, sulla base del calcolo delle strutture dell'Ing. _____.

14.2.6. Agibilità n° 13230 rilasciata dal Comune di Viterbo della casa di nuova costruzione su Strada _____ 11/A-11-/B, del **30/12/1970**.

14.2.7. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 2146/PRATICA 1970/2000, rilascio **CONDONO EDILIZIO del 04/04/2000** ai sensi della L. 47/85 **presentato il 21/03/1986**, relativamente alla realizzazione di una cantina al piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso di garage al piano terra in abitazione, costruzione di un forno,



costruzione di due abbaini nella soffitta, di una finestra sul vano scale, costruzione di un locale ad uso rimessa attrezzi agricoli, costruzione di due canne fumarie.

14.2.8. Accatastamento del marzo 1986.

14.2.9. Nulla osta del 23/03/1990 rilasciato dall'Ispettorato delle Foreste Regione Lazio relativamente alle opere di Condono Edilizio, richiesta eseguita per la presenza di **Vincolo idrogeologico** ai sensi della l. 3267/1923.

14.2.10. DIA (PRATICA EDILIZIA 315/99) per opere di ristrutturazione del **14/05/1999**, RIGUARDANTI IL PRIMO PIANO riguardanti il rifacimento delle tramezzature interne, la realizzazione di due bagni, la realizzazione di una scala esterna, rifacimento degli impianti idrico ed elettrico, sostituzione degli infissi interni, realizzazione degli intonaci, delle pavimentazioni e tinteggiature, frazionamento dell'unità immobiliare.

14.2.11. Variazione catastale del 29/11/2001 a firma del Geometra _____.

14.2.12. NON RISULTA AGLI ATTI ALCUN CERTIFICATO DI AGIBILITA' rilasciato dopo gli interventi successivi al rilascio dell'AGIBILITA' DEL 1970.

14.2.13. In conclusione ed in risposta al quesito posto si attesta la parziale non conformità della costruzione alle autorizzazioni e concessioni amministrative a causa di un piccolo locale di circa 4 mq sito al piano seminterrato adiacente al locale della centrale termica che non risulta presente nelle planimetria autorizzate né tantomeno nelle planimetrie catastali. Data l'esiguità del valore commerciale di questa porzione il CTU suggerisce di sanare mediante la chiusura a mezzo di muratura del locale restituendo in tal modo la conformità al bene. Le spese occorrenti come indicate in precedenza verranno decurtate dal valore di stima del bene.

14.3. RISPOSTA: LOTTO 3 TERRENI LOCALITA' _____. Per la risposta si rinvia al quesito n. 8.

15. DOMANDA: Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'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. lo 46, comma quinto del DPR 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;



15.1. RISPOSTA: LOTTO_1, non sono state ritrovate agli Atti Istanze di Condono Edilizio.

15.2. RISPOSTA: LOTTO_2, CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N° 2146/PRATICA 1970/2000, rilascio **CONDONO EDILIZIO del 04/04/2000** ai sensi della L. 47/85 **presentato il 22/03/1986 con relativo calcolo e attestazione dell'oblazione**, relativamente alla realizzazione di una cantina al piano seminterrato, cambio di destinazione d'uso di garage al piano terra in abitazione, costruzione di un forno, costruzione di due abbaini nella soffitta, di una finestra sul vano scale, costruzione di un locale ad uso rimessa attrezzi agricoli, costruzione di due canne fumarie. Si faccia riferimento anche all'Accatastamento del marzo 1986. **Nulla osta del 23/03/1990** rilasciato dall'Ispettorato delle Foreste Regione Lazio relativamente alle opere di Condono Edilizio, richiesta eseguita per la presenza di **Vincolo idrogeologico** ai sensi della l. 3267/1923.

15.2.1. Risultano agli Atti la Relazione Tecnica a firma del Geom. _____, e gli elaborati progettuali descrittivi delle opere abusivamente realizzate, la corresponsione dell'oblazione al Comune di Viterbo del 26/02/1993 prot. 4290/1, protocollo 7959/1 del 01/04/1986.

15.3. RISPOSTA: LOTTO_3, non ci sono Istanze di Condono Edilizio, essendo terreni a destinazione agricola.

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

16.1. RISPOSTA: *il CTU ha inoltrato specifica richiesta presso l'Ufficio Usi Civici del Settore III Patrimonio, del Comune di Viterbo. In data 18/01/2019 è arrivato il Certificato di presenza di Demanio di Uso Civico, nel quale si specifica che i terreni siti nel territorio del Comune di Viterbo, identificati catastalmente al Foglio 176 particelle 111, 119, 120, 844 e 845, e Foglio 200 particelle 882 e 692 NON RICADONO NEL DEMANIO DI USO CIVICO. Il CTU ha richiesto all'Ufficio Usi Civici del Settore III Patrimonio del Comune di Viterbo, la valutazione relativamente alla presenza o meno di usi Civici anche sul terreno interessato dal Villino posto lungo Via della _____, individuato catastalmente al Foglio 197 particella 341 come ente urbano.*



17. DOMANDA: 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;

17.1. RISPOSTA: *LOTTO_1, per il centro sportivo è in essere un contratto di locazione ultranovennale in base al quale tutte le spese di riparazione ordinaria e straordinaria risultano a carico del locatario.*

17.2. LOTTI_ 2 e 3, non sono state fornite indicazioni puntuali circa spese fisse di gestione e manutenzione relative agli immobili identificati al lotto 2 e 3.

18. DOMANDA: 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 e alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa, i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

18.1. RISPOSTA: *la suddetta Relazione Tecnico-estimativa è stata impostata, fin dall'inizio, in modo tale da avere suddiviso i beni pignorati in tre Lotti distinti, come si evince nella parte iniziale, specificando di ogni lotto le caratteristiche. Visto e considerato che si tratta di tre luoghi fisicamente distinti, non è necessario provvedere alla redazione di frazionamenti o alla identificazione di nuovi confini.*

19. DOMANDA: 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.lo 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n° 1078;

19.1. RISPOSTA: *gli immobili sono stati suddivisi in tre diversi Lotti, ognuno dei quali ha specifici proprietari, come si evince nella parte iniziale della suddetta Perizia*



Estimativa. Tutti gli immobili facenti parte dei tre lotti e quindi del compendio pignorato risultano essere pignorati per il Diritto di Proprietà e per la Quota di 1/1.

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

20.1. RISPOSTA, LOTTO_1, *il Centro sportivo-ricreativo risulta occupato in virtù di un contratto di locazione stipulato, registrato e trascritto in data antecedente la data del pignoramento. Trattasi di un Contratto di Locazione di immobile di uso diverso da abitativo, di durata ultranovennale, stipulato ai sensi della Legge n.392/1978, tra _____, nato a Viterbo il _____, domiciliato per la carica ove in appresso, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ con sede in Viterbo strada _____ n°11, società unipersonale, P.I. C.F. _____ (LOCATORE) e _____ nato a Ronciglione il _____ - domiciliato per la carica ove in appresso, in qualità di amministratore unico e legale rappresentante della _____ semplificata, con sede legale a Roma in Via _____ 19, P.I. C.F. _____ (CONDUTTORE). Il Locatore concede in locazione al Conduttore, il complesso sportivo, ragioni di cui alle particelle 40, 809, 61, 738, 560, 865, 864, 863, 692, 497, 669, 408 e 671, censito catastalmente ai fabbricati al foglio 200 part.IIIa 882. Il presente contratto avrà durata di dieci anni con decorrenza dalla data dell'8 febbraio 2018 e termine al 7 febbraio 2028. Il canone di locazione è convenuto in € 12.000,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di 1000,00 €. Al contratto è allegata l'autentica delle firme certificata dal Notaio Pinchi Filippo di Civita Castellana, Repertorio 1848 Raccolta 1374, di _____, sempre datata 8 febbraio 2018.*

20.2. LOTTO_2, *su richiesta esplicitata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 17/09/2018, dell'esistenza o meno di Contratti di Locazione regolarmente registrati a*



nome di _____, la stessa risponde in maniera negativa. Attualmente l'immobile risulta occupato dai titolari del diritto di abitazione signori _____. Non essendo i diritti degli attuali occupanti opponibili alla procedura, l'immobile è vendibile libero.

20.3. LOTTO_3, su richiesta esplicitata all'Agenzia delle Entrate di Viterbo in data 17/09/2018, dell'esistenza o meno di Contratti di Locazione regolarmente registrati a nome di _____, la stessa risponde in maniera negativa. Tutti i terreni del lotto risultano liberi.

21. DOMANDA: 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.

21.1. RISPOSTA: LOTTO_1, il valore locativo del Centro Sportivo-Ricreativo, è identificato dal Contratto di locazione convenuto in € 12.000,00 annui, che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di 1000,00 €. Consultando la Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando la tipologia, la destinazione d'uso e la dislocazione geografica, ma soprattutto la superficie utile a disposizione, il CTU ha ipotizzato un valore locativo reale pari a circa cinque volte quello attualmente corrisposto. Dobbiamo considerare che al momento del sopralluogo, l'intero complesso risultava non operativo, a causa dei lavori di Manutenzione Straordinaria in corso d'opera. Inoltre la crisi economica ha determinato una forte riduzione dei possibili "fruitori", per cui anche i valori di affitto di strutture di questo tipo, che hanno bisogno di continui interventi di manutenzione ordinaria per poter garantire un discreto servizio, e di personale addetto, si sono notevolmente abbassati. Il valore locativo minimo viene calcolato sulla base della rendita catastale, per circa il 10% di quest'ultima. Se calcoliamo il 10% del valore catastale del Centro Sportivo-Ricreativo otteniamo comunque un valore di circa 1400 € al mese, che è comunque superiore a quello individuato nell'attuale Contratto di

Locazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



21.2. LOTTO_2, IL Villino lungo la Strada _____, risulta ad oggi abitato dai genitori di _____, in considerazione del fatto che lo stesso risulta gravato da un Diritto di Abitazione spettante ai signori _____, giusto Atto di Costituzione di Diritti reali a titolo gratuito, Trascritto in data 24/07/2017 al N. RG 5368 e RP 3994. Inoltre risultano domiciliati e residenti nella casa anche lo stesso _____. Immobiliari dell'Agencia delle Entrate, considerando la tipologia, la destinazione d'uso e la dislocazione geografica, lo stato manutentivo, la superficie utile, il giardino di notevole dimensione, è intorno ai **650 € al mese**.

21.3. LOTTO_3, i terreni coltivati ad ulivi, con la presenza di alcune piante da frutto, possono essere affittati, per sviluppare l'attività produttiva agricola, a confinanti, che ne avrebbero interesse e che già coltivano le aree adiacenti. Il prezzo convenuto, considerando l'accesso ai terreni, la destinazione d'uso e la dislocazione geografica, lo stato delle alberature presenti, potrebbe essere intorno ai 250 € al mese.

22. DOMANDA: 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);

22.1. RISPOSTA: NEGATIVA.

23. DOMANDA: 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;



23.1.1. RISPOSTA: LOTTO_1: P.T.P.R. LAZIO. Viterbo rientra nella Tavola 345 del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio. TAVOLA A: area senza alcuna specificazione. TAVOLA B: BENI PAESAGGISTICI, Sistema del Paesaggio Insediativo, specificatamente fa parte del Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione. Nel PTP Ambito n.1 approvato dalla Regione Lazio con L. 24/98. TABELLA B....punto 4.2 NTA del PTPR, nei paesaggi in evoluzione possono essere consentiti manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con adeguamento alle prescrizioni....sono consentiti inoltre ampliamenti inferiori al 20%...e garantita la qualità architettonica.....

23.1.2. LOTTO_2: P.T.P.R. LAZIO. Viterbo rientra nella Tavola 345 del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio. TAVOLA A: Paesaggio agrario di Rilevante Valore, TAVOLA B nulla da rilevare.

23.1.3. LOTTO_3: P.T.P.R. LAZIO. Viterbo rientra nella Tavola 345 del Piano Territoriale Paesistico Regionale del Lazio. TAVOLA A: Paesaggio agrario di Rilevante Valore, fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua, Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti.

23.2. Il **Certificato di Demanio di Uso Civico** specifica che i terreni siti nel territorio del Comune di Viterbo, identificati catastalmente al Foglio 176 particelle 111, 119, 120, 844 e 845, e Foglio 200 particelle 882 e 692, **NON RICADONO NEL DEMANIO DI USO CIVICO.**

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

24.1. CALCOLO SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE E NON RESIDENZIALE:

24.1.1. Si veda il Paragrafo 7.2.



24.2. STRUMENTO METODOLOGICO: Lo strumento metodologico generale utilizzato per la valutazione dell'immobile in oggetto è stato quello dell'osservazione delle esperienze concrete di mercato rilevate attraverso l'analisi dei dati storici elementari, relativi a prezzi di mercato di fabbricati analoghi a quello oggetto di stima, verificatesi in epoca prossima a quella di riferimento della stima, e riferiti ad un parametro unitario. Successivamente si è proceduti alla comparazione tra le circostanze storiche già verificatesi a quelle attuali per giungere quindi alla previsione del giudizio di stima. L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali: Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutturale e qualificazione ambientale); Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze); Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.).

24.3. STIMA DEI BENI: Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene (inteso come Valore Commerciale) operando in base al METODO DI STIMA SINTETICO COMPARATIVO, riferito al parametro metro quadrato di superficie utile, metro quadrato di superficie non residenziale, oltre che al parametro oggettivo di valutare singolarmente il bene con dicitura cadauno, e a seguito DELL'INDAGINE DI **MERCATO EFFETTUATA**, si applica un valore per i beni pignorati e/o eseguiti, tenendo conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi.

24.4. È RISULTATO: LOTTO 1, Centro _____. Nella valutazione dei beni eseguiti o pignorati si deve tenere conto di alcuni parametri:

24.4.1. Consistenza: L'unità di misura di riferimento è il mq di superficie utile, e la consistenza del complesso è stata desunta dal rilievo effettuato dalla scrivente, confrontato con l'ultima variazione edilizia, relativa ad una CILA presentata per OPERE INTERNE.

24.4.2. Vetustà, si intende il degrado dell'immobile a destinazione commerciale, derivante dall'epoca di costruzione (dati desunti da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano, Maggioli Editore), nello specifico consideriamo circa 10 anni per una



percentuale di vetustà dell'8,5 %, relativamente alle gradinate, ai campi da tennis in terra rossa, alla foresteria. Per gli altri immobili non si considera questo parametro per il fatto che sono in fase di manutenzione straordinaria, quindi il parametro degrado non deve essere considerato.

24.4.3. Obsolescenza e funzionalità globale, nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico ed idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengono superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico: in modo particolare ciò riguarda le finiture, gli impianti e le opere esterne. Una mediocre obsolescenza è rispecchiata da un valore pari a circa l' 8-10 %, considerata mediocre di entità.

24.4.4. LOTTO 1: CENTRO SPORTIVO-RICREATIVO

DECURTAZIONI della PERCENTUALE in funzione della DESTINAZIONE:

- TERRAZZE e AREA LASTRICATA decurtate al 15 %;
- PORTICATI decurtati al 35 %;
- MAGAZZINI/DEPOSITI, LOCALI TECNICI decurtati al 60%.

LOTTO 1 PIANO SEMINTERR.	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
CENTRO BENESSERE	850,00 €/mq		85.60 MQ			
SERVIZI E DISIMPEGNI AL CENTRO BENESSERE	850,00 €/mq		88.80 MQ			
INGRESSO SCALONE E AREA ASCENSORE/SCALE	850,00 €/mq		31.90 MQ			
SERVIZI ALLA PALESTRA E DISIMPEGNI	850,00 €/mq		124.30 MQ			
SALA PALESTRA 1	850,00 €/mq		86.00 MQ			
SALA PALESTRA 2	850,00 €/mq		156.00 MQ			
TOTALE SUPERFICIE UTILE	850,00 €/mq		572.60 MQ			486.710,00 €



CENTRALE ENEL	850,00 €/mq	60% (510.00 €/mq)	22.50 MQ			
CENTRALE TERMICA	850,00 €/mq	60% (510.00 €/mq)	12.60 MQ			
DEPOSITO	850,00 €/mq	60% (510.00 €/mq)	23.40 MQ			
AUTOCLAVE ANTINCENDIO	850,00 €/mq	60% (510.00 €/mq)	7.10 MQ			
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	850,00 €/mq	60% (510.00 €/mq)	65.60 MQ			33.456,00 €

LOTTO 1 PIANO TERRA	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
BAR RISTORANTE	850,00 €/mq		261.10 MQ			
CUCINA	850,00 €/mq		45.60 MQ			
SERVIZI / SPOGLIATOI	850,00 €/mq		39.00 MQ			
TOTALE SUPERFICIE UTILE	850,00 €/mq		345.70 MQ			293.845,00 €
TERRAZZA E CAMMINAMENTI	850,00 €/mq	15% (127.50 €/mq)	553.30 MQ			
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	850,00 €/mq	15% (127.50 €/mq)	553.30 MQ			70.545,75 €
LOTTO 1 FORESTERIA / PISCINA	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
CUCINA	350,00 €/mq		15.50 MQ		-8%	
SERVIZIO	350,00 €/mq		6.00 MQ		-8%	
TOTALE SUPERFICIE UTILE	350,00 €/mq		21.50 MQ		-8%	6923,00 €
AREA PORTICATA	350,00 €/mq	35% (122.50 €/mq)	60.20 MQ		-8%	
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	350,00 €/mq	35% (122.50 €/mq)	60.20 MQ		-8%	6.784,54 €
PISCINA+IMPIANTO	350,00 €/mq	35% (122.50 €/mq)	312.50 MQ		-8%	35.218,75 €
PAVIMENTAZIONE PERIMETRALE PISCINA	350,00 €/mq	15% (52.50 €/mq)	338.70 MQ			17.781,75 €

LOTTO 1 GRADINATE/ SPOGLIATOI	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
--------------------------------------	-----------------------	-----------------------	-------------------	------------------------	------------------------	----------------------



SPOGLIATOIO DONNE+WC+DOCCE	350,00 €/mq		23.30 MQ	-8,5 %	-8 %	
WC SPETTATORI	350,00 €/mq		6.80 MQ	-8,5 %	-8 %	
WC HAND	350,00 €/mq		3.90 MQ	-8,5 %	-8 %	
UFFICIO ARBITRO+WC	350,00 €/mq		5.80 MQ	-8,5 %	-8 %	
SPOGLIATOIO UOMINI+WC+ DOCCE	350,00 €/mq		22.10 MQ	-8,5 %	-8 %	
RIPOSTIGLIO	350,00 €/mq		6.80 MQ	-8,5 %	-8 %	
CENTRALE TERMICA	350,00 €/mq		3.90 MQ	-8,5 %	-8 %	
TOTALE SUPERFICIE UTILE	350,00 €/mq		72.60 MQ	-8,5 %	-8 %	21.390,14 €
TERRAZZA	350,00 €/mq	15% (127.50 €/mq)	85.60 MQ	-8,5 %	-8 %	
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	350,00 €/mq	15% (52.50 €/mq)	85.60 MQ	-8,5 %	-8 %	3.783,05 €

<u>LOTTO 1</u>	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	NUMERO	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
TRE CAMPI DA TENNIS IN TERRA ROSSA	6000,00 €/cadauno		3	- 8,5 %	- 8 %	15.152,40 €

<u>LOTTO 1</u>	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	NUMERO	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
DUE CAMPI DA TENNIS IN ERBA SINTETICA	23.000,00 €/cadauno		2			46.000,00 €

<u>LOTTO 1</u>	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
AREA VERDE/PARCO	1,5 €/mq					37.837,50 €

<u>LOTTO 1</u>	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
AREA INDIVIDUATA NELLA PARTICELLA 692: contatori H2O	2,5 €/mq					1.637,50 €

LOTTO 1: VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO 1.077.065,38 €

**24.4.5. LOTTO 2: VILLINO SU VIA _____ . DECURTAZIONI della PERCENTUALE in
funzione della DESTINAZIONE: MAGAZZINI/DEPOSITI, LOCALI TECNICI decurtati al
60%.**

LOTTO 2 PIANO SEMINTERRATO	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
CUCINA TAVERNA			3.90 MQ			
SOGGIORNO TAVERNA			40.20 MQ			
SALOTTO TAVERNA			21.70 MQ			
DEPOSITO + CANTINA			17.30 MQ			
CENTRALE TERMICA			4.50 MQ			
MAGAZZINO			17.80 MQ			
BAGNO			3.30 MQ			
TOTALE SUP. UTILE	1.100,00 €/mq	60 % (660 €/mq)	69.10 MQ	-8.5 %	-8 %	45.606,00 €
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	1.100,00 €/mq	50 % (550 €/mq)	39.60 MQ	-15.5 %	-8 %	16.931,80 €
LOTTO 2 PIANO TERRA	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
CUCINA			14.90 MQ			
DISIMPEGNO ZONA NOTTE			2.60 MQ			
BAGNO			5.90 MQ			
SOGGIORNO			23.00 MQ			
CAMERA MATRIMONIALE			16.50 MQ			
CAMERA SINGOLA			10.80 MQ			
STUDIOLO			6.50 MQ			
DISIMPEGNO			6.10 MQ			
BALCONE			7.70 MQ			
PORTICO			20.80 MQ			
TOTALE SUP. UTILE	1.100,00 €/mq	15 % (935 €/mq)	86.30 MQ	-8.5 %	-8 %	70.878,50 €
TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	1.100,00 €/mq	60% x 825 €/mq =495 €/mq	28.50 MQ	-8.5 %	-8 %	11.875,70 €
LOTTO 2 PIANO PRIMO	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
CUCINA			10.30 MQ			
SOGGIORNO			27.70 MQ			
BAGNO 1			5.10 MQ			
DISIMPEGNO			10.00 MQ			
CAMERA 1			9.00 MQ			
CAMERA MATRIM.			13.40 MQ			
GUARDAROBA			5.80 MQ			
BAGNO 2			3.80 MQ			
INGRESSO			7.10 MQ			
TERRAZZA			15.40 MQ			
BALCONI			15.50 MQ			
TOTALE SUP. UTILE	1.100,00 €/mq	5% (1045 €/mq)	92.20 MQ			96.349,00 €
TOTALE SUP. SNR	1.100,00 €/mq	40% (440 €/mq)	30.90 MQ			13.960,00 €
LOTTO 2 PIANO SECONDO	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
SOFFITTA	1.100,00 €/mq	60% (660 €/mq)	10.60 MQ	-8.5 %	-8 %	5889,20 €
LOTTO 2 MAG. ESTERNO	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUSTA'	COEFF. OBSOLES.	VALORE FINALE
MAGAZZINO e FORNO	1.100,00 €/mq	60% (660 €/mq)	18.00 MQ	-8.5 %		10.870,20 €
GIARDINO, VIALI, ED INGRESSI CARRABILI		1 €/mq)	4900 MQ			4.900 €



LOTTO 2 : VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO, 250.830,90 €, dal quale si detraggono le spese necessarie a sanare la difformità, pari a 2300.00 € e arrotondando la cifra finale si ottiene un **VALORE FINALE DI 248.530,00 €**

24.4.6. **LOTTO 3: TERRENI STRADA** _____.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 3	VALORE COMMER.	DECURTAZIONE %	SUPERFICIE	COEFF. VETUST A'	COEFF. OBSOLE S.	VALORE FINALE
TERRENI ULIVETI E ALBERI DA FRUTTA	1.4 €/mq		8798 mq circa			12.172,20 €

LOTTO 3 : VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO, **12.172,20 €**

25. DOMANDA: Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: i 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*; specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 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;

25.1. INDAGINI SUL VALORE DI MERCATO IMMOBILIARE:

25.1.1. LOTTO 1, *La stima di un immobile a destinazione plurima è fortemente condizionata dalla sua dislocazione territoriale e dal bacino di utenza che raccoglie: si tratta infatti di un complesso sportivo e ricreativo, con palestra, centro benessere e ristorante-bar, campi da tennis e relativi spogliatoi, situato in un luogo, paesaggisticamente di grande valore, ma collocato a _____, fuori del centro abitato e a qualche chilometro di distanza dal capoluogo di provincia di Viterbo. Dalle indagini sui più recenti dati dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al primo semestre dell'anno 2018, si evince che il mercato immobiliare è ancora piuttosto penalizzato dalla profonda crisi economica che ha investito il nostro paese, da circa dieci anni. Non è ancora avvenuto quell'aumento del tasso di variazione tendenziale, che ci si aspetta al momento in cui si*



fuoriesce da un periodo buio e poco produttivo e ci si incammina verso una fase di crescita generalizzata. Questo fenomeno è ancora più evidente se osserviamo gli immobili a destinazione produttiva e commerciale, per i quali il decremento delle vendite è stato ancora più importante, in seguito alla chiusura di molte attività. Comunque la Banca Dati delle Quotazioni riporta un valore di Mercato, per capannoni tipici, in zona _____ (l'unica destinazione che è riportata oltre quella residenziale) ed in condizioni normali di 300-450 € /mq.

Una seconda rilevazione è stata eseguita presso l'Osservatorio della Camera di Commercio, sempre specificatamente eseguita sul comune di pertinenza ma facendo seguito alle ultime quotazioni del secondo semestre del 2017. Dall'analisi di quest'ultima, notiamo che il valore di compravendita di negozi è pari a 650-700 €/mq, mentre quello di locali per attività industriali/artigianali è pari a 250-300 €/mq.

Non è stato possibile invece rilevare le quotazioni dalle Agenzie Immobiliari e dal portale delle Aste, in quanto si tratta di un complesso che non ha eguali all'interno della provincia, per cui risulta improbabile ricavare confronti con altre realtà simili. Quindi le indagini effettuate sui siti on line delle Agenzie non riportano offerte per complessi sportivo-turistici, motivo per cui la valutazione è stata fatta sulla base del Metodo Sintetico Comparativo.

Un altro criterio di valutazione è stato quello di rielaborare alcuni Prontuari dei Valori Unitari per Categorie D – E dell'Agenzia del Territorio di alcune Regioni, considerare i valori commerciali dettati da aziende che offrono prodotti simili sul mercato (si pensi ad esempio ai campi da tennis in terra battuta o erba sintetica, per i quali si può valutare anche il costo annuo di manutenzione), stime redatte da Uffici Tecnici, etc.

Per quanto attiene alla Metodologie Estimative, si è fatto riferimento ad alcuni documenti redatti da alcuni Uffici dell'Agenzia del Territorio tipo quello di Cuneo, catasto fabbricati, con dati desunti da fonte Faust Romano – Sintesi operativa di estimo urbano etc. – Maggioli Editori, e perizia Estimative similari.

SI TENGA PRESENTE CHE È STATA FATTA ESPLICITA RICHIESTA, ALLA SOCIETÀ DETENTRICE DEI BENI INDIVIDUATI AL LOTTO 1, DELLE SPESE SOSTENUTE FINO ALLA DATA DEL 04/10/2018, CON ALLEGATE RELATIVE FATTURE REGOLARMENTE QUIETANZIATE, IN CUI

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SIA ESPLICITATO CHIARAMENTE CHE TRATTASI DI INTERVENTI ESEGUITI NEL COMPLESSO DI CUISOPRA.

25.1.2. LOTTO 2, e LOTTO 3, Un tipo di indagine è stata fatta consultando i siti on line, come CASA.IT, IMMOBILIARE.it, IDEALISTA.IT, TROVACASA.it, attraverso IL CONFRONTO con immobili con caratteristiche similari. Inoltre il CTU ha richiesto una consulenza diretta con alcuni agenti immobiliari, che operano nella zona geografica ristretta in cui è collocato il bene, per avere raffronti diretti con beni venduti recentemente. Dalle indagini sui più recenti dati dell'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risalenti al primo semestre dell'anno 2018, si evince che il mercato immobiliare è ancora piuttosto penalizzato dalla profonda crisi economica che ha investito il nostro paese, da circa dieci anni. Una seconda rilevazione è stata eseguita presso l'Osservatorio della Camera di Commercio, sempre specificatamente eseguita sul comune di Viterbo ma facendo seguito alle ultime quotazioni del secondo semestre del 2017.

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

26.1. LOTTO 1: si tratta di un complesso sportivo turistico che ha pochi eguali su tutta la città di Viterbo. Questo basta per giustificare il valore potenziale di questo complesso, situato però in un luogo geograficamente spostato rispetto al centro cittadino, ma in un punto panoramicamente di grande valore e pregio. Il terreno su cui è situato il complesso proviene dalla divisione dei beni della nota famiglia dei Lante della Rovere- Sacchetti, ed è stato acquistato ad un costo piuttosto contenuto, anche per la destinazione urbanistica. La realizzazione del complesso ha avuto molte vicissitudini, a causa delle limitazioni imposte dall'Ufficio Tecnico comunale di Viterbo, proprio a causa della vicinanza con la celeberrima _____, con il suo splendido _____. Ad oggi il complesso risulta non più produttivo, a causa di una importante ristrutturazione, che però ne ha migliorato l'aspetto architettonico e funzionale, adeguandolo alle nuove richieste del mercato. Soprattutto la parte ricreativa ha visto la sistemazione della grande terrazza che si apre sul panorama circostante, che potrà essere sfruttata durante la stagione estiva, dal Ristorante e dal Bar, offrendo ai clienti



del complesso una buona opportunità di svago. Anche la ristrutturazione dei servizi di accoglienza e della palestra con Centro Benessere, crea un indotto specifico per quella clientela che preferisce trascorrere un intero pomeriggio nella struttura, soprattutto d'estate, quando il luogo risulta avere condizioni climatiche migliori rispetto al centro cittadino.

26.2. LOTTO 2: *si tratta di un immobile che di per sé ha buone probabilità di essere immesso sul mercato immobiliare in tempi discreti, per il fatto che è molto piacevole da vivere, sia grazie agli ampi spazi sia grazie all'ingresso di luce naturale attraverso le numerose finestre su cui affaccia. Geograficamente la villa è infatti collocata in una buona posizione, sufficientemente lontano dalla città, ma abbastanza vicino tale da rendere semplice il suo raggiungimento. La sua ampia metratura ha reso possibile la divisione in due unità immobiliari, con ingresso indipendente, anche se la parte del giardino e dell'ingresso carrabile risulta essere in condivisione. Il giardino infatti risulta essere l'elemento di maggiore pregio, grazie agli ampi spazi arredati, alla presenza di un forno con area ristoro, di un magazzino pluri-destinazione, alla grande terrazza pavimentata per la sosta, alle grandi alberature che offrono ombra durante il periodo estivo. La casa è in discrete condizioni manutentive (migliore la sistemazione del primo piano rispetto al piano terra), ad eccezione dell'impianto elettrico e dell'impianto termico che sono parzialmente da revisionare, ed anche di alcuni bagni che ormai vetusti sono da ristrutturare. La casa comunque risulta accessibile con pochi interventi manutentivi urgenti, anche se in alcune parti sarebbe da ristrutturare.*

26.3. LOTTO 3: *i terreni sono collocati in un'area piuttosto vicina al centro abitato, facilmente accessibile, e si sviluppano su una zona piana fino a degradare verso la strada posteriore. Essendo contenuta nella dimensione e anche nel valore, la sua vendita sembrerebbe facilmente attuabile, soprattutto da parte dei confinanti che ne avrebbero un giovamento importante. L'unico elemento negativo è il fatto che la stradina di accesso è in comune con un secondo proprietario.*

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

27.1. RISPOSTA: NEGATIVA.

- 28. DOMANDA: Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**
- 29. DOMANDA: Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;****
- 30. DOMANDA: 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;**
- 31. DOMANDA: Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente.**
- 32. DOMANDA: 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 25/02/2008) ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare**



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

33. DOMANDA: 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 sul sito Internet);

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

35. DOMANDA: Alleghi alla relazione: La planimetria del bene, la visura catastale attuale, copia della CE o Licenza Edilizia e degli eventuali Atti di Sanatoria, copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni), copia atto di provenienza, quadro sinottico in triplice copia, tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

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



tema di trattamento di dati personali, autorizza altresì l'esperto a richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Per tutto quello non espressamente riportato nella presente Relazione Peritale si rimanda agli elaborati di Rilievo e Scheda Rilevazione Dati, e a tutti gli allegati alla presente.



Viterbo, 1 febbraio 2019



Il Perito CTU nominato dal Tribunale di Viterbo Giudice Antonino Geraci

Architetto Stefania Fieno

