

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 133/2021
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale



TRIBUNALE DI VITERBO

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare R.G.E. 133/2021, contro [REDACTED];

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto Dott. Maurizio Taucci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta, affidandogli quanto segue:

- 1) Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.(estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art.567 c.p.c. nel fascicolo di ufficio;
- 2) Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) Descriva, previo accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;



- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo;
- 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) Proceda ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 n.47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L: 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà;
- 23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
- 25) Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1. dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziare.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mer-



- cato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;
- 26) Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
 - 27) Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e , in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
 - 28) Fornisca compiuta schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
 - 29) Invi a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
 - 30) Depositi almeno 10 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) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
 - 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea che elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
 - 33) Alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy- laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);



- 34) Provvedere a redigere su apposito foglio a parte 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 e al decreto di trasferimento;
- 35) Alleghi alla relazione:
 - a) La planimetria del bene
 - b) La visura catastale attuale
 - c) Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - d) Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - e) Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni e iscrizioni)
 - f) Copia atto di provenienza
 - g) Quadro sinottico in triplice copia
 - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 16/05/2022 alle ore 09:45 si è svolto il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in via Monfalcone nc. 10 e Via Vico Squarano, a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Avv.to Maria Giacinta AMODIO, gli esecutati e l'Avv. Paola Ragonesi quale legale degli esecutati. In tale sopralluogo si è potuto dare atto del compendio nella sua interezza. Sono state svolte in modo compiuto le operazioni di rilievo metrico, fotografico ed è stato verificato lo stato manutentivo e di completezza delle unità immobiliari oggetto della consulenza.

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivategli dall'incarico.

ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO (come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

- per la piena proprietà [REDACTED]:
 - a) *Negoziò nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 968;*
 - b) *Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 968;*
 - c) *Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1024;*
 - d) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 799;*
 - e) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 875;*
 - f) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 888;*
 - g) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1031;*
 - h) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1032;*
 - i) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1037;*
 - j) *Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1039;*
 - k) *Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1044;*

- per la piena proprietà [REDACTED]:



- l) Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 3;
- m) Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 4;
- n) Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 5;
- o) Magazzini e Locali di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 6;
- p) Rimesse, Autorimesse nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 7;
- q) Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 1;
- r) Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 2;
- s) Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338

OPERAZIONI PRELIMINARI E
VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO
CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Premessa:

Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.

In base a detto controllo è stato possibile verificare che nell'atto di *pignoramento trascritto a Viterbo il 06/07/2021 ai nn. 11015 R.G. e 8821 R.P. di formalità*, si pignora:

1. Negozi e Botteghe nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 968;
2. Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 968;
3. Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1024;
4. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 799;
5. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 875;
6. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 888;
7. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1031;
8. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1032;
9. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1037;
10. Terreno nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1039;
11. Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 173 particella 1044;
12. Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 3;
13. Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 4;
14. Abitazione in Villini nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 5;
15. Magazzini e Locali di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 6;
16. Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 7;
17. Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 1;
18. Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338 subalterno 2;
19. Terreno (Ente Urbano) nel Comune di Viterbo, distinto al foglio 169 particella 338



RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma c.p.c.).

Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente, all'interno del certificato notarile e della integrazione della certificazione notarile sostitutiva, l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile.

Non sono presenti gli estratti di mappa catastale, pertanto sono stati acquisiti dall'Esperto e depositati quali allegati alla Consulenza.

Quesito n. 2)

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

Catasto fabbricati – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	173	968		C/1 di 2^ classe	378 mq	286 mq	€ 9.936, ⁷⁴

Catasto Terreni – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1



Catasto	Fg.	P.IIa	Sub.	Qualità e classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	173	799		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.02.10	€ 7,00	€ 2,49
Terreno	173	875		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.12.00	€ 39,97	€ 14,25
Terreno	173	888		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.07.70	€ 25,65	€ 9,15
Terreno	173	968		Ente Urbano	00.01.95		
Terreno	173	1024		Ente Urbano	00.00.19		
Terreno	173	1031		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.10.80	€ 35,98	€ 12,83
Terreno	173	1032		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.00.10	€ 0,33	€ 0,12
Terreno	173	1037		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.00.51	€ 1,70	0,61 €
Terreno	173	1039		Orto Irriguo di 1 ^a classe	00.05.42	€ 18,05	€ 6,44
Terreno	173	1044		Ente Urbano	00.03.20		

Catasto fabbricati – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

- [redacted] - proprietà per 1/2
- [redacted] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Catasto	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
---------	-----	-------	------	--------------------	-------------	----------------------	---------



Fabbricati	169	338	3	A/7 di classe 2^	14,5 vani	306 mq	€ 2.358,92
Fabbricati	169	338	4	A/7 di classe 1^	5 vani	114 mq	€ 684,31
Fabbricati	169	338	5	A/7 di classe 1^	5,5 vani	110 mq	€ 752,74
Fabbricati	169	338	6	C/2 di classe 5^	159 mq	211 mq	€ 583,03
Fabbricati	169	338	7	C/6 di classe 4^	97 mq	109 mq	€ 355,68
Fabbricati	169	338	1	B.C.N.C.			
Fabbricati	169	338	2	B.C.N.C.			

Catasto Terreni – Comune di Viterbo

Intestazione catastale:

- [REDACTED] - proprietà per 1/2
- [REDACTED] - proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Qualità e classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
Terreno	169	338		ENTE URBANO	00.15.09		

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

Quesito n. 3)



Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 06/07/2021 (data della trascrizione pignoramento), si elencano, di seguito, 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.

Beni al foglio 169

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 03/02/2023 al R.G. 1851 e R.P. 1492 a favore [REDACTED] contro [REDACTED] (de cuius deceduto il 01/06/1978);

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DIVISIONE del 30/05/2016, Notaio PENSATO MASSIMILIANO, repertorio 5724/4433, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ del 30/10/2013, Notaio MOTTURA LORENZO, repertorio 1818/1114, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI DIVISIONE del 02/08/2012, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 70866/41304, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO AMMINISTRATIVO CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, del 16/12/2005, Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO, repertorio 34/1271, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 30/06/1990 rep. 26647 Notaio ANNIBALDI LUIGI, a favore [REDACTED], contro [REDACTED]

Per i beni del compendio pignorato al foglio 169 è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data del pignoramento alla data del primo atto utile ante ventennio.

Beni al foglio 173

ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ, trascritta il 21/12/2022 al R.G. 20944 e R.P. 16819 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] (de cuius deceduta il 18/11/1996);

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, del 21/06/2010, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 68448/39386, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];



ATTO NOTARILE PUBBLICO DI CONFERMA, del 21/06/2010, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 68448/39386, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, del 21/12/2009, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 67853/38898, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 21/12/2009, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 67853/38898, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO AMMINISTRATIVO CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE, del 23/06/1998 (trascritta il 21/01/2003 r.g. 1351), Autorità emittente UFFICIO DEL REGISTRO, repertorio 71/1059, a favore [REDACTED], contro [REDACTED] (*de cuius* deceduta il 18/11/1996);

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, del 31/05/1978, Notaio BARTOLI Giulio, repertorio 47524/14196, a favore [REDACTED], contro [REDACTED].

Per i beni del compendio pignorato al foglio 173 è verificata la continuità delle trascrizioni nel periodo temporale che va dalla data del pignoramento alla data del primo atto utile ante ventennio.

Variazioni Catastali relative ai beni:

Terreno foglio 169 p.lla 338:

- Frazionamento del 16/01/2009 protocollo VT0005543.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 1

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 2

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 3

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634;
- Variazione nel classamento del 06/03/2012 prot. VT0032126.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 4

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634;
- Variazione per migliore rappresentazione grafica del 08/07/2011 prat. VT0119668;
- Variazione nel classamento del 04/04/2012 prot. VT0051466.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 5

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634;
- Variazione nel classamento del 06/03/2012 prot. VT0032126.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 6

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634;
- Variazione nel classamento del 06/03/2012 prot. VT0032126.

Fabbricato foglio 169 p.lla 338 sub. 7

- Costituzione del 16/06/2011 protocollo VT0107634;
- Variazione nel classamento del 06/03/2012 prot. VT0032126.

Fabbricato foglio 173 p.lla 968

- Costituzione del 19/10/2007 protocollo VT0194007;



- Variazione della destinazione negozio-magazzino del 09/04/2008 prot. VT0059418;
- Variazione classamento del 02/02/2009 prot. n. VT0013760;
- Variazione della destinazione magazzino-negozio del 19/03/2009 prot. VT0037053;
- Demolizione Parziale del 08/10/2009 prot. VT0146380;
- Variazione per erronea attribuzione della superficie del 21/12/2009 prot. VT0189410;
- Variazione nel classamento del 06/07/2010 prot. VT0101729;
- Variazione toponomastica del 06/04/2016 prot. VT0029147.

Terreno foglio 173 p.lla 799

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468.

Terreno foglio 173 p.lla 875

- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468.

Terreno foglio 173 p.lla 888

- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468.

Terreno foglio 173 p.lla 968

- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Tipo Mappale del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Tipo Mappale del 04/04/2008 prat. n. VT0057152;
- Frazionamento del 01/10/2009 prat. n. VT0140669;
- Tipo Mappale del 01/10/2009 prat. n. VT0140669.

Terreno foglio 173 p.lla 1024

- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Tipo Mappale del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Tipo Mappale del 04/04/2008 prat. n. VT0057152;
- Frazionamento del 01/10/2009 prat. n. VT0140669;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851.

Terreno foglio 173 p.lla 1031

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851;

Terreno foglio 173 p.lla 1032

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851;

Terreno foglio 173 p.lla 1037

- Frazionamento del 24/07/2013 prat. n. VT0071946;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480.

Terreno foglio 173 p.lla 1039

- Frazionamento del 24/07/2013 prat. n. VT0071946;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Decreto disposizioni delle autorità del 07/07/1977 n. 26580;
- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480.



Terreno foglio 173 p.lla 1041

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 24/07/2013 prat. n. VT0071946;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851;
- Frazionamento del 10/02/2014 prat. n. VT0015230;
- Decreto disposizioni delle autorità del 07/07/1977 n, 26580.

Terreno foglio 173 p.lla 1042

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Tipo Mappale del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Tipo Mappale del 04/04/2008 prat. n. VT0057152;
- Frazionamento del 01/10/2009 prat. n. VT0140669;
- Frazionamento del 24/07/2013 prat. n. VT0071946;
- Frazionamento del 18/10/2007 prat. n. VT0193172;
- Frazionamento del 10/02/2014 prat. n. VT0015230;
- Decreto disposizioni delle autorità del 07/07/1977 n, 26580.

Terreno foglio 173 p.lla 1044

- Frazionamento del 17/10/1971 prat. n. 26480;
- Variazione di coltura del 30/01/1991 prat. n. 66468;
- Frazionamento del 29/05/1992 prat. t.m. n. 1219/92;
- Frazionamento del 20/09/2012 prat. n. VT0133851;
- Frazionamento del 24/07/2013 prat. n. VT0071946;

Quesito n. 4)

Dai documenti in atti si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

ATTO GIUDIZIARIO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 15/06/2021, Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO, repertorio 959, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ALTRO ATTO, RUOLO, del 13/02/2019, Pubblico ufficiale [REDACTED], repertorio 2387/12519, a favore [REDACTED], contro [REDACTED].;

ATTO NOTARILE PUBBLICO, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, del 29/11/2018, Notaio MOTTURA LORENZO, repertorio 6376/3799, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO, CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, del 30/05/2016, Notaio PENSATO MASSIMILIANO, repertorio 5725/4434, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]; **(l'ipoteca non interessa le particelle del compendio che, pur derivando da una maggiore consistenza, sono dal 16.01.2009 nella configurazione ad oggi conosciuta)**



ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO, del 23/04/2014, Notaio FORTINI FABRIZIO, repertorio 52488/32264, a favore [REDACTED] contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/10/2013, Notaio MOTTURA LORENZO, repertorio 1818/1114, a favore [REDACTED] contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO del 21/12/2009, Notaio ANNIBALDI LUIGI, repertorio 67855/38900, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO NOTARILE PUBBLICO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, del 29/08/2005, Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO, repertorio 452295, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

Quesito n. 5)

L'estratto di mappa, le planimetrie catastali e gli elaborati planimetrici dei beni pignorati sono stati acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. I Certificati di Destinazione Urbanistica sono stati acquisiti presso l'Amministrazione preposta.

Quesito n. 6)

La visura camerale della società eseguita è stata acquisita presso la Camera di Commercio di Viterbo. I certificati dello stato patrimoniale di [REDACTED] sono stati acquisiti dal Comune di Viterbo, tali documenti riportano che:

- [REDACTED] e che in data 26/09/1985 con Atto Notaio Annibaldi, hanno scelto il regime di separazione dei beni;
- [REDACTED] e che in data 23/07/1991 con atto Notaio Giardino, hanno scelto il regime di separazione dei beni.

Quesito n. 7)

IMMOBILI IN VIA MONFALCONE VITERBO

Trattasi di un edificio a struttura unica a "tipologia di villa residenziale", all'interno della quale si trovano tre unità abitative (appartamenti) autonome residenziali, un magazzino e una autorimessa, il tutto con accesso da un'area privata di 290 mq., tale area di accesso **non è interessata dal pignoramento**, su quest'area si affacciano anche altri immobili a carattere privato. Suddetta area, intestata tra gli altri al sig. [REDACTED] per una quota pari a 2/12 dell'intero, è annotata come **immobile unito alle strade pubbliche**.

La villa, contornata da un giardino molto ben curato e completamente delimitato da cancellate e muri con ringhiere e un piccolo cancello, chiuso alla data del sopralluogo, che permette il passaggio con la proprietà al foglio 169 mappale 144, di tale circostanza non è stata rilevata alcuna servitù di passo, a favore e/o contro i beni del compendio pignorato, indicata in atti e/o trascritta presso gli uffici preposti.

L'immobile è costituito da tre unità abitative distinte ed autonome oltre ad un locale magazzino e ad una autorimessa poste al piano primo sotto il livello stradale. L'ingresso alle unità abitative, è garantito da un portone posto ad una quota rialzata (5 gradini) rispetto alla quota marciapiede e del giardino. Da tale por-



tone si accede ad un androne e ad un vano scala che permette l'accesso ai singoli appartamenti e ai locali al piano sotto strada (questi ultimi con accesso anche esterno dall'area giardino).

Servizi: termo autonomo a metano, a norma con le normative dell'epoca d'installazione; impianto fotovoltaico da 4,5 kw per energia elettrica uso giardino; impianto elettrico a norma con le normative dell'epoca di costruzione; pozzo, posto sul retro del giardino, per approvvigionamento acqua ad uso irrigazione.

Appartamento distinto al catasto fabbricati al subalterno numero 3, piano terra e primo di circa 258 mq abitativi (circa 175 al p.t. e circa 83 al p. 1), circa 18 mq di portico e circa 77 mq di terrazzo al piano 1. Distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con un zona giorno, con una camera da letto, al piano terra e la zona notte al piano primo, i piani collegati da una scala interna comoda nell'utilizzo. L'unità è fornita di numero 5 bagni e ha delle ottime rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in maniera eccellente. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile.

Appartamento distinto al catasto fabbricati al subalterno numero 4, piano terra di circa 92 mq abitativi, circa 40 mq di portico posto sulla zona ovest del fabbricato. Distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con due camere da letto, due bagni, un soggiorno e una cucina. Il porticato/terrazzo ha accesso dalla camera principale. Buone le rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in ottimo stato. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile.

Appartamento distinto al catasto fabbricati al subalterno numero 5, piano primo di circa 92 mq abitativi, circa 7 mq di balcone posto sulla zona ovest del fabbricato e un ripostigli con accesso dal balcone di circa 2 mq. Distribuita in modo funzionale alle esigenze abitative con due camere da letto, due bagni, un soggiorno e una cucina. Buone le rifiniture (pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni e tinteggiatura) mantenute in ottimo stato. Pavimenti in gres porcellanato, infissi esterni in legno e vetro camera con oscuranti a scomparsa, infissi interni in legno di ottima consistenza, tinteggiatura interna normale del tipo civile.

Magazzino distinto al catasto fabbricati al subalterno numero 6, piano primo sotto strada di circa 192 mq destinati a taverna, ed aree ricreative. Il tutto ben delimitato da tramezzature interne con ripostigli a servizio e un bagno con doccia. Il locale è completamente riscaldato e provvisto di un cammino. L'accesso è previsto dalla scala comune interna al fabbricato (sub. 2) e dall'esterno tramite una scala scoperta in muratura posta sul giardino. Normali le rifiniture mantenute in buono stato, pavimentazione in grès porcellanato, infissi in legno con vetro camera senza affaccio posizionati a quota alta nelle varie stanze del locale. Il locale attualmente è destinato a taverna con cucinotto e magazzino, zona fitness con spogliatoio e bagno dedicato.

Autorimessa distinta al catasto fabbricati al subalterno numero 7, piano primo sotto strada di circa 105 mq (compresa l'area dell'intercapedine aperta e unita all'autorimessa) destinati a garage. L'accesso è previsto dalla scala comune interna al fabbricato (sub. 2) e dall'esterno tramite una rampa scoperta in muratura posta sul giardino in zona ingresso fabbricato (zona est). Normali le rifiniture mantenute in buono stato. Porta basculante elettrica per l'accesso delle autovetture.

Tutti gli immobili in via Monfalcone, alla data del sopralluogo, sono occupati.

I confini del compendio pignorato sono: particelle del foglio 169 nn. 144, 185, 42, 127, 128, 160 e 338, salvo altri.



IMMOBILI IN VIA VICO SQUARANO VITERBO

Gli immobili, di tale parte del compendio, sono situate al ridosso delle mura cittadine nella zona sud della città, comprendono un locale commerciale (trattasi di capannone industriale) circondato da terreni incolti, composto da una struttura a forma rettangolare su due piani con scala interna in stato fatiscente e mancante di una tamponatura esterna del piano terra lato nord del fabbricato, la struttura del “capannone industriale” in acciaio tamponata con pannellature industriali solaio intermedio fatto di tavolato in legno appoggiato su travatura in acciaio. E’ presente un piccolo bagno al piano terra. Gli infissi sono in alluminio senza particolare accorgimenti energetici.

Tutto il complesso è completamente recintato, l’accesso avviene da un cancello in ferro posto direttamente su via Vico Squarano.

Tutti gli immobili situati in via Vico Squarano, alla data del sopralluogo, sono liberi.

I confini del compendio pignorato sono: via Vico Squarano, via Porta Fiorita, particelle del foglio 173 nn. 876, 895, 1012, 685, 1067, 679, salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto di pignoramento.

Quesito n. 9)

– Beni al foglio 173

Vi è corrispondenza dei cespiti tra quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

– Beni al foglio 169

Vi è corrispondenza dei cespiti tra quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali e lo stato dei luoghi.

Quesito n. 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Quesito n. 11)

Gli immobili pur derivando da un’unica e maggiore consistenza originaria, non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Immobili in via Monfalcone F. 169 P.III 338 - le particelle, che originano la particella 338, il 16.01.2009 con T.M. n. VT0005543, sono le particelle 250, 341, 340, 249, 297, 295, 343, 339, 294, 41 e 144; precedentemente le particelle di maggior consistenza che hanno originato le precedenti sono la particella 41 e la particella 43.

Immobili in via Vico Squarano F. 173 P.III 1044, 1042, 1041, 1039, 1037, 1032, 1031, 1024, 968, 888, 875, 799 e 338 - le particelle che originano dette particelle sono le particelle 783, 782, 800, 799, 680, 803 e 804 a sua volta derivate a mezzo frazionamento dalla particella originaria n. 680.

Quesito n. 12)

Non possono essere effettuate variazioni catastali, ove necessitano, in quanto per regolarizzazione delle difformità sono necessari titoli abilitativi.



Quesito n. 13)

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 169 p.la 388, l'utilizzazione prevista è:

- Residenziale per i subalterni 3, 4 e 5 – A/7 – Abitazioni in villini;
- Pertinenziale per il subalterno 6 – C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (nello specifico autorimesse);
- Pertinenziale per il subalterno 5 – C/2 - Magazzini e locali di deposito (nello specifico locali destinati a taverna ed attività ricreative);
- Bene comune non censibile per i subalterni 1 e 2.

Il C.D.U. riporta che la particella sopra indicate ricade in zona B – sottozona B3 del PRG e che l'area ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 c.1 lettera a) del D. Lgs. 42/04 (art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs 42/04

In base allo strumento urbanistico comunale, per il complesso immobiliare distinto al Foglio 173 p.lle 968, 1024, 799, 875, 888, 1031, 1032, 1037, 1039 e 1044, l'utilizzazione prevista è:

- Attività commerciale per la particella 968 – C/1 – Negozi e Botteghe;
- Terreno Ente Urbano per le particelle 968, 1024 e 1044;
- Terreno per le particelle 799, 875, 888, 1031, 1032, 1037 e 1039.

Il C.D.U. riporta che le particelle sopra indicate del foglio 173 ricadono in zona F – sottozona F6 del P.R.G. e che l'area ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 c.1 lettera b) del D. Lgs. 42/04 (art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/04.

Quesito n. 14)

Gli immobili oggetto del compendio pignorato fanno parte di due complessi immobiliari che sono stati edificati e modificati in virtù delle rispettive e seguenti pratiche edilizie:

Immobile in via Vico Squarano – Viterbo –

- Concessione edilizia n. 17714/332 del 28/08/1979;
- Concessione edilizia n. 19337/221 del 21/06/1983;
- Concessione edilizia n. 3288 del 01/04/1982;
- Permesso in sanatoria n. 29 del 20/02/2009 pratica edilizia n. 170/08;

Agli atti del Comune di Viterbo settore Urbanistica, è presente la D.I.A. 240/2016 protocollo 0084586 del 07/12/2016 per la “Demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi della L.R. 10/2011 e s.m.i.” per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica, A.P. n. 131/16 con determinazione n. 070/17 D del 26/10/2017, alla demolizione e ricostruzione, con ampliamento, di un edificio commerciale. A seguito di tale rilascio per dar corso ai lavori in data 17/11/2017 il Comune di Viterbo richiedeva documentazione integrativa e comunicava gli importi e le modalità di versamento degli oneri di costruzione previsti e il contributo straordinario L.R. 21/2009.

A tale richiesta, dalla documentazione presente presso gli uffici del Comune di Viterbo, non risulta seguito.

Non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.



Immobilabile in via Monfalcone – Viterbo –

- Licenza edilizia n. 502/68 del 31/08/1968;
- Licenza edilizia n. 508/68/A del 22/02/1972;
- Concessione edilizia n. 19355/239 del 07/07/1983 prat. ed. 472/81;
- Concessione edilizia n. 3127 del 11/11/1991 prat. ed. 51/90;
- Concessione edilizia n. 4150 del 26/08/93 prat. ed. 886/91 quale variante della p.e. 51/90;
- Condono edilizio del 04/08/1993 n. 714 Conc. in sanatoria 1442/714/93;
- Permesso di costruire n. 292/05 del 14/12/2005 prat. ed. 182/04;
- Permesso di costruire n. 36/10 del 10/03/2010 prat. ed. 24/09.

Risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Le difformità riscontrate tra le autorizzazioni e lo stato dei luoghi per gli immobili in via Monfalcone sono specificatamente di carattere interno per spostamenti/demolizioni/modifiche di pareti interne alle unità immobiliari, inoltre risulta un ampliamento del locale autorimessa per la demolizione della parete divisoria tra il locale e l'intercapedine del fabbricato, oltre alla realizzazione di una tettoia ad uso copertura autovetture.

Tali difformità potranno essere sanate con opere di ripristino dei luoghi (per la parete dell'intercapedine e la tettoia in legno) e con una pratica edilizia in sanatoria per modifiche interne (modifiche pareti interne).

Quesito n. 15)

Immobilabile in via Vico Squarano – Viterbo –

Permesso in sanatoria n. 29 del 20/02/2009 pratica edilizia n. 170/08. Lo stato del procedimento è concluso con il rilascio del PdC in data 30/12/2009.

Immobilabile in via Monfalcone – Viterbo –

Condono edilizio del 04/08/1993 n. 714 Conc. in sanatoria 1442/714/93. Lo stato del procedimento è concluso con il rilascio della Concessione in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 in data 04/08/1993 n. 1442/714/93.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati **non grava alcun livello, censo e/o uso civico** come riportato dal certificato rilasciato dal Comune di Viterbo – Settore VI° – , vista la relazione istruttoria del perito demaniale geom. Rodrigo Allegrozzi incaricato dalla regione Lazio con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 2407 del 21/10/1994 e da verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato e presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici.

Quesito n. 17)

Per gli immobili del compendio pignorato il caso non ricorre.

Quesito n. 18)



I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e dell'ubicazione degli stessi. La natura degli immobili, la loro ubicazione e le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, porta, in questo caso, alla possibilità di messa all'asta in **due lotti** come di seguito identificati:

LOTTO UNO:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

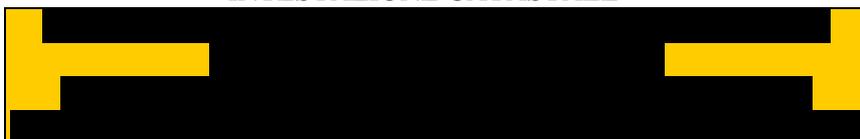
IDENTIFICAZIONE CATASTALE

<p>COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Monfalcone ENTE URBANO : Catasto Terreni - Foglio 169 particella 338 Consistenza mq. 1509 BENE COMUNE NON CENSIBILE : Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 1 BENE COMUNE NON CENSIBILE : Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 2</p> <p>COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Monfalcone ABITAZIONE IN VILLINO : Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 3 - categoria A/7 di classe 2^a Consistenza vani 14,5 - superficie catastale mq. 306 Rendita catastale € 2.358,92</p> <p>COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Monfalcone ABITAZIONE IN VILLINO : Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 4 - categoria A/7 di classe 1^a Consistenza vani 5 - superficie catastale mq. 114 Rendita catastale € 684,31</p> <p>COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Monfalcone ABITAZIONE IN VILLINO : Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 5 - categoria A/7 di classe 1^a Consistenza vani 5,5 - superficie catastale mq. 110 Rendita catastale € 752,74</p> <p>COMUNE DI VITERBO Ubicazione: via Monfalcone MAGAZZINO: Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 6 - categoria C/2 di classe 5^a Consistenza mq. 159 Rendita catastale € 583,03</p> <p>COMUNE DI VITERBO</p>
--



Ubicazione: via Monfalcone
AUTORIMESSA:
Catasto Fabbricati - Foglio 169 particella 338 subalterno 7
- categoria C/6 di classe 4^a
Consistenza mq. 97
Rendita catastale € 355,68

INTESTAZIONE CATASTALE



LOTTO DUE:

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO
Ubicazione: via Vico Squarano

NEGOZIO :
Catasto Fabbricati - Foglio 173 particella 968
- categoria C/1 di classe 2^a
Consistenza 378 mq.
Rendita catastale € 9.936,74

ENTE URBANO :
Catasto Terreni - Foglio 173 particella 968
superficie mq. 195

ENTE URBANO :
Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1024
superficie mq. 19

ENTE URBANO :
Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1044
superficie mq. 320

TERRENO
Catasto Terreni - Foglio 173 particella 799
qualità orto irriguo di classe 1[^]
Consistenza mq. 210
Reddito Dominicale € 7,00 – reddito Agrario € 2,49

TERRENO
Catasto Terreni - Foglio 173 particella 875
qualità orto irriguo di classe 1[^]



Consistenza mq. 120
Reddito Dominicale € 38,97 – reddito Agrario € 14,25

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 173 particella 888
qualità orto irriguo di classe 1^
Consistenza mq. 770
Reddito Dominicale € 25,65 – reddito Agrario € 9,15

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1031
qualità orto irriguo di classe 1^
Consistenza mq. 1.080
Reddito Dominicale € 35,98 – reddito Agrario € 12,83

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1032
qualità orto irriguo di classe 1^
Consistenza mq. 10
Reddito Dominicale € 0,33 – reddito Agrario € 0,12

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1037
qualità orto irriguo di classe 1^
Consistenza mq. 51
Reddito Dominicale € 1,70 – reddito Agrario € 0,61

TERRENO

Catasto Terreni - Foglio 173 particella 1039
qualità orto irriguo di classe 1^
Consistenza mq. 542
Reddito Dominicale € 18,05 – reddito Agrario € 6,44

INTESTAZIONE CATASTALE



Quesito n. 19)

I beni trattati in stima nella presente consulenza risultano pignorati per l'intero diritto di proprietà.

Quesito n. 20)

All'Agenzia delle Entrate non risultano rubricati e quindi registrati contratti di locazione.

Quesito n. 21)



Il valore locativo degli immobili oggetto di consulenza, non occupati per esigenze abitative primarie proprie, secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, nonché da indagini di mercato per beni simili in zona, sono valutati come segue:

Abitazione al foglio 169 mappale 338 subalterno 4 – valore locativo annuo € 7.150,⁰⁰

Abitazione al foglio 169 mappale 338 subalterno 5 – valore locativo annuo € 6.900,⁰⁰

Magazzino al foglio 169 mappale 338 subalterno 6 – valore locativo annuo € 1500,⁰⁰

Autorimessa al foglio 169 mappale 338 subalterno 7 – valore locativo annuo € 5750,⁰⁰

Locale commerciale con terreni annessi al foglio 173 mappale 968, 1024, 799, 875, 888, 1031, 1032, 1037, 1039, 1044 – valore locativo annuo € 30.000,⁰⁰

Quesito n. 22)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Quesito n. 23)

Sui beni pignorati non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, non esistono diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici. Non esistono oneri di natura condominiale.

L'area del compendio, identificata al foglio 169, ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 c.1 lettera a) del D. Lgs. 42/04 (art. 136 lettere c) e d) del D. Lgs 42/04.

L'area del compendio, indenticata al foglio 173, ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 c.1 lettera b) del D. Lgs. 42/04 (art. 142 comma 1, lettera c) del D. Lgs 42/04.

Sui beni del compendio pignorato definiti al foglio 169 esistono:

- **Atto di vincolo Notaio D'Alessandro** del 29_08_2005 relativamente alla pratica edilizia n. 182/04 a cui la concessione edilizia relativa è subordinata ai seguenti vincoli:

- 1) Asservimento dell'area di mq. 2883 catastali, al servizio del fabbricato;
- 2) Invariabilità della destinazione d'uso dei locali;
- 3) Non tamponamento dei portici.

- **Atto d'obbligo Notaio Annibaldi** del 21_12_2009 sul terreno foglio 169 particella 338 oggetto della pratica edilizia n. 24/09, in tale atto si:

- a) vincolano le destinazioni d'uso dei locali come al relativo progetto della p.e. n. 24/09;
- b) si obbligano, gli interessati, al non tamponamento dei portici (verande e balconi).



Sui beni del compendio pignorato definiti al foglio 173 esistono:

- **Atto (di compravendita con costituzione servitù) Notaio Fortini** del 23_04_2014 rep. 52488 si costituisce a carico del terreno confinante foglio 173 p.lla 1012 e a favore del terreno al foglio 173 p.lle 799, 875, 888, 968, 1031, 1032, 1037, 1039, 1044, 1058 e 1059 la servitù consistente nella possibilità da parte del proprietario del fondo dominante e i sui aventi causa di edificare ad una distanza inferiore a cinque metri lineari dal confine e comunque non inferiore a metri tre virgola cinque.

Quesito n. 24)

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il momento economico, ovvero la situazione d'incertezza sul mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione, la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

Abitazione in villino, foglio 169 mappale 338 subalterno 3:

Superficie abitativa mq. 258,00 (S₁)
Superficie terrazzata/balconata mq. 77,00 (S₂)
Superficie portico mq. 18,00 (S₃)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_3 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = \\ [258,00 \times (1,00 - 0,00) + 77,00 \times (1,00 - 0,75) + 18,00 \times (1,00 - 0,60)] = 284,45 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 1.600,^{00}$$

Pratiche urbanistiche e catastali per la conformità dell'unità abitativa = € 5.000,00

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_c - P_{\text{uc}} = 1.600,^{00} \times 284,45 - 5.000,^{00} = \text{€ } 450.120,^{00}$$

Abitazione in villino, foglio 169 mappale 338 subalterno 4:

Superficie abitativa mq. 92,00 (S₁)
Superficie portico mq. 40,00 (S₂)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c\text{)} = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = [92,00 \times (1,00 - 0,00) + \\ 40,00 \times (1,00 - 0,67)] = 105,20 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 1.550,^{00}$$

Pratiche urbanistiche e catastali per la conformità dell'unità abitativa = € 5.000,00

$$\text{Valore immobile } V_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_c - P_{\text{uc}} = 1.550,^{00} \times 105,20 - 5.000,^{00} = \text{€ } 158.060,^{00}$$

Abitazione in villino, foglio 169 mappale 338 subalterno 5:

Superficie abitativa mq. 92,00 (S₁)
Superficie balconata mq. 7,00 (S₂)
Superficie ripostiglio esterno mq. 2 (S₃)



$$\text{Superficie commerciale (S}_c) = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) + S_2 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = [92,00 \times (1,00 - 0,00) + 7,00 \times (1,00 - 0,75) + 2 \times (1,00 - 0,50)] = 94,75 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 1.520,^{00}$$

Pratiche urbanistiche e catastali per la conformità dell'unità abitativa = € 5.000,00

$$\text{Valore immobile V}_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_c - P_{\text{uc}} = 1.520,^{00} \times 94,75 - 5.000,^{00} = \text{€ } 139.020,^{00}$$

Magazzino, foglio 169 mappale 338 subalterno 6:

Superficie mq. 192,00 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c) = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = [192,00 \times (1,00 - 0,00)] = 192,00 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 480,^{00}$$

Pratiche urbanistiche e catastali per la conformità dell'unità a magazzino = € 3.500,00

$$\text{Valore immobile V}_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_c - P_{\text{uc}} = 480,^{00} \times 192,00 - 3.500,^{00} = \text{€ } 88.660,^{00}$$

Autorimessa, foglio 169 mappale 338 subalterno 7:

Superficie mq. 90,00 (S₁)

$$\text{Superficie commerciale (S}_c) = S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c) = [105,00 \times (1,00 - 0,00)] = 105,00 \text{ mq.}$$

$$\text{Valore commerciale unitario P €/Mq} = \text{€ } 800,^{00}$$

Pratiche urbanistiche per il ripristino dell'unità garage = € 1.500,00

Intervento edilizio per ripristino muro intercapedine = € 7.500,00

$$\text{Valore immobile V}_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_c - P_u - I_e = 800,^{00} \times 90,00 - 1.500,^{00} - 7.500,^{00} = \text{€ } 63.000,^{00}$$

Locale commerciale con terreni annessi al foglio 173 mappale 968, 1024, 799, 875, 888, 1031, 1032, 1037, 1039, 1044:

Superficie C/1 mq. 378 (S₁)

Superficie terreno mq. 2783 (S₂)

$$\text{Valore commerciale unitario negozio P €/Mq} = \text{€ } 550,^{00}$$

$$\text{Valore commerciale unitario terreno P €/Mq} = \text{€ } 3,^{00}$$

$$\text{Valore immobile V}_{\text{imm}} = \text{P €/Mq} \times S_1 + \text{P €/Mq} \times S_2 = 550,^{00} \times 378,00 + 3,^{00} \times 4183,00 = \text{€ } 220.449,^{00}$$

VALORE DEL LOTTO UNO



= € 455.120,00 + € 163.060,00 + € 144020,00 + € 92.160,00 + € 72.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00 - € 5.000,00 - € 3.500,00 - € 1.500,00 - € 7.500,00 = € 898.860,00
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 898.860,⁰⁰ c.t. € **900.000,⁰⁰**

VALORE DEL LOTTO DUE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 220.449,⁰⁰ c.t. € **220.000,⁰⁰**

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Nell'ultimo decennio il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale/mondiale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una bassa domanda. L'ultima emergenza epidemiologica e la crisi politica mondiale, ancora in atto, ha portato gli analisti di settore a prevedere una contrazione della richiesta suffragata dall'incertezza dei tempi, evidenziando comunque un possibile scenario di richieste per abitazioni con spazi aperti in luogo delle abitazioni condominiali.

CRITERIO DI STIMA

La metodologia adottata è quella del Market Approach Comparison, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.

Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato P (Su) €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale (S_c) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie (S₁, S₂, ...).

$$V_{\text{imm}} = P (\text{Su}) \text{ €/MqSu} \times \Sigma S_c = P (\text{Su}) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (\text{RM}_u - \text{RM}_c)]$$

Le fonti specifiche utilizzate sono state:

- comparazione, su atti di compravendita, di beni simili effettuati nella zona per le u.i. simili in tipologia e vetustà;

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, i beni oggetto di consulenza possono avere, vista la tipologia e soprattutto le condizioni d'uso, una sufficiente prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.

Quesito n. 27)

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.



L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 06 febbraio 2023

Il C.T.U.
Dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

- ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2 - Verbale del sopralluogo;
- ALLEGATO 3 – Visure storiche immobili;
- ALLEGATO 4 – Planimetrie Catastali ed Elaborato Planimetrico;
- ALLEGATO 5 – Atti Notarili;
- ALLEGATO 6 – Ispezione Ipotecaria per immobile aggiornata;
- ALLEGATO 7 – Estratti di Mappa;
- ALLEGATO 8 – Visura Camerale;
- ALLEGATO 9 – Pratiche edilizie;
- ALLEGATO 10 – Certificato assenza usi;
- ALLEGATO 11 – C.D.U.;
- ALLEGATO 12 – Certificazione Anagrafica Matrimonio.

