

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 31/2023
ad istanza

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.
Dott. Maurizio Taucci
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. 31/2023, contro il sig. Tani Alessandro;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico BONATO, 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 data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri 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) Inviò 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 01/09/2023 alle ore 10:00 si è svolto il primo tentativo di sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia), a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Avv.to Maria Giacinta AMODIO; tale tentativo è risultato infruttuoso in quanto nessuno era presente della parte esecutata che poteva dare accesso agli immobili staggiti.

In data 06/10/2023 alle ore 10:00 si è svolto il secondo tentativo di sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Viterbo, in strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia), a cui è intervenuta, oltre al sottoscritto, il Custode Giudiziario Avv.to Maria Giacinta AMODIO. In tale sopralluogo, alla presenza dell'esecutato, 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 dell'unità immobiliare 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 è stato sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente bene:

- per la quota di 1/1 della *proprietà* [REDACTED]:
 - a) *Abitazione del tipo civile nel Comune di Viterbo, distinta al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 2;*
 - b) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 3;*
 - c) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 4;*
 - d) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 1;*
 - e) *Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 5;*



f) Ente Urbano nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106.

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 01/03/2023 ai nn. 3345 R.G. e 2703 R.P. di formalità*, si pignora:

- a) *Abitazione del tipo civile nel Comune di Viterbo, distinta al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 2;*
- b) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 3;*
- c) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 4;*
- d) *Magazzino e locale di deposito nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 1;*
- e) *Ente Comune nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106, subalterno 5;*
- f) *Ente Urbano nel Comune di Viterbo, distinto al catasto fabbricati foglio 221 particella 106.*

RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

Quesito n. 1)

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo_catastale, ai sensi della legge n. 302/1998.

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

Si rileva che la certificazione notarile è carente dell'indicazione dell'annotazione ad iscrizione (R.G. 9476 R.P. 1207 del 08/06/2010) per erogazione a saldo della formalità di riferimento R.P. 127 del 17/01/2007 (di seguito indicata e acquisita dal CTU come nota ed inserita tra gli allegati).

E' presente l'estratto di mappa catastale aggiornato.



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.IIa	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	221	106	1	C/2 di 2^ classe	77 mq	100 mq	€ 178,95
Fabbricati	221	106	2	A/2 di 1^ classe	5 vani	101 mq	€ 464,81
Fabbricati	221	106	3	C/2 di 2^ classe	28 mq	42 mq	€ 65,07
Fabbricati	221	106	4	C/2 di 1^ classe	17 mq	27 mq	€ 33,36
Fabbricati	221	106	5	B.C.N.C.			
Fabbricati	221	106		Ente Urbano		2560 mq	

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 01/03/2023 (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.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 1 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 2 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 3 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);



CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 4 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 5 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/3 della p.p.), [REDACTED] (1/3 della p.p.) e [REDACTED] (1/3 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/3 della p.p.), [REDACTED] (1/3 della p.p.) e [REDACTED] (1/3 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).

Bene al foglio 221 p.lla 106 Comune di Viterbo

ATTO NOTARILE PUBBLICO DI COMPRAVENDITA, Notaio Giorgio IMPARATO del 11/01/2007 rep. 51675/18978, trascritto il 17/01/2007 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/3 della p.p.), [REDACTED] (1/3 della p.p.) e [REDACTED] (1/3 della p.p.);

DONAZIONE IMMOBILIARE, Notaio Giuseppe BENIGNI del 08/04/1988 rep. 37517/6786, trascritto il 08/05/1988 AI NN. 5337/4303 a favore [REDACTED] (1/3 della p.p.), [REDACTED] (1/3 della p.p.) e [REDACTED] (1/3 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.);

CONTRATTO DI ASSEGNAZIONE E VENDITA, Notaio Alfredo SPEZZANO del 25/03/1955 rep. 1556 raccolta 1341, trascritto il 08/04/1955 ai nn. 1689/2128 a favore [REDACTED] (1/1 della p.p.) contro [REDACTED] (1/1 della p.p.).



Per i beni del compendio pignorato 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:

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 1 Comune di Viterbo (magazzino)

- Costituzione del 28/06/2001 pratica n. 119489;
- Variazione nel classamento del 30/05/2002 pratica n. 86943;
- Variazione Toponomastica del 29/03/2016 pratica n. VT 0023955.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 2 Comune di Viterbo (abitazione)

- Costituzione del 28/06/2001 pratica n. 119489;
- Variazione nel classamento del 30/05/2002 pratica n. 86941;
- Variazione Toponomastica del 29/03/2016 pratica n. VT 0023957;
- Variazione per aggiornamento planimetrico del 16/08/2016 pratica VT0074814.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 3 Comune di Viterbo (magazzino)

- Costituzione del 28/06/2001 pratica n. 119489;
- Variazione nel classamento del 30/05/2002 pratica n. 86064;
- Variazione Toponomastica del 29/03/2016 pratica n. VT 0023959.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 4 Comune di Viterbo (magazzino)

- Costituzione del 28/06/2001 pratica n. 119489;
- Variazione nel classamento del 30/05/2002 pratica n. 86942;
- Variazione Toponomastica del 29/03/2016 pratica n. VT 002398.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 5 Comune di Viterbo (bene comune non censibile)

- Costituzione del 28/06/2001 pratica n. 119489;
- Variazione Toponomastica del 29/03/2016 pratica n. VT 0023956.

Bene al foglio 221 p.lla 106 Comune di Viterbo (ente urbano)

- Frazionamento del 22/03/1988 in atti dal 10/06/1994 mod. 6/88 n. 15118.1/1988;
- Frazionamento del 17/02/1992 n. 3355.F01/1988;
- Tipo mappale del 06/06/2001 n. 93615

Quesito n. 4)

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

**gravanti sugli immobili in Viterbo catasto fabbricati foglio 221 p.lla 106,
foglio 221 p.lla 106 sub. 1,2,3,4 e 5**



IPOTECA VOLONTARIA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, del 11/01/2007 repertorio 51676/18979 a rogito Notaio Giorgio IMPARATO, iscritta il 17/01/2007 ai nn. 924/127, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE PER EROGAZIONE A SALDO (formalità di riferimento iscrizione reg. particolare 127 del 17/01/2007), del 06/02/2009 repertorio 54976/21668 a rogito Notaio Giorgio IMPARATO, iscritta il 08/06/2010 ai nn. 9476/1207, a favore [REDACTED], contro [REDACTED];

ATTO GIUDIZIARIO, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, del 04/02/2023, Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO, repertorio 81, trascritto il 01/03/2023 ai nn. 3345/2703, a favore [REDACTED], contro [REDACTED].

Quesito n. 5)

L'estratto di mappa e le planimetrie catastali dei beni pignorati sono stati acquisiti presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Quesito n. 6)

Il certificato di stato libero [REDACTED] è stato acquisito dal Comune di Viterbo, tale documento riporta che:

- [REDACTED] è di stato civile celibe e quindi libero da ogni vincolo matrimoniale

Quesito n. 7)

Gli immobili facenti parte del compendio pignorato sono ubicati in località Bicoca vecchia su strada Sambuchete nella parte sud del territorio del Comune di Viterbo a ridosso con il territorio del Comune di Vetralla. L'accesso al compendio, a mezzo cancello in ferro e legno, si ha grazie ad una servitù di passaggio (identificata al quesito 23) che interessa, passivamente, le particelle 105, 85 e 269 del foglio 221 a partire dall'intersezione dalla strada comunale Sambuchete, prosecuzione della strada comunale Laghetto.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 1 Comune di Viterbo (magazzino)

Differisce dallo stato dell'acatastamento, immobile costruito ante 1967

Trattasi di un magazzino posto al piano terra posizionato all'interno dell'area cortilizia del compendio pignorato sotto del piano abitativo. Allo stato di fatto si è rilevato un manufatto destinato ad abitazione con modifiche nella distribuzione e nella consistenza. Lo stato manutentivo è mediocre e pur utilizzato come abitativo non vi sono le caratteristiche urbanistiche per definirlo tale.

Alla data del sopralluogo è così conformato:

Soggiorno h 2,53 con camino	mq. 17,60 circa
Cucina h 2,53	mq. 10,30 circa
Cameretta	mq. 13,20 circa
Bagno h 2,53	mq. 7,50 circa



TOTALE mq. 48,60 circa

Da quanto rilevato dalle planimetrie rilevate dagli accatastamenti originari del 1988 e quelle ultime agli atti del 2001 l'unità immobiliare è stata ridotta, abusivamente, nella superficie per accorparla al subalterno n. 2

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 2 Comune di Viterbo (abitazione)

Differisce dallo stato dell'accatastamento, immobile costruito ante 1967

Trattasi di abitazione posta al piano terra e al piano primo posizionata all'interno dell'area cortilizia del compendio pignorato. L'accesso avviene dal piano terra dall'ex portico comune che è stato completamente chiuso (abusivamente) e trasformato in soggiorno con una scala interna in muratura che porta al piano primo. Sempre al piano terra, aprendo un passaggio (abusivamente) su muratura portante si è accorpata la superficie sottratta al subalterno 1 creando una cucina con camino. La scala interna porta al piano superiore dove, trasformando una finestra in porta (demolendo parte del muro portante) si accede ad un disimpegno dove è posta una scala che porta a degli ambienti sottotetto, non rappresentati nelle carte catastali, e da accesso ad un guardaroba, ad un bagno, ad un wc e tre camere da letto. In una di queste camere è posta la porta finestra che da accesso alla scala esterna originaria e riportata nelle planimetrie esistenti. Il piano abitativo presenta diverse disposizioni interne rispetto a quanto riscontrabile dagli elaborati grafici del 2001. La scala interna posta al piano primo porta a due stanze destinate, alla data del sopralluogo, a sala giochi e a ripostiglio. Questi due ambienti sono separati da un ballatoio interno di nuova realizzazione. Le rifiniture sono buone ma lo stato conservativo degli ambienti è pessimo.

Alla data del sopralluogo è così conformato:

Soggiorno	mq. 24,40 circa
Cucina con cammino	mq. 26,10 circa
Disimpegno	mq. 11,80 circa
Guardaroba	mq. 2,90 circa
Bagno	mq. 8,60 circa
Wc	mq. 4,20 circa
Camera	mq. 16,80 circa
Camera	mq. 16,60 circa
Camera	mq. 14,00 circa
Ambiente Sottotetto h media 1,15 circa	mq. 12,00 circa
Ambiente Sottotetto h media 1,15 circa	mq. 12,00 circa
TOTALE	mq. 149,40 circa

Da quanto rilevato dalle planimetrie rilevate dagli accatastamenti originari del 1988 e quelle ultime agli atti del 2001 l'unità immobiliare è stata ampliata, abusivamente, nella superficie.

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 3 Comune di Viterbo (magazzino)

Differisce dallo stato dell'accatastamento, immobile costruito ante 1967

Trattasi di magazzino, posto al piano terra ed identificabile come primo manufatto edilizio fruibile dall'ingresso al lotto (ingresso dal cancello in ferro carrabile). Costituito da un locale adibito a magazzino ed un bagno sopraelevato rispetto alla quota terra di circa 80 centimetri,



l'accesso al bagno è garantito da una scala in muratura di 5 alzate. Esternamente di fianco è posizionato un forno in muratura. le finiture sono mediocri e lo stato manutentivo è pessimo. Anche in tale unità immobiliare risultano abusivamente realizzate delle opere come il bagno e la sua scala di accesso, la chiusura su muratura portante di passaggi e finestre, la demolizione di parte della muratura perimetrale portante per dare accesso esterno al forno e il forno stesso non risultante dalla documentazione in essere.

Alla data del sopralluogo è così conformato:

Magazzino	mq. 17,60 circa
Bagno	mq. 3,30 circa
Zona forno	mq. 7,50 circa
TOTALE	
mq. 28,40 circa	

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 4 Comune di Viterbo (magazzino)

Differisce dallo stato dell'acatastamento, immobile costruito ante 1967

Trattasi di magazzino, posto al piano terra. Costituito da un locale adibito a magazzino con un retro magazzino, da un locale "ex pollaio" utilizzato come rimessaggio attrezzi adiacente ma non comunicante con i primi ambienti ed un porticato aperto. Questa unità immobiliare differisce per una diversa distribuzione interna del primo locale e per delle aperture/chiusure di finestre e porte finestre.

Alla data del sopralluogo è così conformato:

Magazzino	mq. 9,00 circa
Retro magazzino	mq. 3,90 circa
Rimessaggio attrezzi	mq. 5,70 circa
Porticato	mq. 9,50 circa
TOTALE	
mq. 28,10 circa	

Bene al foglio 221 p.lla 106 sub. 5 Comune di Viterbo (bene comune non censibile)

Trattasi dell'area di corte e del portico comune a tutte le unità immobiliari del compendio pignorato. Dal sopralluogo è emerso che il portico risulta chiuso ed inglobato al subalterno n. 2 (abitazione) e quindi differisce lo stato dei luoghi da quello catastalmente identificato. Inoltre a margine del lotto a ridosso del muro di cinta (verso la particella confinante n. 270) è stato realizzato, abusivamente, un manufatto definibile come una vasca per la raccolta acqua.

Area di corte comune

mq. 2.305,50 circa

Bene al foglio 221 p.lla 106 Comune di Viterbo (ente urbano)

Terreno dove insistono i fabbricati del compendio trasformato in urbano con tipo mappale, risulta recintato con muratura e ha due accessi, uno carrabile e l'altro pedonale posto, più o meno, di fronte al magazzino sub 4.



Ente Urbano mq. 2.560,00 circa

Le unità immobiliari del compendio pignorato, alla data del sopralluogo, sono occupati dai debitori per esigenze abitative.

Gli affacci di tutti le unità immobiliari sono su area di pertinenza cortilizia, area comune a tutte le unità immobiliari.

Le forniture idriche ed elettriche a mezzo condotte comunali e linee elettriche tradizionali, lo smaltimento a mezzo fossa imhoff e dispersione, riscaldamento per l'abitativo in gpl.

I confini del compendio pignorato sono: foglio 221 p.la 272 di proprietà [REDACTED], foglio 221 p.la 269 di proprietà [REDACTED], foglio 221 p.la 85 di proprietà [REDACTED], foglio 221 p.la 25 di proprietà [REDACTED] e foglio 221 p.la 270 di proprietà [REDACTED]. Il tutto salvo altri.

Quesito n. 8)

I dati riportati nel pignoramento, sono conformi a quelli rilevati in quanto identificano i beni, oggetto di pignoramento e rilevati alla data del sopralluogo, nella sua interezza

Quesito n. 9)

Vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza, che consta nello stesso atto numero 3 vendite (atto Notaio Imparato del 11/01/2007 rep. 51675 racc. 18978), e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale. Non vi è invece corrispondenza tra quanto descritto nella planimetria catastale e quanto rilevato per difformità strutturali ed interne che, comunque, non intervengono sulla consistenza del bene.

Quesito n. 10)

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

Quesito n. 11)

Gli immobili non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria e non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

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 221 p.la 106, l'utilizzazione prevista è:

- Residenziale per il subalterno 2 civile abitazione;
- Pertinenziale al subalterno 2, per il subalterno 4 – C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- Pertinenziale ai subalterni 1, 2, 3, per il subalterno 5 bene comune non censibile;
- Pertinenziale al subalterno 2, per il subalterno 3 – C/2 - Magazzini e locali di deposito;
- Pertinenziale al subalterno 2, per il subalterno 1 – C/2 - Magazzini e locali di deposito.



Quesito n. 14)

Gli immobili oggetto del compendio pignorato fanno parte di un complesso immobiliare che è stati edificato precedentemente il 01 settembre 1967.

Non risultano rubricate presso il Comune di Viterbo pratiche edilizie/condoni su detti immobili.

Risultano presentate presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (leggi catasto fabbricati) due accatastamenti in epoche diverse 1988 e 2001 che riportano differenze consistenze per gli immobili staggiti.

Agli atti presso il Comune di Viterbo, non risulta rilasciato il Certificato di Agibilità.

Le difformità riscontrate tra lo stato planimetrico, in atti presso gli uffici del territorio catastale (immobile costruito precedentemente il 01 settembre 1967 senza licenza edilizia presentata), e lo stato di fatto rilevato nell’accesso effettuato il 06 ottobre 2023 rendono il bene vendibile ma non commerciabile.

Vi sono situazioni di cambio d’uso, di accorpamenti, di demolizioni e aperture su parti strutturali, di creazioni di elementi strutturali non verificati e di creazioni di piani inesistenti, il tutto comunque senza variare la volumetria dei fabbricati.

Tali difformità prevedono ove possibile il ripristino dello stato originario riportato nelle planimetrie catastali e le autorizzazioni in sanatoria, ove possibile, degli elementi sanabili, con segnalazione e apertura di autorizzazione statica presso il genio civile che prevede la messa a norma statica degli edifici sia per le opere da mantenere in essere che per quello da ripristinare.

I costi previsti e stimati per tali operazioni si stimano in € 80.000,00 comprensivi di progettazione, edili e oneri autorizzatori. Tali costi sono stati detratti in fase di stima del bene dal valore finale del lotto e saranno a carico dell’eventuale aggiudicatario del compendio.

Quesito n. 15)

Per il compendio pignorato non sussistono rubricate presso il Comune di Viterbo pratiche di Condo edilizio.

Quesito n. 16)

Sui beni pignorati **non grava alcun livello, censo e/o uso civico** come 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 **un lotto** come di seguito identificati:

LOTTO UNO:

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



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano terra

MAGAZZINO e/o LOCALE DI DEPOSITO :

Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106 subalterno 1
- categoria C/2 di classe 2^a
Consistenza 77 mq. - superficie catastale mq. 100
Rendita catastale € 178,95

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano primo

CIVILE ABITAZIONE :

Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106 subalterno 2
- categoria A/2 di classe 1^a
Consistenza 5 vani - superficie catastale mq. 101
Rendita catastale € 464,81

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano terra

MAGAZZINO e/o LOCALE DI DEPOSITO :

Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106 subalterno 3
- categoria C/2 di classe 2^a
Consistenza 28 mq. - superficie catastale mq. 42
Rendita catastale € 65,07

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano terra

MAGAZZINO e/o LOCALE DI DEPOSITO :

Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106 subalterno 4
- categoria C/2 di classe 1^a
Consistenza 17 mq. - superficie catastale mq. 27
Rendita catastale € 33,36

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano terra

BENE COMUNE NON CENSIBILE :

Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106 subalterno 5
- categoria BCNC

COMUNE DI VITERBO

Ubicazione: strada Sambuchete nc. 9 (strada Bicoca vecchia) piano terra



ENTE URBANO :
Catasto Fabbricati - Foglio 221 particella 106
- categoria E.U.

INTESTAZIONE CATASTALE

– diritto di proprietà per 1/1

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)

Gli immobili sono occupati dai debitori e dal proprio nucleo familiare per esigenze abitative.

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 o usi civici. Non esistono oneri di natura condominiale.

Esiste una servitù di transito nata (ex art. 1062 c.c.) verso il fondo definito al foglio 211 particella 270. Tale servitù creata con l'atto Notaio Benigni del 08/04/1988 repertorio 37517 per una larghezza di ml. 3,50 sul lato nord della particella 106 e stata spostata con l'atto Notaio Imparato del 11/01/2007 sul lato sud della particella 106 a servizio della particella 270.

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:

Civile Abitazione con i Magazzini pertinenziali, foglio 211 mappale 106 subalterni 2, 1, 3, 4, 5 e foglio 211 particella 106 ente urbano:



Superficie abitativa mq. 105,40 (S₁)
Superficie sottotetto mq. 24,00 (S₂)
Superficie a magazzino mq. 88,10 (S₃)
Superficie forno mq. 7,50 (S₄)
Superficie porticato mq. 9,50 (S₅)
Superficie area corte e transito/manovra mq. 2305,50 (S₆)

Superficie commerciale (S_c) = S₁ x (RM u – RM c) + S₂ x (RM u – RM c) + S₃ x (RM u – RM c) + S₄ x (RM u – RM c) + S₅ x (RM u – RM c) + S₆ x (RM u – RM c) = [105,40 x (1,00 – 0,00) + 24,00 x (1,00 – 0,60) + 88,10 x (1,00 – 0,60) + 7,50 x (1,00 – 0,85) + 9,50 x (1,00 – 0,80) + 2305,50 x (1,00 – 0,98)] = 199,38 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 650,⁰⁰

A detrarre dal valore:

Pratiche urbanistiche, genio civile, edilizie, catastali e professionali compresi di oneri per la conformità dell'unità abitativa = € 80.000,00

Valore immobile V_{imm} = P €/Mq x S_c - P_{uc} = 650,⁰⁰ x 199,38 – 80.000,⁰⁰ = € 49.597,⁰⁰

VALORE DEL LOTTO UNO

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio € 49.597,⁰⁰ c.t. € **50.000,⁰⁰**

Quesito n. 25)

CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE

Dall'analisi dei dati relativi al mercato immobiliare nella provincia di Viterbo si è registrata una situazione stazionaria del numero di transazioni con una variazione del + 0,1% rispetto al 2021. Tale dato è spinto verso il basso dai valori in decrescita del capoluogo. L'indice IMI, che rappresenta il rapporto tra il numero delle transazioni e il corrispondente stock immobiliare nella provincia di Viterbo è pari al 2,36% sostanzialmente senza variazioni rispetto all'anno precedente.

Relativamente alle quotazioni medie della provincia si registra, per il 2022 un andamento negativo complessivo per la provincia del 2,00%.

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,).

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

Vista la non presenza di transazioni per beni simili nella zona del compendio analizzato sono state utilizzate, come dati di calcolo comparativo:



- i dati OMI, opportunamente parametrate, del 1 semestre 2023;

Quesito n. 26)

Per il mercato attuale, il lotto oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia e soprattutto le condizioni di irregolarità urbanistiche e manutentive, una bassissima 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, 18 ottobre 2023

Il CTU
Dott. geom. Maurizio Tauci
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

Allegati alla relazione:

- ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO 2 - Atti notarili;
- ALLEGATO 3 – Planimetrie catastali;
- ALLEGATO 4 – Verbali sopralluoghi;
- ALLEGATO 5 – Visure catastali;
- ALLEGATO 6 – Estratto di mappa;
- ALLEGATO 7 – Rappresentazione stato dei luoghi;
- ALLEGATO 8 – Nota Iscrizione ipotecaria del 17_01_2007;
- ALLEGATO 9 – Ispezione Ipotecaria aggiornata;
- ALLEGATO 10 – Anagrafe stato civile e residenza.

