

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 245/2019

Promossa da

CONTRO

QUESITO N. 34 – FORMATO PRIVACY

Viterbo li 05/06/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

Quesito 1)

Tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta essere completa.

Quesito 2)

In data 10/03/2023, il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Comune di Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, catasto fabbricati, foglio 173, particella 325, subalterno 4, graffato con la particella 327, subalterno 7, categoria A/4 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06, proprietà *****.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Comune di Viterbo (VT), Via della Cava n. 2, piano terra, catasto fabbricati, foglio 168, particella 38, subalterno 1, categoria C/1 (locale commerciale), classe 4, consistenza 19,00 metri quadri, rendita € 677,08, proprietà *****.

È stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati sui documenti sopra citati con i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

I documenti ottenuti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo sono allegati alla seguente Perizia.

Quesito 3)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Alla società eseguita ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio, 173 part 327/2 e part 325/3-327/1 graffate), era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio ***** di Viterbo del 2304/2007 n 81124/30953 trascritto il 05/05/2007 ai n.ri 7943/5558 da ***** nata ad ***** il *****, codice fiscale: ***** per 5/6 e ***** a nato a ***** il *****, codice fiscale: ***** per 1/6;

* Ai signori ***** sopra generalizzata per 5/6 di proprietà, e ***** , sopra generalizzato, per 1/6 di proprietà, quanto in oggetto era così pervenuti:

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

- in parte (1/2 a *****) con atto di compravendita notaio ***** del 07/10/1972 trascritto il 10.11.1972 ai numeri 10607/8790 da ***** nato a ***** il *****.

- in parte (1/6 a ***** + 1/12 a *****) in forza di successione legittima in morte di ***** nato a ***** il giorno 08/05/1915, codice fiscale: *****, deceduto il 25/04/1990, registrata a Viterbo il 27/03/1992 n. 31/824, trascritta il 14/02/1995 ai numeri 2001/1570 N.B.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 208/166 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 23/04/2007 rep. n. 81124;

-Ed in parte (per le restanti quote) per atto di divisione a stralcio a rogito notaio ***** di Viterbo del 31.12.1990 n. 36890 trascritto il 29.1.1991 ai numeri 2296/2136 da comproprietà con *****, Viterbo 16/06/1954 codice fiscale *****, *****, ***** il ***** codice fiscale ***** e *****, Viterbo 29/06/1943 codice fiscale *****.

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda numero 15271510, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1147;
- 2) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 2: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda n. 15266044, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1148;

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 11/11/2008, protocollo numero VT0167390, per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui al precedente punto 2) è stata soppressa, generando le seguenti unità immobiliari:

- a) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 3: successivamente (punto 4) soppresso.
- b) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 4 ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84202;
- c) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 5: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84204;

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 14/11/2008, protocollo numero VT0170254, sempre per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui ai precedenti punti 1) e a) sono state soppresse, generando le seguenti unità immobiliari:

- a) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 6: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84203;
- b) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 7, graffato con la particella 325, subalterno 4: immobile oggetto di pignoramento.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

*Alla società esecutata ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto, era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio ***** di Viterbo del 15/12/2010 n. 87521/35501 trascritto il 17/12/2010 Al NN 20976/13827 da ***** , ***** ***** codice fiscale *****;

* a ***** l'immobile in oggetto era così pervenuto:

-In parte per successione di ***** fu ***** deceduto il 22/8/1938 (den.24 vol. 277 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 13/03/1939 al n. 955, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 209/167 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521;

-In parte per successione di ***** fu ***** deceduta il 31/10/1941 (den. 85 vol. 287 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 12/5/1942 al n. 1772, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 210/168 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521;

-In parte per successione di ***** deceduta il 9/11/1967 (den. 93 vol. 434 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 03/06/1968 al n. 3642, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn. 211/169 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521; ed in parte per atto di divisione Notaio ***** del 17/10/1968 rep. n. 6604 trascritto il 16/11/1968 al n. 7660 da comproprietà con *****.

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale Foglio 168, particella 368, Subalterno 1: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 08/05/1969 con scheda numero 1355311, con successivo accertamento scheda n. 4294. Immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 4)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

* **ISCRIZIONE NN. 4494/734 del 12.3.2007**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio ***** di Viterbo del 9.3.2007 n. 80905/30797. A favore: ***** sede ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , codice fiscale: ***** , contro: ***** , sopra generalizzata, per 5/6 di proprietà, e ***** , sopra generalizzato, per 1/6 di proprietà, quali terzi datori di ipoteca. Debitore non datore di ipoteca: ***** sopra generalizzata mutuo euro 225.000,00 - ipoteca euro 450.000,00 - durata anni 30. Gravante su: - immobile (C/2) in Viterbo, Via san Tommaso n. 15/17 in catasto Foglio 173, part. 325/3-327/1 graffate;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15/17 in catasto Foglio 173, part. 327/2;

* **ISCRIZIONE NN. 5612/945 del 31.3.2009** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito a rogito notaio ***** di Viterbo del 30.3.2009 n. 84683/33390. A favore: di ***** sede ***** codice fiscale: ***** , domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Capitale euro 150.000,00- ipoteca euro 300.000,00 gravante su: abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo Via San Tommaso n. 15 vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 325/4-327/7 graffate (ex 327/2, 325/3 e 327/1 graffate);

* **ISCRIZIONE NN. 8649/862 del 28.6.2013**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 112/12513 del 24/06/2013 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Sorte capitale euro 45.680,05- ipoteca euro 91.360,10 gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali: - abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 327/7-325/4 graffate; immobile (C/1) in Viterbo mq. 19 in catasto Foglio 168, part. 368/1;

* **ISCRIZIONE NN. 6355/851 del 5.5.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 877/12516 del 05/05/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. sorte capitale euro 62.899,72 - ipoteca euro 125.799,44 gravante sugli immobili in oggetto;

* **ISCRIZIONE NN. 13602/1895 del 6.10.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 994/12516 del 28/09/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: **F.S.T. MULTISERVICE S.R.L.** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà sorte capitale euro 28.795,15 - ipoteca euro 57.590,30 gravante sugli immobili in oggetto;

* **TRASCRIZIONE NN. 6864/5110 del 24.5.2018** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 14.3.2018 n. 400 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Gravante su: abitazione di tipo civile (A/2) in Viterbo Via San Tommaso n. 15 piano S1 e T1 vani 3,5 in catasto Foglio 173 part. 327/7 e 325/4 graffate;

* **TRASCRIZIONE NN. 14835/11340 del 24.10.2019** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 12.10.2019 n. 1559 a favore: ***** con sede in Roma codice fiscale ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

* **ISCRIZIONE NN. 20977/3768 del 17/12/2010**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio ***** di **Viterbo** del 15/12/2010 n. 87522/35502 A favore: ***** con sede in **Brescia** codice fiscale ***** (elettivamente domiciliata in *****), contro: ***** sopra generalizzata mutuo euro 440.000,00- durata anni 12 - ipoteca euro 880.000,00 Gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali:

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

immobile (C/1) in Viterbo, Via della cava n. 2, vani 19 (così in nota), in catasto Foglio 168, part. 368/1. N.B.: a margine di detta nota risulta annotamento n. 3138/496 del 07/03/2013 di frazionamento in quota nascente da atto Notaio ***** del 19/2/2013 rep. n. 90945/37691; all'immobile Foglio 168, part. 368/1 è stata attribuita una quota capitale di euro 50.000,00 con ipoteca di euro 100.000,00;

* **ISCRIZIONE NN. 8649/862 del 28.6.2013**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 112/12513 del 24/06/2013 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Sorte capitale euro 45.680,05 - ipoteca euro 91.360,10 gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali: - abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 327/7-325/4 graffate; immobile (C/1) in Viterbo mq. 19 in catasto Foglio 168, part. 368/1;

* **ISCRIZIONE NN. 6355/851 del 5.5.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 877/12516 del 05/05/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. sorte capitale euro 62.899,72 - ipoteca euro 125.799,44 gravante sugli immobili in oggetto;

* **ISCRIZIONE NN. 13602/1895 del 6.10.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 994/12516 del 28/09/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro; **F.S.T. MULTISERVICE S.R.L.** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà sorte capitale euro 28.795,15 - ipoteca euro 57.590,30 gravante sugli immobili in oggetto;

* **TRASCRIZIONE NN. 14835/11340 del 24.10.2019** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 12.10.2019 n. 1559 a favore: ***** con sede in Roma codice fiscale ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà.

Quesito 5)

Come riportato al quesito n. 2 è stato possibile ottenere copia dell'estratto di mappa. Oltre all'estratto appena citato è stato possibile reperire la seguente cartografia:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A1, centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui gli artt. 36 (Tav.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

B. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) e 44 di suddette norme (Tav. B – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto).

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Relativamente il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), non è stato necessario richiederlo in quanto non sono presenti terreni.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A1, centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui gli artt. 36 (Tav. B. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) e 44 di suddette norme (Tav. B – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto).

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Relativamente il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), non è stato necessario richiederlo in quanto non sono presenti terreni.

Quesito 6)

È stata acquistata, allegata alla seguente perizia, la visura camera della Società *****. L'amministrazione della società in oggetto ha avuto le seguenti variazioni:

- Amministratore unico Sig. *****, dal 16/09/2000 al 23/06/2022, quindi amministratore della società in oggetto alla data della notifica del pignoramento. A predetta data, il Sig. ***** risulta essere di *stato celibe*;
- Amministratore unico Sig. *****, dal 23/06/2022 a seguito di atto per variazioni delle quote sociali. Atto stipulato in data *successiva* a quella della notifica del pignoramento, pertanto *atto non opponibile alla procedura*. A predetta data, il Sig. ***** risulta essere coniugato in *regime di separazione* dei beni.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

Indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento

- **Lotto 1:** Abitazione residenziale (A/4), sita nel Comune di Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, con accesso diretto su strada principale Via San Tommaso. N.C.E.U. catasto fabbricati, foglio 173, particella 325, subalterno 4, graffato con la particella 327, subalterno 7;

- **Lotto 2:** Locale Commerciale (C/1), sito nel Comune di Viterbo (VT), Via della Cava n. 2, piano terra; accesso diretto su strada principale Via della Cava; N.C.E.U. catasto fabbricati, foglio 168, particella 3368, subalterno 1.

Viterbo li 05/06/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it