

ALLEGATO 15 ESTRATTO PERITALE PRIVACY



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E.I. n. 79/2025
Giudice dell'Esecuzione Dott. Federico Bonato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CREDITORE PROCEDENTE

DEBITRICE ESECUATA

IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

UBICAZIONE

STRADA MONTIGLIANO, 172

COMUNE

VITERBO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. FG.246 PART.675
C.T. FG. 246 PARTT.677-679-681

Montefiascone (VT), 21/02/2026

IL C.T.U.
Geom. Marco Carelli

PREMESSA

Con provvedimento del 27/06/2025, l' Illustrissimo Giudice Dott. _____ nominava me sottoscritto Geometra Marco Carelli nella procedura di cui al titolo della presente, (iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Viterbo al numero 1256 codice fiscale _____, con studio in _____, tel. e fax _____, Cell. _____, email: _____) invitandomi ad effettuare il deposito telematico entro il 14/07/2025 dell'accettazione dell'incarico ed il giuramento di rito.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA PRIMO ACCESSO

In data 21/07/2025 hanno avuto inizio le operazioni relative al primo accesso ai luoghi di causa siti in Viterbo Strada Montigliano, 172 senza esito per difficoltà di accesso ai beni.

In data 07/10/2025 sono proseguite le operazioni relative al primo accesso con il secondo tentativo ai luoghi di causa siti in Viterbo Strada Montigliano, 172 senza esito per assenza della proprietà.

In data 14/01/2026 è stato eseguito l'accesso forzoso agli immobili, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, al fine di consentire il sopralluogo.

Ho ispezionato gli immobili oggetto della procedura, verificandone direttamente, lo stato di conservazione e di utilizzo, rilevando misurazioni ed effettuando il rilievo fotografico. Del suddetto accesso è stato redatto il relativo verbale.

ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI

Si riepilogano le principali attività svolte c/o i pubblici uffici:

Visure catastali e ispezioni ipotecarie on line;

Corrispondenza con uffici pubblici, Comune, Agenzia delle Entrate, Camera di Commercio;

Accesso c/o gli immobili oggetto della procedura;

Ricerca quotazioni immobili c/ agenzie immobiliari ed altre fonti.

QUESITO 1

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.

Verifici 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 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) - mediante esame della documentazione in atti, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p. c. nel fascicolo dell'ufficio.

Preliminarmente, l'esperto ha verificato la documentazione depositata agli atti dal legale del creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., costituita dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dott. _____ (NA) in data 14/05/2025.

Dall'esame della suddetta certificazione non risulta annotato il titolo di provenienza del precedente proprietario, titolo che è stato tuttavia identificato e acquisito in copia conforme, come di seguito indicato:

"Compravendita del 21/10/1961 a firma del Segretario Comunale Dott. _____ repertoriato ai nn. 10573/165 a favore di _____ contro il Comune di Viterbo, per la quota di 1/1, dei beni: N.C. Foglio 246, particelle 38, 39, 70 e 319."

A integrazione della documentazione già prodotta, si depositano le ispezioni ipotecarie aggiornate, allegare alla presente come ALLEGATO 2.

QUESITO 2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO

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.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

Dalle visure effettuate c/o gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (ALLEGATO 1) gli immobili oggetto della procedura risultano identificati come segue:

1.FABBRICATO IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.F. FG.246 PART.675

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Zona censuaria 1,

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 246 Particella 675

Indirizzo: STRADA MONTIGLIANO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte b): 89 m2

Intestati catastali

1.

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

2.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.677

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 677

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 19,66

agrario Euro 8,74

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 2.115 m2

Intestati catastali

1.

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

3.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.679

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 679

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,44

agrario Euro 0,20

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: **190 m2**

Intestati catastali

1.

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

4.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.681

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di **VITERBO (M082) (VT)**

Foglio **246** Particella **681**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 1,87**

agrario **Euro 0,83**

Particella con qualità: **ULIVETO** di classe **3**

Superficie: **805 m2**

Intestati catastali

1.

nata in

Diritto di: Proprieta' per 1/1

DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORMENTO

Pignoramento immobiliare notificato il 11/04/2025 trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 05/05/2025 ai nn.6858/5580.

A FAVORE:

con sede in Roma C.F.

Proprietà per la quota 1/1

CONTRO:

nata il 19/05/1986 in Romania (EE) C.F.

Proprietà per la quota 1/1;

IMMOBILI:

a) Il fabbricato e parte della corte risultano censiti in Catasto Fabbricati in ditta esattamente intestata, al

1. **Fg.246 part. 675** Strada Montigliano snc Piano T, Cat. A/2 Cl.1 Consistenza vani 5, Superficie totale 104 m².Totale escluse aree scoperte 89 m² Rendita Catastale Euro 464,81;

b) mentre la restante parte della corte risulta censita in Catasto Terreni al :

2. **Fg.246 part. 677** semin. Arbor., di a21 e ca 15 cl.1 R.D. E. 19,66 R.A. E. 8,74;
3. **Fg.246 part. 679** uliveto, di a 01 e ca 90 cl.3 R.D. E. 0,44 R.A. E. 0,20;
4. **Fg.246 part. 677** uliveto, di a 08 e ca 05 cl.3 R.D. E. 1,87 R.A. E. 0,83.

Da quanto sopra i dati identificativa indicati degli immobili oggetto della procedura indicati sull'atto di pignoramento risultano idonei ai fini della esatta identificazione.

QUESITO 3

CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE

Consulti i registri immobiliari dell'Agencia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliare, verificando gli atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto 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 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.

Dal Certificato Notarile presente all'interno del fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si elencano i seguenti passaggi di proprietà:

PASSAGGI DI PROPRIETA'

Si elencano i passaggi di proprietà a partire dal ventennio degli immobili oggetto della procedura.

**1) 21/10/1961 REP 10573/165 COMPRAVENDITA Segretario Comune di Viterbo
trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 09/11/1961 vol.698 reg d'ord 6780
/2052 reg form.5223**

IMMOBILE : N.C. Fg.246 partt.38,39,70,319

DIRITTO: PP 1/1;

A FAVORE: nato a Viterbo il 28/10/1920 CF:

CONTRO: COMUNE DI VITERBO

**2) 12/09/2007 COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Rep. n.6554 Raccolta
n.3193 Registrato in Roma 2 il 13/09/2007 al n.29865 Serie 1T trascritto c/o la
Conservatoria di Viterbo il 18/09/2007 ai nn.28257/13004:**

IMMOBILI: C.F. Fg.246 part.675 (già particella 589) - C.T. Fg.246 part.677 - C.T. Fg.246 part.679 - C.T. Fg.246 part.681.

DIRITTO: PP;

A FAVORE: nata a il 19/05/1986 C.F.

CONTRO: nato a il 28/10/1920 CF:

VARIAZIONI CATASTALI

A seguire le variazioni catastali subite dalle unità immobiliari oggetto della procedura.

1.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.F. FG.246 PART.675

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Zona censuaria 1,

Categoria A/2a), Classe 1, Consistenza 5 vani

Foglio 246 Particella 675

Indirizzo: STRADA MONTIGLIANO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: 104 m2 Totale escluse aree scoperte b): 89 m2

Intestati catastali

1.

nata in (EE) il 19/05/1986

Diritto di: Proprietà per 1/1

Dati di classamento

1.RIEPILOGO VARIAZIONI CATASTALI FG 246 PART. 675 A/2								
CAT	FG	PART	CAT	DAL	AL	ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	INITESTATI	TITOLI
F	246	589	A/3	03/07/06	17/07/06	COSTITUZIONE del 03/07/2006 Pratica n. VT0076332 in atti dal 03/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1644.1/2006) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	1. (CF nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 03/07/2006 al 25/07/2007 Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 03/07/2006 Pratica n. VT0076332 in atti dal 03/07/2006 COSTITUZIONE (n. 1644.1/2006

F	246	589	A/2	17/07/06	25/07/07	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 17/07/2006 Pratica n. VT0081374 in atti dal 17/07/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 10639.1/2006) Notifica effettuata con protocollo n. VT0135584 del 15/12/2006 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)		
F	246	675	A/2	25/07/07		VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 25/07/2007 Pratica n. VT0154794 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9225.1/2007) Notifica in corso con protocollo n. VT0177788 del 26/11/2009	1. (CF) nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 25/07/2007 al 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. del 25/07/2007 Pratica n. VT0154794 in atti dal 25/07/2007 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 9225.1/2007)
F	246	675	A/2	12/09/07			1. (CF T) nata in ROMANIA (EE) il 19/05/1986 dal 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007

1.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.675 EU

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2026

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 675

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 499 m2

Annotazione di immobile: SR

1.RIEPILOGO VARIAZIONI CATASTALI FG 246 PART. 675 EU

CAT	FG	PART	Q.TA'	SUP	DAL	AL	ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	INTESTATI	TITOLI
T	246	38	ULIV.	3520	IMPIANTO DEL 01/10/1971	21/06/00	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dall'impianto al 21/06/2000 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/10/1971
T	246	38	EU	4820	21/06/00	21/06/06	Variazione del 21/06/2000 Pratica n. 7968 in atti dal 21/06/2000 (n. 1873.1/2000) Annotazioni: comprende le particelle:590 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 590		

T	246	675	EU	389	21/06/06	21/06/06	FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n.VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 676 Foglio 246 Particella 681 Foglio 246 Particella 589 Foglio 246 Particella 679 Foglio 246 Particella 678 Foglio 246 Particella 680 Foglio 246 Particella 677 Foglio 246 Particella 319 Foglio 246 Particella 70 Foglio 246 Particella 38 Foglio 246 Particella 682
T	246	675	EU	499	21/06/06		Tipo Mappale del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006) Annotazione di immobile: comprende il fg. 246 n. 676 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 676
T	246	675	EU	499	22/06/06		Tipo Mappale del 22/06/2006 Pratica n. VT0050075 in atti dal 22/06/2006 (n. 50075.1/2006) Annotazione di immobile: sr Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 38

2.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.677 SEM ARB

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 677

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 19,66

agrario Euro 8,74

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 1

Superficie: 2.115 m²

Intestati catastali

1.

nata in (EE) il 19/05/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati di classamento

2.RIEPILOGO VARIAZIONI CATASTALI FG. 246 PART 677 SEM ARB

CAT.	FG	PART	Q.TA'	SUP	DAL	AL	ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	INITESTATI	TITOLI
T	246	39	SEM ARB	6460	IMPIANTO DEL 01/10/1971	21/06/00	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dall'impianto al 21/06/2000 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/10/1971
T	246	589	SEM ARB	5160	21/06/00	21/06/06	Tipo Mappale del 21/06/2000 Pratica n. 7968 in atti dal 21/06/2000 (n. 1873.1/2000) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 39 Foglio 246 Particella 590	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 21/06/2000 al 21/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. TABELLA DI VARIAZIONE del 21/06/2000 - n. 1873.1/2000 - Pratica n. 7968 in atti dal 21/06/2000
T	246	677	SEM ARB	2115	21/06/06		FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 21/06/2006 al 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto	3. FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006)

							Comune: VITERBO (M082) (VT) 3) Foglio 246 Particella 676 Foglio 246 Particella 681 Foglio 246 Particella 589 Foglio 246 Particella 679 Foglio 246 Particella 678 Foglio 246 Particella 680 Foglio 246 Particella 675 Foglio 246 Particella 319 Foglio 246 Particella 70 Foglio 246 Particella 38 Foglio 246 Particella 682		
T	246	677	SEM ARB	2115	12/09/07			1. nata in) il 19/05/1986 dal 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007

3.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.679 ULIVETO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 679

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,44

agrario Euro 0,20

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 190 m²

Intestati catastali

1.

nata in il 19/05/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati di classamento

3.RIEPILOGO VARIAZIONI CATASTALI FG 246 PART. 679

CAT	FG	PART	Q.TA'	SUP	DAL	AL	ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	INITESTATI	TITOLI
T	246	70	ULIV.	350	IMPIANTO DEL 01/10/1971	21/06/06	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dall'impianto al 21/06/2000 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/10/1971
T	246	679	ULIV.	190	21/06/00		<i>FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 676 Foglio 246 Particella 681 Foglio 246 Particella 589 Foglio 246 Particella 678 Foglio 246 Particella 680 Foglio 246 Particella 677 Foglio 246 Particella 675 Foglio 246 Particella 319 Foglio 246 Particella 70 Foglio 246 Particella 38 Foglio 246 Particella 682</i>	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 21/06/2000 al 21/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006)

T	246	679	ULIV.	190	21/06/00				1. nata in ROMANIA (EE) il 19/05/1986 dal 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007
---	-----	-----	-------	-----	----------	--	--	--	---	---

4.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.681 ULIVETO

Informazioni riportate negli atti del catasto al 04/07/2025

Dati identificativi: Comune di VITERBO (M082) (VT)

Foglio 246 Particella 681

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,87

agrario Euro 0,83

Particella con qualità: ULIVETO di classe 3

Superficie: 805 m²

Intestati catastali

1.

nata in il 19/05/1986

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati di classamento

4.RIEPILOGO VARIAZIONI CATASTALI FG 246 PART. 681

CAT	FG	PART	Q.TA'	SUP	DAL	AL	ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE	INITESTATI	TITOLI
T	246	319	ULIV.	2030	IMPIANTO DEL 01/10/1971	21/06/06	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dall'impianto al 21/06/2000 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/10/1971
T	246	681	ULIV.	805	21/06/06		<i>FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006) Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: VITERBO (M082) (VT) Foglio 246 Particella 676 Foglio 246 Particella 681 Foglio 246 Particella 589 Foglio 246 Particella 678 Foglio 246 Particella 680 Foglio 246 Particella 677 Foglio 246 Particella 675 Foglio 246 Particella 319 Foglio 246 Particella 70 Foglio 246 Particella 38 Foglio 246 Particella 682</i>	1. nato a VITERBO (VT) il 28/10/1920 dal 21/06/2000 al 21/06/2006 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. FRAZIONAMENTO del 21/06/2006 Pratica n. VT0059146 in atti dal 21/06/2006 (n. 59146.1/2006)
T	246	681	ULIV.	805	21/06/00			1. nata in il 19/05/1986 dal 12/09/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di

QUESITO 4**ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

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

Dal certificato Notarile depositato nel fascicolo telematico nonché dalle ispezioni ipotecarie (ALLEGATO 2) si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con le relative note per i beni oggetto di pignoramento:

1.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.F. FG.246 PART.675

dal 01/04/1987 al 04/07/2025

2. ISCRIZIONE del 18/09/2007 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 18258

Pubblico ufficiale Repertorio 6555/3194 del 12/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9066

Pubblico ufficiale Repertorio 534/12515 del 16/07/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

4. ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 13969

Pubblico ufficiale Repertorio 2642/12519 del 03/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 6858

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1261 del 02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

2.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.677

dal 01/04/1987 al 04/07/2025

2. ISCRIZIONE del 18/09/2007 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 18258

Pubblico ufficiale Repertorio 6555/3194 del 12/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9066

Pubblico ufficiale Repertorio 534/12515 del 16/07/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 13969

Pubblico ufficiale Repertorio 2642/12519 del 03/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 6858

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1261 del 02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.679

dal 01/04/1987 al 04/07/2025

2. ISCRIZIONE del 18/09/2007 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 18258

Pubblico ufficiale Repertorio 6555/3194 del 12/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9066

Pubblico ufficiale Repertorio 534/12515 del 16/07/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 13969

Pubblico ufficiale Repertorio 2642/12519 del 03/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 6858

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1261 del 02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4.IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.681

dal 01/04/1987 al 04/07/2025

2. ISCRIZIONE del 18/09/2007 - Registro Particolare 3329 Registro Generale 18258

Pubblico ufficiale Repertorio 6555/3194 del 12/09/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

3. ISCRIZIONE del 17/07/2015 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 9066

Pubblico ufficiale Repertorio 534/12515 del 16/07/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

4. ISCRIZIONE del 07/10/2019 - Registro Particolare 1919 Registro Generale 13969

Pubblico ufficiale Repertorio 2642/12519 del 03/10/2019

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

5. TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 6858

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1261 del 02/05/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

QUESITO 5

MAPPE

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.

Mappa Censuaria (ALLEGATO 1)

Dall'estratto di mappa catastale sotto riportato si evidenzia l'immobile oggetto della procedura:



QUESITO 6

STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA

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 il certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore)

A seguito delle richieste inoltrate presso gli uffici competenti del Comune di Viterbo e presso il Registro delle Imprese – Camera di Commercio, sono stati acquisiti i certificati necessari ai fini dell'incarico (ALL. 4).

ELENCO CERTIFICATI ALLEGATO 4

ELENCO CERTIFICATI ALLEGATO 4			
1	10/07/25	2025.07.10_VISURA CCIAA_VT_139459	VISURA CAMERALE
2	29/07/25	2025.07.29_CERT. 5930_2025_SDF_	STATO DI FAMIGLIA
3	10/02/26	2026.02.10_EDM_ANNOTAZIONE_SU_PEC	ANNOTAZIONE SU PEC PER ESTRATTO RIASSUNTIVO DI MATRIMONIO (NON RISULTA ATTO DI MATRIMONIO REG COMUNE DI VITERBO)

4	11/02/26	2026.02.11_CERT.511_2026_CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA	CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA
5	11/02/26	2026.02.11_CERT.512_2026_CUMULATIVO SDF_RES_SC	CERTIFICATO CUMULATIVO DI STATO DI FAMIGLIA-RESIDENZA-STATO CIVILE
6	11/02/26	2026.02.11_CERT.523_2026_STATO_DI_FAMIGLIA_STORICO	STATO DI FAMIGLIA STORICO
7	11/02/26	2026.02.11_CERT.524_2026_STATO DI FAMIGLIA STORICO	STATO DI FAMIGLIA STORICO

RIEPILOGO CONTENUTO CERTIFICAZIONI

CCIAA

1) Risulta iscritta a di cui è socia accomandataria la debitrice la ditta " _____ con sede in _____ numero REA VT - _____ CF/P.IVA : _____

ANAGRAFE COMUNE DI VITERBO

2) STATO DI FAMIGLIA

CERTIFICA che risulta iscritta la seguente famiglia residente in **STRADA MONTIGLIANO, 172**

nata a _____ il 19/05/1986

NUBILE

è residente in questo comune dal 19/09/2011 proveniente da _____ ed è cittadina _____ ;

3) ANNOTAZIONE SU PEC RICHIESTA ESTRATTO DI MATRIMONIO

"Non risulta alcun atto di matrimonio formato c/o trascritto nei registri di stato civile del comune di Viterbo";

4) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA

CERTIFICA CHE

nata a _____

alla data del **11/02/2026** ha denunciato le seguenti mutazioni anagrafiche di abitazione:

-attualmente RESIDENTE in questo comune;

-dal 19/09/2011 iscritta all'anagrafe della Popolazione Residente in STRADA MONTIGLIANO, 172 per immigrazione da _____ ;

-dal 15/04/2009 residente in STRADA MONTIGLIANO, 172;

-dal 11/014/2001 residente in _____

-dal 15/02/1999 iscritto all'Anagrafe della Popolazione Residente in _____ per immigrazione da _____ .

5) CERTIFICATO CUMULATIVO DI STATO DI FAMIGLIA-RESIDENZA-STATO CIVILE

nata a _____ il 19/05/1986

1) **E' RESIDENTE** in questo comune dal **19/09/2011** proveniente da _____

_____, abitante in **STRADA MONTIGLIANO, 172;**

2) E' di Stato Civile **NUBILE**

3) La sua famiglia è così composta:

(CF) nata a _____

il 19/05/1986

6) STATO DI FAMIGLIA STORICO

CERTIFICA che risultava iscritta alla data del 09/10/2018 la seguente famiglia residente in **STRADA MONTIGLIANO, 172**

nata a il 19/05/1986

nata a il 20/06/1965 Isc. VITERBO n.340 p.2 s.B a.2005

7) STATO DI RESIDENZA STORICO

CERTIFICA che risultava iscritta alla data del 09/10/2018 la seguente famiglia residente in **STRADA MONTIGLIANO, 172**

nata a il 19/05/1986.

QUESITO 7

DESCRIZIONE IMMOBILI

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

A seguito del previo e necessario accesso effettuato in data 14/01/2026 presso gli immobili oggetto di pignoramento, si fornisce di seguito la descrizione dettagliata richiesta ai fini della procedura esecutiva e della pubblicità della vendita.

1.FABBRICATO IMMOBILE IN VITERBO (VT) - C.F. FG.246 PART.675

1) Descrizione

Villa singola a destinazione abitativa, posto al piano terra sito in Comune di Viterbo Strada Montigliano, con accesso da Strada bianca Montigliano civico 172.

L'edificio è costituito da 1 piano fuori terra, con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e copertura piana.

L'unità immobiliare presenta una superficie lorda di circa 88,90 mq e una superficie calpestabile di circa 79,01 mq

2) Ubicazione

- Comune: Viterbo
- Indirizzo: Strada Montigliano, n. 172
- Piano: Terra

L'immobile è situato in zona Agricola.

3) Distribuzione interna

L'unità immobiliare è costituita da un alloggio ad uso residenziale, composto da:

- Ingresso - Soggiorno
- Cucina
- n. 2 camere
- n. 1 bagno
- Disimpegno
- Ripostiglio

4) Caratteristiche interne

- Pavimentazioni: piastrelle gres porcellanato
- Infissi interni: legno tamburato
- Infissi esterni: alluminio doppi vetri e persiane
- Impianto elettrico presente quadro elettrico da verificare
- Impianto idrico-sanitario: L'immobile sembrerebbe servito da un pozzo privato posto esternamente la corte del fabbricato. Il pozzo è dotato di pompa sommersa/elettropompa.

Non è certo sia presente allaccio all'acquedotto comunale.

- Impianto di riscaldamento: radiatori in alluminio, stufa a legna
- Stato manutentivo generale: precario presenza di consistenti infiltrazioni dalla copertura e umidità di risalita sulle pareti.

5) Caratteristiche esterne

- Struttura portante: muratura
- Facciate: finitura intonaco e pittura
- Copertura: piana lastrico solare

6) Stato di manutenzione

L'immobile si presenta in condizioni:

- pessime
- con necessità di interventi manutentivi (consistenti infiltrazioni dalla copertura) e umidità di risalita;

con impianti da verificare

7) Superficie

La superficie calpestabile dell'unità immobiliare è pari a 73,01 così suddivisa:

- Superficie interna calpestabile: 73,01 mq

8) Confini

L'unità immobiliare confina:

- Nord-Est con part.38
- Sud-Est con le partt.38-678
- Sud-Ovest con la part.677(oggetto della stessa procedura) e la part.678
- Nord-Ovest con la part.438

9) Dati catastali attuali

- Catasto Fabbricati – Comune di Viterbo
- Foglio: 246
- Particella: 675
- Categoria: A/2
- Classe: 1
- Consistenza: 5 vani
- Rendita catastale: € 464,81

10) Pertinenze e accessori

Sono pertinenze dell'unità immobiliare:

- Ripostiglio in legno esterno, superficie 5,23 mq
- Giardino esclusivo / corte di 411,37 mq

2.TERRENO AGRICOLO IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.677

1) Descrizione del bene

Terreno agricolo a VITERBO STRADA MONTIGLIANO 172, della superficie commerciale di **2.115,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

La particella oggetto di pignoramento è costituita da un appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale di mq 2.115, ubicato nel Comune di Viterbo e dotato di accesso da Strada Montigliano (viabilità interpoderale) attraverso le particelle nn. 681 e 679, anch'esse facenti parte del compendio pignorato.

L'area è attraversata in mezzeria da una strada bianca che conduce al fabbricato ricompreso nella presente procedura esecutiva. Lungo entrambi i lati della suddetta strada sono presenti filari di ulivi, in numero di circa 15 piante per lato.

Il fondo presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante, con lievi acclività localizzate, e una conformazione planimetrica di tipo trapezoidale.

La destinazione agricola risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

2) Confini

La particella confina:

a Nord-Est con particella 675 (oggetto della stessa procedura);

a Sud-Est con la particella 678;

a Sud-Ovest con particella 681 (oggetto della stessa procedura);

a Nord-Ovest con particella 438.

3) Stato di fatto

Il terreno risulta:

coltivato con Ulivi

privo di recinzioni

privo di servitù apparenti (passaggio, acquedotto, elettrodotto, ecc.)

privo di fabbricati rurali o manufatti

con strada centrale di collegamento alle altre particelle oggetto della stessa procedura.

4) Accessibilità

L'accesso avviene da Strada Montigliano civico 172 con attraversamento degli altri terreni oggetto della procedura con transitabilità difficoltosa

5) Identificazione catastale:

foglio 246 particella 677 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 2115, reddito agrario 8,74 €, reddito dominicale 19,66 €, indirizzo catastale:

STRADA MONTIGLIANO, piano: T, intestato a

(CF) nata in derivante da Atto del 12/09/2007

Pubblico ufficiale Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA

Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007

6) Inquadramento agronomico-culturale del fondo

Il terreno presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia PENDENZA, una tessitura prevalente LIMOSO, i seguenti sistemi irrigui: ASSENZA DI IMPIANTI IRRIGUI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENZA DI SISTEMAZIONI AGRARIE RILEVANTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON RILEVATE COLTURE ERBACCE IN ATTO ,arboree: 2 FILARI DI ULIVI 30 PIANTE ,di selvicoltura: ASSENZA DI COPERTURE FORESTALI

3.TERRENO AGRICOLO IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.679

1) Descrizione del bene

Terreno agricolo a VITERBO STRADA MONTIGLIANO 172, della superficie commerciale di **190,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () La particella oggetto di pignoramento è costituita da un appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale di mq 190, ubicato nel Comune di Viterbo e dotato di accesso da Strada Montigliano (viabilità interpodereale). L'area è attraversata in mezzeria da una strada bianca che conduce al fabbricato ricompreso nella presente procedura esecutiva. Il fondo presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante, con lievi acclività localizzate, e una conformazione planimetrica di tipo trapezoidale. La destinazione agricola risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

2) Confini

La particella confina:

a Nord-Est con particella 681 (oggetto della stessa procedura);

a Sud-Est con particella 682;

a Sud-Ovest con strada Montigliano;

a Nord-Ovest con particella 440.

3) Stato di fatto

Il terreno risulta:

di collegamento tra strada Motigliano e le altre particelle oggetto della procedura privo di recinzioni privo di servitù apparenti (passaggio, acquedotto, elettrodotto, ecc.) privo di fabbricati rurali o manufatti con strada centrale di collegamento alle altre particelle oggetto della stessa procedura.

4) Accessibilità

L'accesso avviene direttamente da Strada Motigliano con transitabilità difficoltosa.

5) Identificazione catastale

foglio 146 particella 679 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO di classe 3, superficie 190, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,44 €, intestato a _____ (CF _____) nata in _____ il 19/05/1986, derivante da Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale _____ Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007

6) Inquadramento agronomico-colturale del fondo

Il terreno presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia LIEVEMENTE PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente LIMOSA, i seguenti sistemi irrigui: ASSENZA DI IMPIANTI IRRIGUI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENZA DI SISTEMAZIONI AGRARIE RILEVANTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON RILEVATE COLTURE ERBACEE IN ATTO ,arboree: NON RILEVATE COLTURE ERBACEE IN ATTO ,di selvicoltura: ASSENZA DI COPERTURE FORESTALI

4.TERRENO AGRICOLO IN VITERBO (VT) - C.T. FG.246 PART.681

1) Descrizione del bene

Terreno agricolo a VITERBO STRADA MONTIGLIANO 172, della superficie commerciale di **805,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà _____. La particella oggetto di pignoramento è costituita da un appezzamento di terreno agricolo, della superficie catastale di mq 805, ubicato nel Comune di Viterbo e dotato di accesso da Strada Montigliano (viabilità interpoderale) attraverso la particella n 679, anch'essa facente parte del compendio pignorato. L'area è attraversata in mezzeria da una strada bianca che conduce al fabbricato ricompreso nella presente procedura esecutiva. Il fondo presenta una morfologia prevalentemente pianeggiante, con lievi acclività localizzate, e una conformazione planimetrica di tipo trapezoidale. La destinazione agricola risulta conforme alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

2) Confini

La particella confina:

- a Nord-Est con particella 677 (oggetto della stessa procedura);
- a Sud-Est con particella 682;
- a Sud-Ovest con la particella 679 (oggetto della stessa procedura);
- a Nord-Ovest con particella 440.

3) Stato di fatto

Il terreno risulta: coltivato con Ulivi, privo di recinzioni, privo di servitù apparenti (passaggio, acquedotto, elettrodotto, ecc.) privo di fabbricati rurali o manufatti con strada centrale di collegamento alle altre particelle oggetto della stessa procedura.

4) Accessibilità

L'accesso avviene direttamente da Strada Motigliano attraverso la particella 679 con transitabilità difficoltosa.

5) Identificazione catastale:

foglio 246 particella 681 (catasto terreni), qualità/classe ULIVETO di classe 3 Superficie: 805 m2 Intestati, superficie 805, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,87 €, intestato a _____ (CF _____) nata in _____ il 19/05/1986, derivante da Atto del 12/09/2007 Pubblico ufficiale _____ Sede ROMA (RM) Repertorio n. 6554 -

COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13004.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 26/09/2007

6) Inquadramento agronomico–colturale del fondo

Il terreno presenta una forma TRAPEZOIDALE, un'orografia LIEVEMENTE PIANEGGIANTE, una tessitura prevalente LIMOSO, i seguenti sistemi irrigui: ASSENZA DI IMPIANTI IRRIGUI, le seguenti sistemazioni agrarie: ASSENZA DI SISTMAZIONI AGRARIE RILEVANTI, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: NON RILEVATO COLTURE ERBACEE IN ATTO ,arboree: N.1 ULIVO ,di selvicoltura: ASSENZA DI COPERTURE FORESTALI.

QUESITO 8

CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO

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.

DATI RIPORTATI SULL' ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Pignoramento immobiliare del 02/05/2025 rep. 1261 notificato da Ugg. Giudiziario Tribunale di Viterbo trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 05/05/2025 ai nn.6858/5580 a favore di sede di Roma C.F.

IMMOBILI:

- 1) Foglio 246, Particella 675, STRADA MONTIGLIANO n. SNC Piano T, z.c. 1, cat. A/2, Cl.1, Vani 5; Superficie Totale: 104 m² Totale aree scoperte : 89 m²;
- 2) Foglio 246, Particella 677, sem. Arbor., di a. 21 e c.a. 15 cl. 1, R.D.E.19,66 R.A.E.8,74;
- 3) Foglio 246, Particella 679, uliveto, di a. 01 e c.a. 60 cl. 3, R.D.E. 0,44 R.A.E.0,20;
- 4) Foglio 246, Particella 681, uliveto, di a. 08 e c.a.050 cl. 3, R.D.E.1,87 R.A.E.0,83.

Si riscontra la conformità tra i dati riportati nell'atto di Pignoramento (vedi risposta Q.2 precedente) e l'esatta individuazione dell' immobile oggetto della procedura.

QUESITO 9

CORRISPONDENZA CESPITI

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 di ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali e 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 possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo.

Si riscontra la corrispondenza tra i dati riportati nel titolo di provenienza (ALL.3) del **12/09/2007 COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Rep. n.6554 Raccolta n.3193 Registrato in Roma 2 il 13/09/2007 al n.29865 Serie 1T trascritto c/o la Conservatoria di Viterbo il 18//2007 ai nn.28257/13004**, lo stato della planimetria catastale, lo stato dei luoghi e l'ubicazione.

QUESITO 10

INCLUSIONI PORZIONI ALIENE

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificare 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.

Non si rilevano porzioni aliene incluse nè immobili contigui fusi relativamente all'immobile oggetto della procedura.

QUESITO 11

PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Le unità immobiliari sono state costituite e/o frazionate non riguardano porzioni diverse da quelle pervenute alla debitrice.

QUESITO 11

PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA

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.

Non si rileva la necessità di procedere ad aggiornamenti catastali.

QUESITO 13

UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Il compendio oggetto della procedura in base allo strumento urbanistico P.R.G. approvato con D.G.R.L. n.2877 del 11/04/1989 si trova in **ZONA E AGRICOLA sottozona E4 "AGRICOLA NORMALE"**.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

ART.11

ZONA E – ZONA AGRICOLA

Tale zona comprende la parte di territorio comunale attualmente destinata all'agricoltura di diverse specie.

Tale funzione si intende conservare in considerazione sia del carattere paesistico di tale zona, che nella coltura che vi si praticano.

All'interno della Zona E17 è ammesso il risanamento delle case coloniche attualmente esistenti e non ricadenti nella zona A2, con la possibilità di aumentare la cubatura esistente nella massima misura del 20%.

In questo caso l'atto d'obbligo va esteso soltanto al lotto, con riferimento al frazionamento catastale attuale su cui insiste l'edificio.

“ L'edificazione in tale zona potrà essere consentita alle seguenti dizioni:

a) l'altezza massima del fabbricato non potrà essere superiore a mt. 7,50 a cui corrisponde un numero massimo di 2 piani fuori terra;

b) i distacchi da tutti i confini del lotto non dovranno essere inferiore a ml 15,00 ;
In deroga alle norme suddette e previo parere favorevole della G.C. (Giunta Comunale) nella zona E, con esclusione delle sottozone E1 delle aree interessate da bosco ceduo delle sottozone – E2 potranno essere consentite costruzioni ad un solo piano connesse con l'esercizio dell'attività agricola (stalle, serre, silos, ecc.) a condizioni che:

- 1) i distacchi dai confini del lotto non siano inferiori all'altezza del fabbricato e comunque non inferiori a ml. 6;
- 2) che l'indice di edificabilità non sia superiore a 0,07 mc/mq Tale indice si somma a quello proprio della sottozona agricola in cui ricade l'area interessata.

SOTTOZONA E4

19 "Tale sottozona è destinata all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa all'agricoltura. In tale sottozona sono consentite:

- a) case rurali e fabbricati rustici annessi a servizio dell'agricoltura;
- b) stalle, porcili, e in genere, edifici per allevamenti;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli;
- e) allevamenti industriali.

Nella sottozona in questione si applicano i seguenti parametri di

Utilizzazione .

- distacco minimo delle costruzioni dai confini: ml. 20,00;
 - altezza massima per le residenze rurali: ml. 7,00;
 - distacco minimo dal ciglio delle strade: secondo quanto previsto dal decreto interministeriale n. 1404/1968;
 - l'indice di utilizzazione fondiaria delle sottozone E4 può essere contenuto nella misura massima di 0,07 mc/mq dei quali solo 0,03 mc/mq da utilizzare per la residenza rurale;
 - la superficie minima di intervento per la costruzione di residenza rurale può fissarsi in mq. 10.000,
- in conformità di quanto stabilito dalla legge regionale 6 luglio 1977, n. 24;
- può essere annullata la prescrizione relativa alla cubatura massima realizzabile per ogni azienda da

destinare a residenza rurale;

per le attività consentite alle lettere d) ed e) i parametri di utilizzazione devono essere rapportati al tipo dell'azienda ed alle attività che si vogliono impiantare, tenendo conto delle leggi regionali e nazionali, e relativi regolamenti, e la relativa concessione deve essere subordinata al nulla-osta della Regione (ERSAL, Ass.Agricoltura e Foreste e Ass. Urbanistica).

In tale sottozona, infine, è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature e telefono che devono, però essere individuati con i relativi vincoli

di rispetto sulle planimetrie dello strumento urbanistico. Nell'ambito della sottozona E1 possono essere

realizzate strade rurali di interesse locale a servizio di uno o più fondi".

Per la sottozona E4, infine, tenuto conto della necessità che frequentemente si appalesa di far fronte a

richieste di miglioramento delle abitazioni rurali già esistenti prima dell'adozione della variante in questione, per comprovate necessità di risanamento igienico e di sovraffollamento, non compatibili con la

dimensione del lotto asservito alle abitazioni stesse, appare opportuno che possa ammettersi, nel rispetto dei distacchi prescritti, l'ampliamento " una tantum " nei seguenti limiti:

- incremento di volume pari al 30%, con un massimo di mc. 100, per unità abitative di superficie lorda minore a 90 mq.

QUESITO 14

CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso gli Uffici Comunali, è stato rinvenuto il titolo edilizio relativi al fabbricato insistente sulla particella 675, riportato in copia nell'ALLEGATO 8.

• Permesso di Costruire in Sanatoria n. 1380, rilasciato ai sensi del D.L. 269/2003, convertito con Legge 326/2003, relativo alla pratica n. 1136 del 05/07/2024, avente ad oggetto la realizzazione di un fabbricato residenziale sito in Viterbo, Strada Montigliano snc, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 246, particella 675 (ex particella 589).

Dall'esame della documentazione acquisita, il fabbricato risulta conforme al titolo edilizio sopra richiamato.

QUESITO 15

ISTANZE DI CONDONO

Verifichi **l'eventuale presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero 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.**

Dall'accesso agli atti c/o gli uffici comunali non sono state riscontrate pratiche di condono o a sanatoria in corso.

QUESITO 16

CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico 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.

Come da Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU) ALLEGATO 9, si attesta che i beni pignorati non risultano gravati da usi civici.

QUESITO 17

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le zone E4 ("agricola normale") del Comune di Viterbo sono aree destinate ad attività agricole, con edificabilità molto limitata e fabbricati spesso privi di servizi condominiali o urbanizzazioni.

In tali contesti, non esistono spese fisse obbligatorie imposte dal Comune, ma solo costi derivanti

da:

1) SPESE FISSE TIPICHE

A. Manutenzione ordinaria del fabbricato:

- Riparazioni minori (intonaci, infissi, copertura, pluviali)
- Verifiche periodiche di sicurezza (impianto elettrico, messa a terra, eventuale autoclave)
- Pulizia e sfalcio aree esterne pertinenziali
- Manutenzione recinzioni e cancelli

Costo stimato medio annuale: Pertanto mq.73,01 x €5,50= €401,55

B. Utenze e servizi individuali

In zona agricola E4 spesso non sono presenti reti pubbliche complete. Le spese tipiche sono:

- -nergia elettrica (allaccio + consumi) costi stimati €/anno 600,00
- Acqua: pozzo privato, sorgente o allaccio Talete costi stimati €/anno 250,00
- Smaltimento reflui: fossa Imhoff o fitodepurazione → manutenzione periodica costi stimati €/anno 120,00
- Riscaldamento: GPL, gasolio o biomassa → manutenzione caldaia/serbatoio costi stimati €/anno 600,00

Sommano €1.570,00

2. Imposte e tributi

IMU Prima casa non dovuta, seconda casa €749.64/anno

TARI Stimata €/anno €80,00

3.Quota consortile annuale:

(rif.to anno 2025) €113,00

TOTALE SPESE ANNUE PRIMA CASA €2.914,19

TOTALE SPESE ANNUE SECONDA CASA €2.164,55

2) QUOTE CONSORTILI PREGRESSE NON PAGATE (ALLEGATO 11)

I terreni in oggetto sono soggetti alle quote consortili, si riportano gli insoluti alla data della presente

perizia:

- 1) anno 2025 € 113,00;
- 2) anno 2024 € 112,00;
- 3) anno 2022/2023 € 224,00;
- 4) anno 2021 € 112,00;
- 5) anno 2020 € 112,00;
- 6) anno 2019 € 112,00;
- 7) anno 2018 € 86,00;
- 8) anno 2017 € 86,00;
- 9) anno 2013/2016 € 348,00.

TOTALE € 1.305,00.

QUESITO 18

VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI

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 di nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'U.T.E..

Dall'esame del compendio immobiliare sottoposto alla procedura si prevede la vendita dello stesso in UNICO LOTTO.

QUESITO 19

PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA

Dica, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' U.T.E. indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940 , n.1078.

I cespiti risultano pignorati in base alla piena proprietà pertanto si procede alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità alla luce di quanto disposto dall'art. c.p.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078.

QUESITO 20

STATO DI DETENZIONE IMMOBILI

Accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimamente il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59 convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrai 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.

STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

In data 14/01/2026 è stato eseguito l'accesso forzoso agli immobili, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, al fine di consentire il sopralluogo.

All'interno del fabbricato non sono state rinvenute persone né beni mobili di rilievo.

Analoga verifica è stata effettuata sui terreni pertinenziali, risultati anch'essi privi di occupazioni, coltivazioni o presenze di terzi.

TITOLO DI PROVENIENZA

L'attuale intestazione deriva da atto di compravendita stipulato in data 12/09/2007 a rogito del Notaio Rep. n. 6554 – Raccolta n. 3193, registrato a Roma 2 il 13/09/2007 al n. 29865, serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 18/09/2007 ai nn. 28257/13004 (All. 3).

VERIFICA DI EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE

(All. 10)

Il CTU ha effettuato le opportune verifiche presso l'Agenzia delle Entrate al fine di accertare l'esistenza di eventuali rapporti locatizi gravanti sull'immobile pignorato.

Dalle risultanze acquisite è emerso un contratto di locazione stipulato in data 10/02/2015, registrato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 20/01/2015 al n. 1426, serie 3T.

Il contratto prevedeva una durata di anni quattro, con decorrenza 01/02/2015 e scadenza 31/01/2019.

Dall'esame della documentazione fiscale non risultano depositate comunicazioni di proroga, risoluzione anticipata, disdetta o altri elementi che possano far presumere la prosecuzione del rapporto oltre la scadenza naturale.

In occasione del sopralluogo del 14/01/2026, l'immobile è risultato libero da persone e da beni, privo di segni di occupazione e di elementi riconducibili a un conduttore o a terzi aventi titolo.

Alla luce delle verifiche documentali e dell'accertamento diretto, non risultano rapporti di locazione

in essere, né di fatto né di diritto, alla data dell'ispezione.

CONCLUSIONI

Sulla base delle risultanze documentali, delle verifiche presso l'Agenzia delle Entrate e dell'accertamento effettuato in loco, gli immobili devono considerarsi liberi e nella piena disponibilità della procedura esecutiva.

QUESITO 21

VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI

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.

VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO

Il valore locativo dei beni pignorati è stato determinato sulla base dei valori correnti di mercato, delle quotazioni OMI e dei canoni praticati per immobili analoghi nel territorio di Viterbo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: VITERBO

Comune: VITERBO

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA CON RESIDENZE

Codice di zona: R4

Microzona catastale n.: 0

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	750	1100	L	3,4	4,3	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1300	L			
Ville e Villini	Ottimo	1300	1900	L			

UNITA' ABITATIVA FG.246 PART.675

- Per l'unità abitativa, il valore locativo ordinario è stimabile in:
 $\text{mq.}88,90 \times (3,40+4,30)/2 = \text{€}342,27/\text{mese}$ pari a un canone annuo di € 4.107,18;
- Per il ripostiglio esterno (pertinenziale) il valore locativo ordinario è stimabile in:
 $\text{mq.}5,53 \times (3,40+4,30)/2 \times 15\% = \text{€}3,19/\text{mese}$ pari a un canone annuo di € 38,30;
- Per la corte esterna (spazio scoperto pertinenziale all'abitazione) il valore locativo ordinario è stimabile in:
 $\text{mq.}411,37 \times (3,40+4,30)/2 \times 10\% = \text{€}158,38/\text{mese}$ pari a un canone annuo di € 1.900,52;

TERRENI FG.246 PARTT.677-679-681 mq.3.110

- Per i terreni, il valore locativo è stimabile in:
 $\text{mq.}3.110 \times \text{€} 0,035 = 108,85/\text{mq}/\text{mese}$ pari a un canone annuo di € 1.306,20.

TOTALE CANONE ANNUO INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE €7.352,30

QUESITO 22

PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta

con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà.

L'immobile oggetto della procedura non risulta occupato dal coniuge separato o ex coniuge. Dai documenti acquisiti non figurano provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato.

QUESITO 23

VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

Su richiesta agli uffici comunali nè è scaturita la risposta ALLEGATO 9 riassumendo:

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA — RISULTANZE

(All. 9)

Su richiesta del CTU, gli uffici comunali hanno rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale emergono le seguenti risultanze:

- Assenza di usi civici gravanti sui terreni;
- Nessuna pronuncia in merito alla presenza di vincoli storici, artistici o paesaggistici ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- Nessuna pronuncia relativa a censo, livello, vincoli alberghieri, inalienabilità o indivisibilità.

QUESITO 24

VALORE IMMOBILI

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Scopo della presente stima è quello di individuare il più probabile valore di mercato degli immobili relativo ad un determinato istante temporale ovvero quello della presente perizia. Si è ritenuto opportuno, vista la disponibilità sul mercato immobiliare del luogo dove è ubicato l'immobile di numerosi altri immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili per tipologia, struttura, livello di finiture edilizie, stato di manutenzione, adottare il criterio di stima a valore di mercato con procedimento sintetico comparativo.

FONTI DI INFORMAZIONE

N.	FONTI
1	O.M.I. Osservatorio del mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate
2	Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo
3	Siti astegiudiziarie.it e Tribunale di Viterbo
4	Agenzie Immobiliari locali

I dati utilizzati per la comparazione sono stati quindi quelli forniti dalle sopra citate fonti. In merito

si precisa che i dati di mercato forniti dall'Agenzia delle Entrate, riferiti alla zona in cui ricadono i beni in discussione, devono considerarsi come quotazioni prudenziali di riferimento rispetto ai valori di mercato desumibili dalle altre fonti.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo delle superfici commerciali comunemente ci si rifà alle seguenti normative: **La norma UNI 10750:2005 il D.P.R. n. 138/98.**

Norma UNI 10750 - Servizi Agenzie Immobiliari. Requisiti del Servizio - Criteri per la valutazione patrimoniale

La norma UNI 10750, riporta i seguenti i criteri di computo della "superficie commerciale".

“Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- 1) 100% delle superfici calpestabili;
- 2) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 3) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

26 D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Il DPR n.138 del 1998 afferma che "l'unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B, è il metro quadrato di superficie catastale" (art.3). I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell'allegato C.

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.
2. La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata

al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili
- della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui al precedente punto 1);
- del 25 per cento qualora non comunicanti;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

VALORI UNITARI DI STIMA IMMOBILIARE

DETRAZIONI AL VALORE DI STIMA

Si ritiene operare le seguenti detrazioni dal valore di stima.

LAVORI DI URGENTE MANUTENZIONE

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si ritiene necessario detrarre i costi relativi ai lavori di urgente manutenzione resisi indispensabili per il ripristino delle condizioni di normale fruibilità e per l'eliminazione delle cause di degrado attualmente presenti.

In particolare, sono stati individuati i seguenti interventi:

1. Intervento di impermeabilizzazione della copertura, comprensivo della rimozione del manto ammalorato, posa di nuova membrana impermeabile e ripristino dei raccordi e dei punti singolari.
2. Ripristino degli intonaci e delle pitture interne danneggiati dalle infiltrazioni provenienti dalla copertura, con rimozione delle parti distaccate, trattamento dei supporti e rifinitura delle superfici.

Sulla base del computo metrico estimativo allegato 14, l'importo complessivo dei lavori necessari è stimato in € 8.856,38.

Tale importo viene pertanto detratto dal valore di stima dell'immobile, in quanto rappresenta un costo certo e immediato che l'acquirente dovrà sostenere per il ripristino delle condizioni di normale utilizzo.

QUOTE CONSORTILI PREGRESSE

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile, si ritiene altresì necessario detrarre l'importo delle quote consortili pregresse dell'importo di €1.305,00 (vedi ALL. 11)

VALORE NETTO DI STIMA

Alla luce delle indagini e considerazioni fatte si ritiene congruo attribuire i seguenti valori di stima

(vedi ALL. 14)

LOTTO UNICO - IMMOBILI IN VITERBO (VT) STRADA MONTIGLIANO, 172	
OGGETTO	IMPORTI
VALORE STIMATO	€ 143.076,20
A DETRARRE LAVORI URGENTE MANUTENZIONE	-€ 9.044,71
A DETRARRE QUOTE CONSORTILI PREGRESSE	-€ 1.305,00
VALORE STIMATO NETTO	€ 132.726,49
VALORE STIMATO ARROTONDATO	€ 132.750,00
(eurocentotrentaduemilasettecentocinquantavirgolazero)	

QUESTITO 25

CRITERIO DI STIMA

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

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

Per quanto alle fonti utilizzate vedere l'elaborato di stima ALLEGATO 14.

QUESITO 26

PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO

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

Il compendio immobiliare, costituito da fabbricato abitativo e terreni agricoli, presenta una discreta commerciabilità. L'ubicazione in zona agricola limita la domanda residenziale ordinaria, ma rende il bene appetibile per acquirenti interessati a contesti rurali, seconde case o piccole attività agricole. Le caratteristiche e la consistenza del compendio consentono un collocamento sul mercato con tempi di vendita medi, in linea con il segmento rurale della zona.

QUESITO 27

CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.

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.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta la presenza di un contratto di locazione registrato in data 20/01/2015 al n.1426 serie 3T. Ai sensi dell'art. 2923 c.c.,

La locazione è opponibile alla procedura esecutiva solo se munita di data certa anteriore al pignoramento e di durata non superiore a nove anni, ovvero, se di durata superiore, solo qualora risulti trascritta anteriormente al pignoramento stesso.

Nel caso di specie, il contratto risulta non opponibile alla procedura esecutiva, in quanto [non rinnovato – di durata superiore a nove anni e non trascritto.

Per la determinazione del valore locativo del bene si rinvia a quanto già indicato nella risposta al quesito n. 21.

ELENCO ALLEGATI	
ALLEGATO 1	CATASTO: VISURE - E.D.M. - E.P. - PLANIMETRIE
ALLEGATO 2	ISPEZIONI IPOTECARIE
ALLEGATO 3	ATTI DI PROVENIENZA E ANTE VENTENNIO
ALLEGATO 4	STATO CIVILE-RESIDENZA-FAMIGLIA-ESTRATTO DI MATRIMONIO-CAMERALE
ALLEGATO 5	VERBALE DI ACCESSO
ALLEGATO 6	PLANIMETRIA STATO RILEVATO
ALLEGATO 7	CONI DI RIPRESA FOTOGRAFICA E FOTO
ALLEGATO 8	TITOLI EDILIZI-ISTANZE DI CONDONO-AGIBILITA'
ALLEGATO 9	CENSO LIVELLO USO CIVICO, VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI DI INALIENABILITA
ALLEGATO 10	CONTRATTI DI LOCAZIONE
ALLEGATO 11	QUOTE CONSORTILI TERRENI PREGRESSE
ALLEGATO 12	DESCRIZIONE DEL BENE
ALLEGATO 13	QUADRO SINOTTICO
ALLEGATO 14	STIMA E CME LAVORI DI URGENTE MANUTENZIONE
ALLEGATO 15	ESTRATTO PERITALE

Si rimette la presente relazione al Giudice dell'Esecuzione per ogni conseguente determinazione.
Montefiascone (VT), 21/02/2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Marco Carelli

INDICE

RELAZIONE CTU

PREMESSA	pag.	2
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	pag.	2
" PRIMO ACCESSO	pag.	2
" ISPEZIONE E RITIRO DOCUMENTAZIONE C/O I PUBBLICI UFFICI	pag.	2
QUESITO 1 - COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567, 2° COMMA C.P.C.	pag.	2
QUESITO 2 - VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO CATASTO	pag.	3
" IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE	pag.	3
" DATI INDICATI SULL'ATTO DI PIGNORIMENTO	pag.	4
QUESITO 3 - CONSULTAZIONE REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE	pag.	4
" PASSAGGI DI PROPRIETA'	pag.	5
" VARIAZIONI CATASTALI	pag.	5
QUESITO 4 - ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.	10
QUESITO 5 - MAPPE	pag.	12
QUESITO 6 - STATO CIVILE, RESIDENZA, ATTO DI MATRIMONIO, VISURA CCIAA	pag.	12
QUESITO 7 - DESCRIZIONE IMMOBILI	pag.	14
QUESITO 8 - CONFORMITA' DATI PIGNORMANETO	pag.	18
QUESITO 9 - CORRISPONDENZA CESPITI	pag.	18
QUESITO 10 - INCLUSIONI PORZIONI ALIENE	pag.	19
QUESITO 11 - PROVENIENZA CONSISTENZA ORIGINARIA	pag.	19
QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	19
QUESITO 13 - UTILIZZAZIONE STRUMENTO URBANISTICO	pag.	19
QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	21
QUESITO 15 - ISTANZE DI CONDONO	pag.	21
QUESITO 16 - CENSO, LIVELLO O USO CIVICO DEI BENI PIGNORATI	pag.	21
QUESITO 17 - IMPORTO ANNUO SPESE FISSE E DI GESTIONE DEL BENE PIGNORATO	pag.	21
QUESITO 18 - VENDITA BENI PIGNORATI IN UNO O PIU' LOTTI	pag.	22
QUESITO 19 - PIGNORAMENTO SOLO PRO QUOTA	pag.	22
QUESITO 20 - STATO DI DETENZIONE IMMOBILI	pag.	23
QUESITO 21 - VALORE LOCATIVO BENI PIGNORATI	pag.	24
QUESITO 22 - PROVVEDIMENTO ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE	pag.	24
QUESITO 23 - VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI	pag.	25
QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	25
QUESTITO 25 - CRITERIO DI STIMA	pag.	28
QUESITO 26 - PROSPETTIVE COLLOCAMENTO BENI SUL MERCATO	pag.	28
QUESITO 27 - CONTRATTI DI LOCAZIONE - INADEGUATEZZA DEL CANONE EX ART.2923 CO.3 C.C.	pag.	28
ELENCO ALLEGATI	pag.	29
FORMULA DI CHIUSURA	pag.	29