

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONI IMMOBILIARI n. 32/2005 e 190/2025 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Federico BONATO

promossa dalla

**CHIARA FINANCE SRL, sede Roma (Avv. Roberto BERSANO) e
ITHACA SERVICING SRL, sede Torino (Avv. Silvia CAPAREZZA)**

Custode: Avv. Maria Luisa CAPOCCIONI

UDIENZA DI RINVIO al giorno 8 aprile 2026

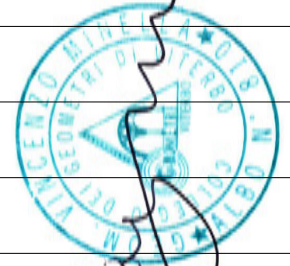
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Il Tribunale di Viterbo con provvedimento del 25 settembre 2024 confermava la nomina a Consulente Tecnico d'Ufficio nell'Esecuzione Immobiliare n. 32/2005 di cui sopra al sottoscritto geom. Vincenzo MINELLA, regolarmente iscritto al n. 810 presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo. Accettato l'incarico con dichiarazione in data 10 dicembre 2024 depositata nel fascicolo telematico, procedeva nelle attività peritali. -----

La presente Consulenza segue quella della Causa divisionale ed integra la precedente Perizia del 19 marzo 2025 recependo il nuovo pignoramento e le avvenute trascrizioni dell'Ordinanza divisionale n. 1.333/2024 del 22 febbraio 2024. ----

La Consulenza è pertinente agli immobili attualmente di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato ed è stata svolta seguendo la sequenza dei trentacinque quesiti utilizzati normalmente nelle procedure esecutive. Più in particolare consistenti: -----

1) verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione



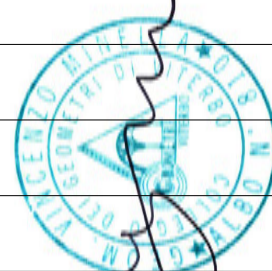
di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risul-
tanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) -, mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;** -----

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione; -----

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalandone anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; -----

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

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione ur-



banistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.

380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte

dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; -----

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza

dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un im-

prenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni

marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura ca-

merale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore); -----

7) descriva, previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando **det-**

tagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristi-

che interne ed esterne, superficie (calpestable) in mq., confini e dati catastali at-

tuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte

comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la rela-

zione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della

vendita; -----

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero

civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignora-

mento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pigno-

ramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca

individuazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono

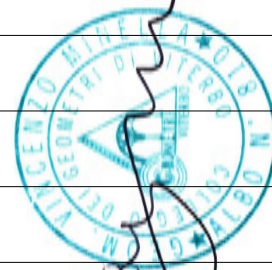
l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corri-

spondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappre-

sentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato; -----

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel

titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planime-

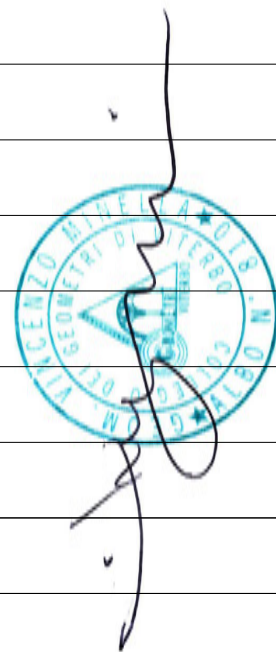


tria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo; -----

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali; -----

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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; -----

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitati-



vi; -----

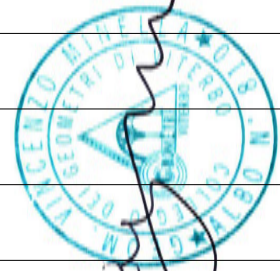
13) indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale; -----

14) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato; -----

15) verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; -----

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

17) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non



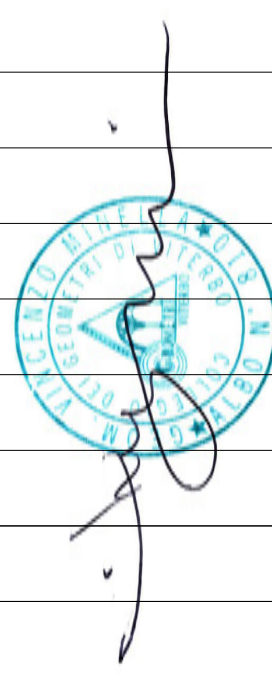
pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato

degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato; -----

18) dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti: provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale; -----

19) dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla Legge 3 giugno 1940, n. 1078; -----

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziato 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 (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio e se sia ancora pendente il relativo giudizio; -----

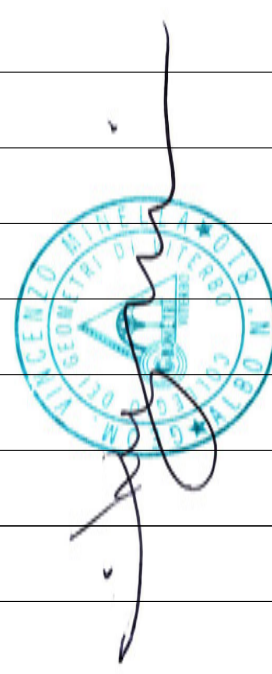


21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa; -----

22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 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); -----

23) **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 dei diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto; -----

24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore**



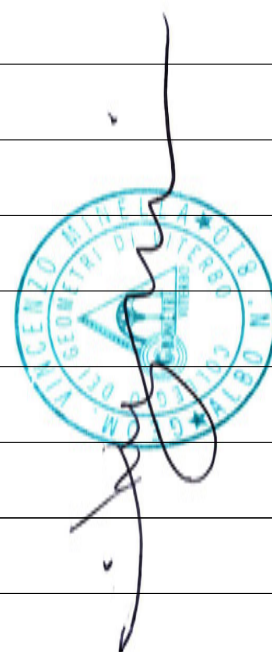
complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e 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;

25) indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

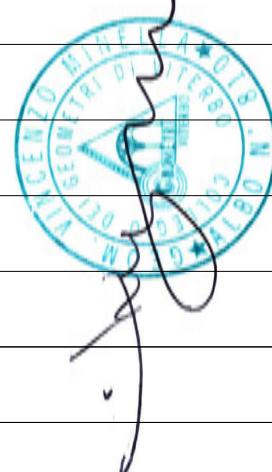
28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa)



ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia); -----

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso si lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;** -----

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versio-



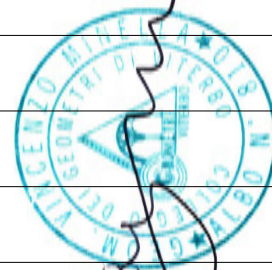
ne integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati; -----

31) intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente. -----

32) predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita; -----

33) allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet); -----

34) provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, ade-



guata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai prece-

denti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la succes-

siva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento; -----

35) alleghi alla relazione: -----

a. la planimetria del bene; -----

b. la visura catastale attuale; -----

c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria; -----

d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenete il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante; -----

e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni); -----

f. copia atto di provenienza; -----

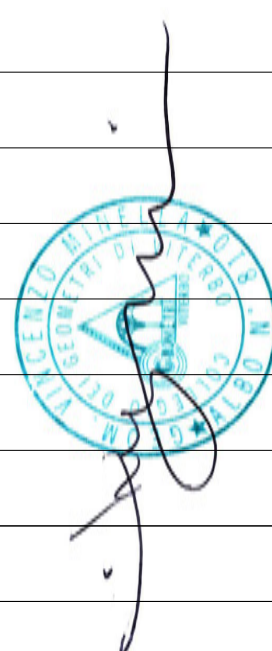
g. quadro sinottico in triplice copia; -----

h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita. ----

SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONSULENZA

Con il fattivo contributo della Custode nelle attività di verifica dei beni pignorati e di sopralluogo, in risposta ai trentacinque punti di cui sopra il sottoscritto C.T.U. riesaminata attentamente la documentazione ipo-catastale già versata in atti, operati i necessari aggiornamenti delle visure catastali ed ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Settore Territorio e Pubblicità Immobiliare di Viterbo, nonché le verifiche dei valori del mercato immobiliare presso Agenzie della zona, e da ultimo presso il Settore Urbanistica del Comune di Viterbo, espone quanto segue: -----

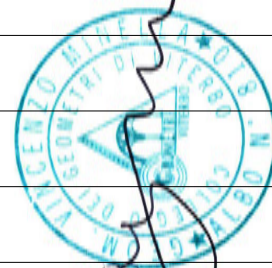
A seguito delle formali comunicazioni date dalla Custode all'Esecutato,



in data 25 febbraio 2025 è stato effettuato l'accesso presso i beni pignorati unitamente al sottoscritto C.T.U. e alla presenza del Debitore. -----

Più nel dettaglio nel sopralluogo è stata visionata l'abitazione posta al piano 1° (Lotto n. 3), non utilizzata stante le pessime condizioni per le varie buccature presenti sulla copertura ed i due appezzamenti di terreno agricolo (Lotti n. 1 e n. 2) posti nella stessa zona, rilevandone caratteristiche, dimensioni ed acquisendo documentazione fotografica interna ed esterna e quant'altro utile all'espletamento della Consulenza, come da allegata copia del Verbale (all. M.). --

Riprendeva gli approfondimenti ed i controlli edilizio - urbanistici già operati presso il Settore Urbanistica del Comune di Viterbo con i certificati acquisiti, integrati con gli aggiornamenti inerenti in particolare il Lotto n. 2 per le previsioni di esproprio di una porzione verso ovest del terreno per una superficie di mq 1.719, connessa al "PROGRAMMA STRAORDINARIO PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA SICUREZZA DELLE PERIFERIE, DI CUI AL D.P.C.M. 25 MAGGIO 2016, PROGETTO DENOMINATO "VITERBO: DA VETUS URBS A MODERN CITY" - ADOZIONE VARIANTE URBANISTICA CON DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ DELL'OPERA ED APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO, AI SENSI D.P.R. 327/2001 S.M.I. MEDIANTE APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA (EX DEFINITIVO) - INTERVENTO 04: PROLUNGAMENTO STRADA "POGGINO - FIERA DI VITERBO" - CUP D81B20000780004 (CONSIGLIO/2026/5/29-01-2026) di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29 gennaio 2026 in pubblicazione dal 05-02-2026 al 06-03-2026 (reg. 590/2026), come da allegati stralci planimetrici del progetto e della tabella del Piano Particellare di Esproprio (all. B.). -----



Al fine di visualizzare ed individuare opportunamente gli immobili pignorati vengono allegati alla presente Relazione: -----

- un elaborato grafico contenente le foto aeree della zona, lo stralcio dei fogli catastali d'impianto, intermedio ed attuale (wegis), la planimetria catastale in atti dell'abitazione con la distinta delle superfici utili, integrata con gli stralci inerenti l'esproprio di parte del Lotto n. 2, di cui sopra (all. B.); -----

- una documentazione fotografica a colori, interna ed esterna dell'unità immobiliare urbana e dei due terreni oggetto di Consulenza (all. C.). -----

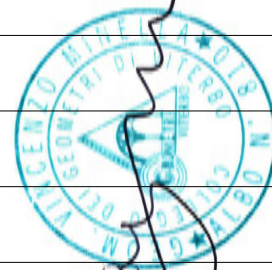
In risposta ai quesiti si relaziona rispettivamente quanto segue: -----

DESCRIZIONE E CONSISTENZA BENI PIGNORATI

Gli immobili già oggetto della Causa di divisione ed ora del pignoramento sono posti nel Comune di Viterbo, località Pantano o Bagnaccio. Sono ubicati a nord - ovest rispetto al centro storico ad una distanza in linea d'aria di circa 5 km, all'altezza del km 87,500 circa della Strada Statale n. 2 Cassia Nord e in prossimità della linea ferroviaria Viterbo - Attigliano, subito a nord della zona industriale e commerciale in località Poggino - Rinaldone, poco prima del bivio per Marta (VT) e Montefiascone (VT). -----

La zona ha un prevalente contesto agricolo e buon valore paesaggistico pur nella progressiva antropizzazione, è servita da ottimi collegamenti di viabilità stradale nonché dotata a breve distanza, di numerosi servizi ed attività commerciali, artigianali e di strutture termali. -----

Gli immobili pignorati, in generale sono costituiti da due appezzamenti di terreno agricolo della complessiva superficie catastale di mq 51.477 pari a ettari 5,14.77 e da un'abitazione di 4,5 vani collocata al piano 1° dell'edificio principale ubicato nell'originario centro aziendale della famiglia dell'Esecutato al ci-

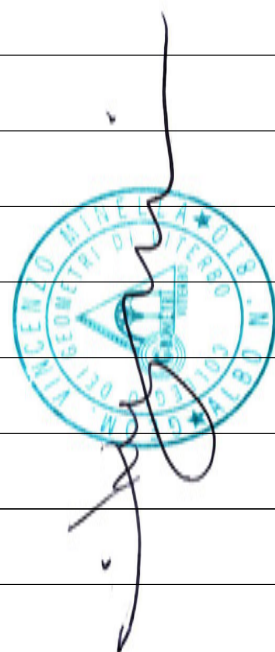


vico n. 2 della Strada Pantane. Le altre unità immobiliari urbane ai piani Terra e 1° e le porzioni rurali presenti in prossimità, non sono oggetto di Consulenza poiché non gravate dall'iniziale procedura n. 32/2005 RGE e dalla successiva domanda di divisione giudiziale della Causa Civile n. 487/2008 RG definita con l'ordinanza del 22 febbraio 2024 (all. O.). -----

Dei beni pignorati sono stati formati tre Lotti e più in dettaglio: -----

L1 LOTTO n. 1 - terreno agricolo posto a nord rispetto alla ferrovia, di complessivi mq 30.045 pari a ettari 3,00.45 formato dalle **particelle n. 30 e 166 del foglio 92**. Confina con la linea ferroviaria, fosso del Bagnaccio, particelle n. 167, 160, 161 e 93, salvo altri. L'appezzamento è raggiungibile dalla strada comunale avente fondo sterrato e con sottopasso della ferrovia che poi si ricollega verso nord con altra viabilità rurale che raggiunge nuovamente la Statale Cassia. Ha una giacitura pianeggiante, lievemente digradante verso sud - est, interamente lavorabile con mezzi meccanici e pur confinando con il fosso parallelamente alla strada, è dotato di un duplice accesso carrabile tramite ponticelli posti in prossimità delle triplici di confine con le particelle, rispettivamente n. 167 verso sud e n. 93 a nord. Il fondo è coltivato a seminativo asciutto o a prato pascolo. È in possesso e condotto personalmente dall'Esecutato come riferito dal medesimo. ---

È da evidenziare che dalle verifiche eseguite è emerso che una porzione dell'appezzamento della superficie di circa mq 1.890, ubicata centralmente al fondo sul confine ovest, opposto alla strada con affiancato il fosso, è di fatto adibita a maneggio ippico da vari anni e in possesso senza titolo della Famiglia [redacted] come indicato dall'Esecutato. Nel Catasto Terreni il terreno confinante (foglio 92 n. 160 e 161) è infatti intestato alle Signora [redacted]. Diversamente, sempre di fatto e senza titolo, l'Esecutato a "compen-



so" coltiva un'adiacente superficie di mq 2.630 circa, sino a confine con la ferrovia. -----

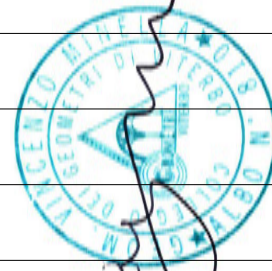
L2 LOTTO n. 2 - terreno agricolo posto a sud rispetto alla ferrovia e più vicino

alla Statale Cassia, di complessivi **mq 21.432** pari ad ettari 2,14.32 e formato dalle **particelle n.34, 265 e 267 del foglio 91**. Confina con la linea ferroviaria, sull'intero fronte ovest con la strada comunale e le particelle n. 16, 264 e 266, salvo altri. L'appezzamento è agevolmente raggiungibile dalla strada comunale, ha una giacitura pianeggiante, lievemente digradante verso ovest, interamente e comodamente lavorabile con mezzi meccanici. -----

È da evidenziare che sul terreno sono presenti in prossimità del confine sud - est sulle particelle n. 34 e 267 del foglio 91, delle baracche e ricoveri precari per gli animali ivi allevati, realizzati abusivamente dall'Esecutato con elementi lignei e lamiere e che occupavano già una superficie di mq 160 circa. A seguito della tromba d'aria del 30 agosto 2020 vario materiale è stato disperso nell'area circostante. Per dette strutture è prevista la rimozione e la bonifica del terreno. Da un'analisi effettuata con Imprese Edili della zona è stato ponderato necessario un costo di circa euro 6.400,00 = (seimilaquattrocento/00) per la rimozione e corretto smaltimento in discarica controllata dei materiali di risulta. -----

Anche questo appezzamento è in possesso e condotto personalmente dall'Esecutato come dal medesimo riferito. -----

È da evidenziare inoltre, che una porzione posta verso ovest del terreno, per una superficie di mq 1.719, è attualmente inserita nel progetto di prolungamento dell'asse viario da via dell'Industria (zona commerciale e servizi in località Poggino) fino all'ex Fiera di Viterbo, verso nord. Tale progetto prevede un esproprio che è stato notificato all'esecutato in data 13 gennaio 2026, in attuazio-

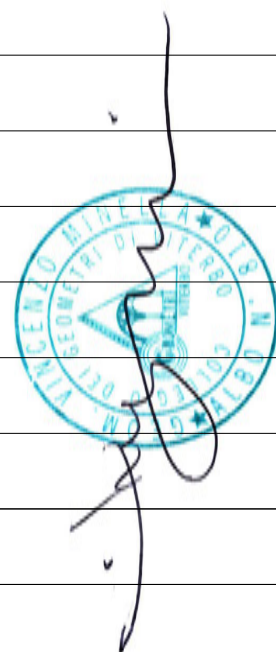


ne del *“Programma straordinario per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, di cui al d.p.c.m. 25 maggio 2016, progetto denominato “Viterbo: da vetus urbs a modern city” – adozione variante urbanistica con dichiarazione di pubblica utilità dell’opera ed apposizione del vincolo preordinato all’esproprio, ai sensi d.p.r. 327/2001 s.m.i. mediante approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica (ex definitivo) – intervento 04: prolungamento strada “poggino - fiera di Viterbo”* di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29 gennaio 2026 in corso pubblicazione dal 5 febbraio 2026 al 6 marzo 2026. Per una migliore visualizzazione della porzione interessata si rinvia agli allegati stralci planimetrici del progetto e della tabella del Piano Particellare di Esproprio (all. B.). ---

L3 LOTTO n. 3 - abitazione al piano 1° civico n. 2 di Strada Pantane confinante con il pianerottolo e il vano scala comune alla contigua abitazione sub 4, area scoperta in affaccio per i restanti lati e salvo altri, distinta nel Catasto Fabbricati al **foglio 91 con la particella n. 87 sub 5.** -----

L’abitazione è posta in un edificio che comprende più unità immobiliari urbane realizzato con strutture verticali in muratura portante, solai in latero cemento per la porzione di più recente realizzazione in ampliamento rispetto all’originaria costruzione, nonché in travi metalliche e tavelloni in laterizio per quella preesistente. Coperture a falde con travature lignee, tavelline e manto finale di tegole marsigliesi. -----

Internamente l’abitazione è articolata in un vano passante ad uso soggiorno (mq 18,28), cucina - pranzo (mq 18,76), tre camere (mq 14,01 + 10,83 + 7,44), un bagno (mq 8,39), corridoio (mq 5,10), ripostiglio (mq 2,52), disimpegno (mq 2,28) e balcone a livello (mq 9,76). La complessiva superficie utile interna rilevata è di mq 87,61 oltre al balcone. Tutti gli ambienti sono dotati di aperture



finestate ed hanno una buona esposizione con affaccio sull'area agricola circostante. L'immobile versa in pessime condizioni di manutenzione a seguito della tromba d'aria che ha devastato la zona in data 30 agosto 2020 e che ha provocato notevoli danni in particolare alle coperture che presentano ampie bucatore con la conseguente impossibilità di utilizzo sia dell'abitazione oggetto di Consulenza, sia delle altre porzioni comprese nell'edificio. Condizioni peggiorate dalle successive infiltrazioni di acqua piovana e dalle intrusioni di estranei con atti di vandalismo facilitate dall'assenza dei proprietari. -----

Il tutto meglio visualizzato nelle planimetrie esplicative (all. B.) e nella documentazione fotografica (all. C.). -----

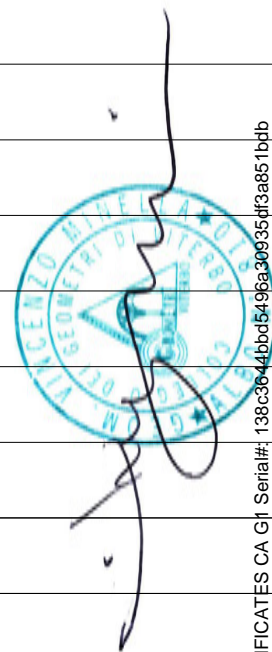
RISPOSTE AI 35 QUESITI

1 1) È stata **verificata** con esito positivo la completezza della documentazione precedentemente versata in atti che copre il periodo ventennale anteriore alla trascrizione del primo pignoramento (9 febbraio 2005 – 9 febbraio 1985). Tale documentazione è stata opportunamente integrata con le nuove visure catastali storiche di aggiornamento (all. E.), con le visure ipotecarie di controllo aggiornate (all. D.), le copie degli atti di provenienza ultraventennali (all. F1, F2, F3, F4, F5 e F6) e delle note di trascrizione delle formalità finali che interessano i beni oggetto di Consulenza. -----

Sono stati **acquisiti** inoltre, gli stralci dei fogli catastali: attuali (wegis), intermedi e d'impianto, nonché la planimetria in atti dell'abitazione e l'Elaborato Planimetrico dell'edificio nel quale è ricompresa (all. B.). -----

2 2) Sono state **effettuate** le visure catastali storiche di aggiornamento nelle Sezioni Terreni e Fabbricati dei due terreni agricoli e dell'abitazione (all. E.). -----

Gli immobili pignorati sono attualmente identificati, rispettivamente: -----



L1 LOTTO n. 1 - nel Catasto Terreni del Comune di Viterbo, al foglio 92 con la **particella n. 30** Seminativo di classe 3[^], ha 2,52.80 Reddito Dominicale euro 169,73 e Reddito Agrario euro 58,75 e la **particella n. 166** Seminativo di classe 3[^] ha 0,47.65 Reddito Dominicale euro 31,99 e Reddito Agrario euro 11,07. -----

Il terreno è ora catastalmente intestato al solo Esecutato, quale proprietario per 1/1. -----

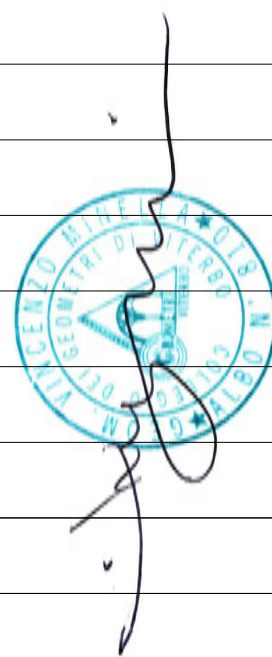
L2 LOTTO n. 2 - nel Catasto Terreni del Comune di Viterbo, al foglio 91 con la **particella n. 34** Seminativo di classe 3[^], ha 1,96.50 Reddito Dominicale euro 131,93 e Reddito Agrario euro 45,67, **particella n. 265** Seminativo di classe 3[^], ha 0,07.98 Reddito Dominicale euro 5,36 e Reddito Agrario euro 1,85 e **particella n. 267** Seminativo di classe 3[^], ha 0,09.84 Reddito Dominicale euro 6,61 e Reddito Agrario euro 2,29. -----

Anche questo secondo appezzamento di terreno è intestato al solo Esecutato, quale proprietario per 1/1. -----

L3 LOTTO n. 3 - nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 91 con la **particella n. 87 sub 5**, Zona Censuaria 1, Strada delle Pantane n. 2, Piano 1, categoria A/2 di classe 2, vani 4,5 superficie catastale totale 111 mq, escluse aree scoperte 108 mq e rendita di euro 499,67. L'abitazione pignorata ha accesso dalla strada pubblica mediante l'area scoperta distinta con il sub 1, quale BCNC (corte comune) e dal vano scala distinto con il sub 2 quale BCNC (scala comune). Beni Comuni Non Censibili meglio visualizzati nell'elaborato grafico (all. B.). -----

Anche l'abitazione è intestata al solo Esecutato quale proprietario per 1/1.

3 3) Sono stati attentamente **consultati** i documenti già versati in atti e quelli integrativi acquisiti dal sottoscritto C.T.U. relativi al periodo anteriore al ventennio dal primo pignoramento, dai quali sono emerse le seguenti variazioni di pro-



prietà dei beni pignorati e che in ordine cronologico in appresso si **indicano**, rispettivamente per il: -----

L1 LOTTO n. 1/parte - foglio 92 particella n. 30: -----

- 18 luglio 1974 con atto di compravendita Notaio Giulio BARTOLI in Acquapendente (VT), rep. n. 23.930 trascritto a Viterbo il 6 agosto 1974 al n. 5.277 di formalità (all. F1) la piena proprietà del bene veniva acquistata dal genitore dell'Esecutato, quale bene personale; -----

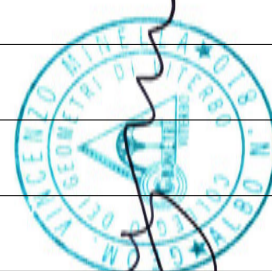
- 28 febbraio 2001 a seguito dell'apertura della successione legittima al Signor ██████████, genitore dell'Esecutato, denuncia n. 87 vol. 1.152 del 28 agosto 2001 - Ufficio di Viterbo, ivi trascritta il 18 ottobre 2003 al n. 14.433 di formalità, la proprietà del bene si è devoluta a favore del coniuge per la quota di 1/3 e dei tre figli per 2/3; -----

- 01 giugno 2015 a seguito dell'apertura della successione legittima alla Signora ██████████ madre dell'Esecutato, denuncia n. 1.953 vol. 9.990 del giorno 11 agosto 2017 - Ufficio di Viterbo, ivi trascritta il 19 giugno 2019 al n. 6.583 di formalità, la proprietà del bene si è devoluta a favore dei tre figli per la quota di 1/3 ciascuno; -----

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che ha disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato. -----

LOTTO n. 1/parte - foglio 92 particella n. 166 (ex n. 122 già n. 42): -----

- 18 ottobre 1976 con atto Notaio Giulio BARTOLI in Viterbo, rep. n. 32.974 ivi trascritto il 27 ottobre 1976 al n. 6.941 di formalità (all. F2) il Signor ██████████ acquistava il terreno di maggiore consistenza ed inizialmente distinto



con la particella n. 42; -----

- 28 gennaio 1986 con atto di compravendita Notaio Luciano D'ALESSANDRO in Viterbo, rep. n. 44.364 ivi trascritto il 31 gennaio 1986 al n. 1.295 di formalità l'Esecutato acquistava in regime di comunione legale dei beni con il coniuge, ■

■, la particella n. 42; -----

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che ha disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato (all. O.). -----

L2 LOTTO n. 2/parte - foglio 91 particella n. 34: -----

- 27 ottobre 1971 con atto Notaio Paolo TESSERINI in Viterbo, rep. n. 1.184 ivi trascritto il 27 novembre 1971 al n. 8.420 di formalità (all. F3) il Signor ■

■ acquistava la piena proprietà del bene; -----

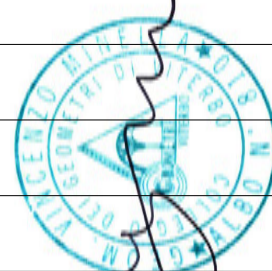
- 17 giugno 1985 con atto di compravendita Notaio Mario SIMONI in Viterbo, rep. 30.736 ivi trascritto il 9 luglio 1985 al n. 5.712 di formalità, entrambe i Genitori dell'Esecutato acquistavano il terreno; -----

- 28 febbraio 2001 apertura della successione legittima al Signor ■
■ dell'Esecutato, meglio sopra descritta; -----

- 01 giugno 2015 apertura della successione legittima alla Signora ■
■ madre dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore del coniuge e figli; --

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato (all. O.). -----

LOTTO n. 2/parte - foglio 91 particella n. 265 (ex n. 107 già n. 36): -----



- 26 novembre 1981 con atto di compravendita Notaio Luigi ANNIBALDI in Ronciglione (VT), rep. n. 5.348 trascritto a Viterbo il 9 dicembre 1981 al n. 10.859 di formalità (all. F4) il genitore dell'Esecutato acquistava il terreno di maggiore consistenza inizialmente distinto con la particella n. 36; -----

- 28 febbraio 2001 apertura della successione legittima al Signor ██████████
██████████ genitore dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore del coniuge e figli;

- 01 giugno 2015 apertura della successione legittima alla Signora ██████████
██████████ dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore dei figli; -----

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che ha disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato (all. O). -----

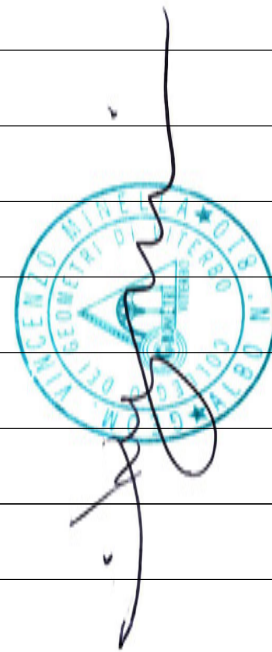
LOTTO n. 2/parte - foglio 91 particella n. 267 (ex n. 109, già n. 35): -----

- 17 luglio 1976 con atto di compravendita Notaio Giulio BARTOLI in Viterbo, rep. n. 30.782 ivi trascritto il 23 luglio 1976 al n. 5.060 di formalità (all. F5) il genitore dell'Esecutato acquistava il terreno di maggiore consistenza inizialmente distinto con la particella n. 35; -----

- 28 febbraio 2001 apertura della successione legittima al Signor ██████████
██████████ genitore dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore del coniuge e figli;

- 01 giugno 2015 apertura della successione legittima alla Signora ██████████
██████████ madre dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore dei figli; -----

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che ha disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato (all. O). -----



L3 LOTTO n. 3- foglio 91 particella n. 87 sub 5: -----

- 15 marzo 1972 con atto Notaio Giulio BARTOLI in Acquapendente (VT), rep. n. 14.027 trascritto a Viterbo il 27 aprile 1972 al n. 3.365 di formalità (all. F6) il genitore dell'Esecutato acquistava la piena proprietà del terreno di maggiore consistenza, inizialmente distinto con la particella n. 33, sul quale insiste l'edificio che ricomprende l'abitazione sub 5; -----

- 17 giugno 1985 apertura della successione legittima al Signor [REDACTED], genitore dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore del coniuge e figli; -----

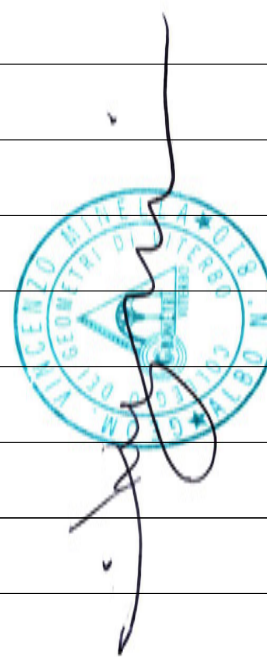
- 01 giugno 2015 apertura della successione legittima alla Signora [REDACTED] [REDACTED] dell'Esecutato, meglio sopra descritta, a favore dei figli; -----

- 22 febbraio 2024 a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG del Tribunale di Viterbo per la divisione giudiziale dei beni indivisi dell'Esecutato, viene emessa l'Ordinanza che ha disposto l'assegnazione della particella n. 30 del foglio 92 in piena proprietà a favore dell'Esecutato (all. O.). -----

Dalle verifiche effettuate sulla documentazione ipo-catastale inizialmente versata in atti e sulle visure ipotecarie di aggiornamento, si rileva la presenza di due note di trascrizione di accettazione dell'eredità collegate alla successione alla Signora [REDACTED], madre dell'Esecutato: formalità n. 3.750 del 19 aprile 2018 accettazione espressa e formalità n. 826 del 26 gennaio 2021 accettazione tacita. Per la dichiarazione di successione del genitore si osserva che sono decorsi oltre venti anni dall'apertura. -----

4 4) È stato **predisposto**, sulla base dei documenti forniti, delle ulteriori visure eseguite e degli atti acquisiti, il seguente elenco delle formalità pregiudizievoli a riguardanti i beni pignorati: -----

TRASCRIZIONI CONTRO -----



- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 9 febbraio 2005 al

n. 2.588 di formalità a favore della Banca Cooperativa Cattolica Soc. Coop. A

R.L. sede Montefiascone (VT) a carico dell'Esecutato e gravante su tutti i beni

indivisi del medesimo; -----

- **domanda giudiziale** di divisione trascritta a Viterbo il giorno 8 febbraio 2012

al n. 1.757 di formalità e gravante su tutti i beni; -----

- **atto unilaterale d'obbligo edilizio** trascritto a Viterbo il giorno 8 giugno 1989

al n. 5.514 di formalità, a favore del Comune di Viterbo e gravante su vari im-

mobili in Viterbo distinti al foglio 91 anche con le particelle n. 30, 34, 35 (ora

267), 36 (ora 265) e 87 sub 5 (Lotti n. 2 e n.3). Si precisa che con la formalità n.

7.181 del 1° agosto 1989 è stato rettificato il Vincolo Edilizio per l'erronea indica-

zione della particella n. 33 anziché delle n. 36 e 37; -----

- **atto di servitù di acquedotto** trascritto a Viterbo il 28 luglio 2000 al n. 7.371

di formalità, a favore della S.I.I.T. (Servizi Idrici Integrati della Tuscia Ente

Consortile di diritto pubblico) con sede in Viterbo e gravante sui terreni in Viter-

bo distinti al foglio 91 con le particelle n. 35 (ora 267) e 36 (ora 265); -----

- si segnala inoltre la servitù di attraversamento in aerea dei cavi elettrici dell'alta

tensione di fatto esistente che interessa il terreno al foglio 92 n. 30 (Lotto n. 1); --

- verbale di **Pignoramento immobiliare** trascritto a Viterbo il 22 dicembre 2025

al n. 16.166 di formalità a favore della Chiara Finance SR.L. sede Milano, a cari-

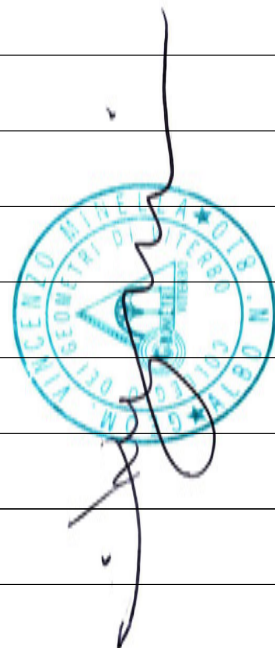
co dell'Esecutato e gravante su tutti i beni oggetto della presente Consulenza in-

tegrativa, intestati in piena proprietà al medesimo. -----

ISCRIZIONI CONTRO -----

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo iscritta a Viterbo il 30 set-

tembre 2004 al n. 2.588 di formalità a favore della Banca Cooperativa Cattolica



Soc. Coop. A R.L. sede Montefiascone (VT) per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] contro l'Esecutato e gravante su tutti beni. Ipoteca rinnovata con l'iscrizione n. 1.025 di formalità del 22 luglio 2024 (all. D.); -----

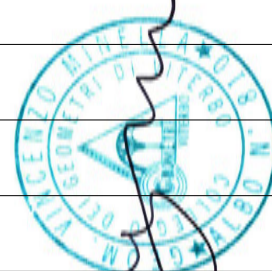
- **Ipoteca amministrativa/riscossione** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta a Viterbo il 5 giugno 2017 al n. 1.035 di formalità a favore di EQUITALIA RISCOSSIONE SPA sede Roma per un capitale di euro [redacted] e per una somma complessiva di euro [redacted] contro la Signora [redacted] [redacted] dell'Esecutato e gravate su vari beni tra i quali anche l'abitazione al foglio 91 n. 87 sub 5 (Lotto n. 3) per la sola quota indivisa di 2/9 della medesima.

5 5) Viene allegato alla Relazione il già **acquisito** Certificato di Destinazione Urbanistica degli immobili (all. G.). -----

6 6) Sono stati consultati i Registri dello Stato Civile del Comune di Viterbo acquisendo gli allegati certificati di residenza storico, di stato famiglia e anagrafico di matrimonio nonché gli estratti per riassunto degli atti di nascita e di matrimonio (all. I.) dai quale si evince che l'Esecutato è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Si precisa infine che gli immobili oggetto di Consulenza sono di piena ed esclusiva proprietà del medesimo, quale bene personale, essendo pervenuti in parte dalle successioni ai genitori, e in parte acquistati in costanza di matrimonio con il coniuge, ma tutti oggetto dell'ordinanza divisionale del 22 febbraio 2024 (all. O.) a conclusione della Causa Civile n. 487/2008 RG. -----

7 7) Sono **stati descritti, previi necessari accessi** effettuati, nelle pagine dalla n. 12 alla n. 15 della Relazione che precedono, gli immobili pignorati. -----

8 8) È stata accertata la conformità tra la descrizione dei beni data nei Pignoramenti con quella attuale degli stessi con la precisazione che alcune particelle di



terreno sono state interessate da frazionamenti (Lotti n. 1 e n. 2) che hanno modificato alcuni identificativi. -----

9 9) È stata **verificata**, sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa acquisita, la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti e i dati catastali con la precisazione di cui sopra per i frazionamenti redatti dopo il pignoramento. -----

10 10) Si **segnala** che gli identificativi catastali dei beni pignorati non includono porzioni aliene, né di fatto risultano usi con porzioni di unità immobiliari contigue.

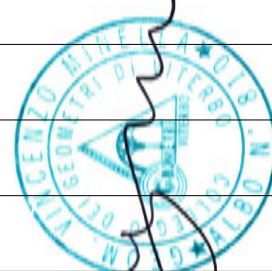
11 11) Si **precisa** che i beni pignorati provengono da un'originaria unica consistenza e che per i Lotti n. 1 e n. 2 è stata oggetto di variazioni per i frazionamenti redatti nella Causa Civile di divisione n. 487/2008 RG. -----

12 12) Non si è **proceduto** ad eseguire presso il Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo alcuna variazione docfa di aggiornamento planimetrico dell'unità immobiliare urbana del Lotto n. 3 in quanto al momento non indispensabile e con la precisazione che la variazione catastale per aggiornamento planimetrico dello stato di fatto dovrà seguire la regolarizzazione edilizia meglio descritta nelle risposte al successivo quesito 14) al quale si rinvia. -----

13 13) Al riguardo dell'utilizzazione dei beni pignorati si indica che la destinazione agricola dei terreni e l'uso residenziale dell'abitazione sono compatibili con quelle previste per la zona urbanistica ove ricadono i beni. -----

14 14) Al riguardo delle verifiche sulla conformità edilizia - urbanistica dei beni pignorati (Lotti n. 2 e n. 3), dai controlli ed approfondimenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo, è risultato rispettivamente che per il: -----

L2 - Lotto n. 2 - non sono stati rintracciati titoli abilitativi relativi alle baracche e alle strutture precarie ad uso agricolo insistenti sulle particelle n. 34 e 267 del foglio 91 e pertanto le stesse devono essere rimosse. Il costo preventivato per la rimo-



zione e bonifica dell'area è di euro 6.400,00 = (seimilaquattrocento/00); -----

L3 - Lotto n. 3 - per l'abitazione l'epoca di ultimazione può essere individuata intorno all'anno 1994 e quali titoli autorizzativi (all. G.) sono stati individuati la Concessione Edilizia n. 1.832 del 16 ottobre 1989 (Pratica Edilizia n. 725/1988) e la Variante n. 4.613 del 19 maggio 1994 (Pratica Edilizia n. 320/1993). Dal confronto tra la planimetria dello stato di fatto dell'eseguito rilievo con i grafici di progetto, sono emerse delle difformità nei divisori interni meglio visualizzati nell'allegato elaborato grafico (all. B.). Le difformità sono sanabili mediante C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria da presentare telematicamente al Comune di Viterbo. Da un'analisi delle attività necessarie con i connessi importi per la sanzione, diritti comunali e catastali per il successivo finale docfa di aggiornamento della planimetria, si preventiva necessario un costo complessivo di circa euro 2.700,00 = (duemilasettecento/00). -----

Dalle ricerche eseguite non è stata rilevata la presenza di dichiarazioni di agibilità dell'abitazione che per altro nelle condizioni attuali non è rilasciabile necessitando di importanti interventi di manutenzione e ristrutturazione. -----

15 15) Sono state operate le **verifiche** urbanistiche presso l'Ufficio Tecnico comunale e dai controlli ed approfondimenti non sono emerse richieste di condono. -----

16 16) Dalle **verifiche** effettuate sempre presso il Comune di Viterbo non sono risultati gravami di uso civico o diritti di natura demaniale, come da allegata dichiarazione di inesistenza (all. G.) e dall'attenta lettura degli atti di provenienza e degli altri documenti è risultato che i beni sono di piena ed esclusiva proprietà dell'Esecutato. -----

17 17) Nulla da riferire al riguardo degli oneri condominiali in quanto l'abitazione non è ricompresa in un condominio. -----



18 18) Si è ritenuto opportuno e conveniente formare tre Lotti consistenti in due appezzamenti di terreno agricolo e nell'abitazione posta al piano 1° meglio sopra descritti ed identificati.

19 19) Gli immobili oggetto di Consulenza sono stati pignorati inizialmente per la sola quota indivisa di spettanza dell'Esecutato, ma a seguito della Causa Civile n. 487/2008 RG, definita con l'Ordinanza divisionale del 22 febbraio 2024 (all. O.), sono attualmente del medesimo per l'intera piena proprietà

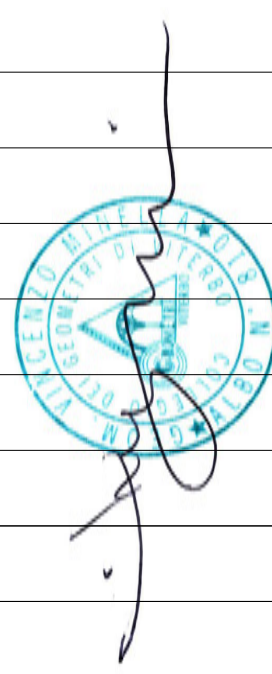
20 20) È stato **accertato** al riguardo del possesso ed utilizzo degli immobili pignorati che i terreni sono coltivati direttamente dall'Esecutato con le precisazioni sopra evidenziate, di alcune porzioni del Lotto n. 1, mentre l'abitazione che versa in pessime condizioni, non è utilizzata da vari anni e non è utilizzabile necessitando di importanti interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Si evidenzia che la verifica di aggiornamento richiesta all'Agenzia delle Entrate (all. N.) alla data odierna non ha avuto riscontro. Dai controlli eseguiti in precedenza i contratti individuati risultano tutti inefficaci e con termini temporali scaduti.

21 21) **Non viene indicato** nessun valore locativo in quanto i terreni sono condotti personalmente dall'Esecutato mentre l'abitazione di fatto pur a disposizione dell'Esecutato, non è attualmente fruibile.

22 22) Nulla da relazionare al riguardo dell'occupazione dell'immobile da parte del coniuge separato o dall'ex coniuge dell'Esecutato in quanto il bene non è occupato e inutilizzato da anni.

23 23) Dalla documentazione in atti, da quella integrativa prodotta e dai controlli eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo è emerso che-rispetto alla Tavola del P.R.G. ed alla Tavola B del P.T.P.R. i beni pignorati ricadono in zona



agricola E4, sottoposta altresì in parte al vincolo paesaggistico. Per maggiori

dettagli si rinvia a quanto riportato nell'allegato Certificato di Destinazione Ur-

banistica (all. G);

- è assente il vincolo idrogeologico.

Per una migliore visualizzazione si rinvia agli allegati stralci cartografici

e relativa normativa (all. G.).

Da ultimo si evidenzia che una porzione posta verso ovest del Lotto n. 2,

della superficie di mq 1.719 è interessata dall'esproprio per la realizzazione di

una strada di prolungamento dell'asse viario di via dell'Industria (zona Poggino)

sino all'ex Fiera di Viterbo verso nord, giusta Delibera di Consiglio Comunale n.

5 del 29 gennaio 2026 in corso di pubblicazione all'Albo Pretorio.

24 24) È stato **determinato** il valore degli immobili pignorati previa individuazio-

ne delle superfici catastali dei terreni e di quelle utili interne dell'abitazione a

seguito dell'eseguito sopralluogo e dei rilievi di dettaglio dello stato di fatto e

come meglio visualizzato nell'allegato elaborato grafico (all. B.) e nella tabella

delle valutazioni (all. H.).

Per i singoli valori unitari euro/mq adottati e per i valori complessivi dei

tre Lotti formati si rinvia alle tabella di valutazione (all. H.) e agli stralci dei va-

lori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate (2° se-

mestre 2023), dei valori OVI (Osservatorio Valori Immobiliari), della Camera di

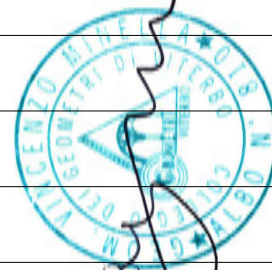
Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2023) e del BorsinoImmobiliare.it.

In particolare si può serenamente asserire che l'attuale valore medio di

mercato dei terreni agricoli è compreso tra euro/mq 1,50 e 2,10 mentre per

l'abitazione può essere fissato, con parametro al metro quadrato di superficie utile,

in circa euro 350,00 = (trecentocinquanta/00).



Dalle allegate Tabelle (all. H) di valutazione scaturisce un valore arrotondato rispettivamente per il: -----

Lotto n. 1 - euro 45.100,00 = (quarantacinquemilacento/00); -----

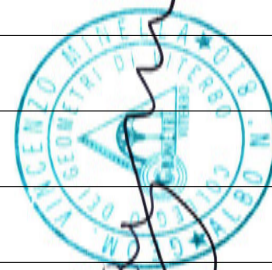
Lotto n. 2 - euro 41.900,00 = (quaratanomilanovecento/00) già detratti i costi per lo smaltimento e rimozione delle baracche e bonifica dell'area, e dello'aggiornamento per il previsto esproprio della porzione verso ovest per la nuova viabilità; -----

Lotto n. 3 - euro 28.800,00 = (ventottomilaottocento/00) già detratti i costi per la regolarizzazione edilizio - urbanistica e il finale aggiornamento della planimetria catastale. -----

25

25) I valori degli immobili pignorati sono stati determinati adottando il criterio di stima comparativo dei prezzi medi di mercato praticati nella zona per beni simili. Quali riferimenti bibliografici per il metodo di stima utilizzato si richiamano i seguenti testi: *“CORSO DI ESTIMO” Estimo generale, civile, legale, rurale. Ambientale e catastale con matematica finanziaria – Autore Stefano AMICABILE – Editore Hoepli (pag. da n.138 a 180 fabbricati; da n .181 a 192 terreni edificabili; da n. 193 a 197 fabbricati rurali e da n.253 a 302 terreni ed azienda); “ELEMENTI DI ESTIMO URBANO” Biblioteca legale, Tributaria e di Tecnica Professionale – Autore Carlo FORTE - Editore Etas Libri (pag. da n. 83 a 167 valore di mercato; da n. 167 a 219 valore di costo; da n. 220 a 251 valore complementare e da n. 252 a 277 valore di trasformazione).* -----

Tale criterio di valutazione comparativo, previsto ed ampiamente trattato anche nella letteratura sopra indicata, è stato considerato più opportuno ed ai valori raccolti nelle indagini di mercato eseguite, presso Agenzie immobiliari della zona, sono state applicate le correzioni per le specifiche caratteristiche e pecu-



liarità dei beni pignorati. -----

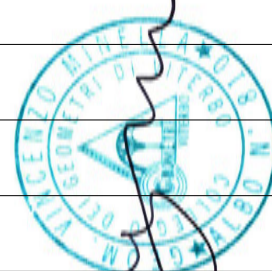
Nel dettaglio sono stati consultate quattro Agenzie Immobiliari tutte di Viterbo, nel dettaglio: MED - IMM (via Santa Maria in Gradi n. 43), MEDIA POINT (via Garibaldi n. 56), TECNORETE SVILUPPO SRL (via Vincenzo Cardarelli snc) e IMMOBIL-ONE (via Vicenza n. 23), che operano nella zona ove ricadono i beni fornendo le precisazioni dei vari segmenti di mercato (terreni agricoli - seminativi asciutti – e abitazioni di campagna in edificio plurifamiliare con annessi agricoli), le caratteristiche degli stessi, la consistenza e gli altri aspetti utili. I valori/prezzi indicati dalla Agenzie, riferiti a transazioni di immobili simili, sono stati poi comparati con quelli dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2023), dell'OVI della Camera di Commercio I.A.A. di Viterbo (2° semestre 2023) e del BorsinoImmobiliare.it. -----

26 **26)** Considerando la consistenza e caratteristiche dei beni pignorati si ritiene che per quanto riguarda i terreni, possono avere una buona appetibilità di mercato considerata l'ubicazione e la facilità di lavorazione, mentre per l'abitazione stante le pessime condizioni in cui versa unitamente al fatto che non è indipendente ma compresa in un edificio con altre unità immobiliari, l'appetibilità di mercato risulta oggettivamente scarsa. -----

27 **27)** Nulla al riguardo della congruità del canone in quanto dall'interrogazione di aggiornamento all'Agenzia delle Entrate (all. N.), non sono emersi nuovi contratti di locazione. -----

28 **28)** È stata **fornita** compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) a tutti i singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo la presente Relazione articolata secondo lo schema dei punti esposti. -----

29 **29)** La presente Relazione, completa degli allegati a corredo, viene inviata a mez-



zo Posta Elettronica Certificata: agli Avv.ti Roberto BERSANO e Silvia CARAPEZZA per i Creditori Procedenti, al Custode Avv. Maria Luisa CAPOCCIONI e sempre mediante Posta Elettronica Certificata agli altri creditori iscritti, mentre per l'Esecutato verranno effettuate le notifiche tramite servizio postale con Raccomandata A.R. all'indirizzo indicato nel Verbale d'accesso, mediante deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo e con posta Elettronica Certificata presso l'Avv. Iole NAVARRA, invitando tutte le Parti a far pervenire eventuali osservazioni alla Consulenza Tecnica d'Ufficio integrativa, come da allegata lettera di trasmissione (all. L.). -----

30 **30)** La presente Relazione inoltre, completa degli allegati a corredo, sarà inviata in modalità telematica PCT prima del termine di dieci giorni dalla data dell'udienza del 23 aprile 2025, fissata per l'emanazione dell'ordinanza di vendita.

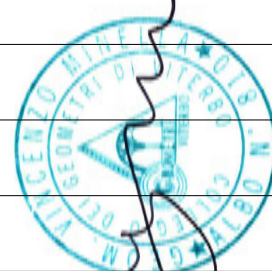
Nel dettaglio saranno depositate le copie della Relazione complete degli allegati, anche in versione privacy con i nominativi ed i volti oscurati. -----

31 **31)** Il sottoscritto si impegna ad intervenire all'Udienza fissata per il giorno otto aprile 2025 per rendere eventuali chiarimenti alla redatta Consulenza integrativa.

32 **32)** Sono state predisposte, sia in forma cartacea, sia in formato elettronico, le Relazioni di Consulenza, anche in modalità riservata, prive cioè dell'indicazione delle generalità del debitore e degli altri dati personali. -----

33 **33)** È stata **allegata** alla Relazione una **documentazione fotografica** esterna ed interna degli immobili (all. C.) e un elaborato grafico con le foto aeree della zona, dei fogli catastali d'impianto, intermedi ed attuali (wegis), nonché le planimetrie ed il computo delle superfici derivate dai rilievi dello stato di fatto (all. B). -----

34 **34)** Sono stati **redatti** in triplice copia, su appositi fogli a parte, i riepiloghi con adeguata e dettagliata descrizione dei beni pignorati, l'identificazione catastale e le



iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (all. A). -----

35

35) Alla Relazione di Consulenza Tecnica sono allegati: -----

A. fogli riepilogativi dei beni pignorati; -----

B. elaborato grafico con planimetrie; -----

C. documentazione fotografica; -----

D. visure ipotecarie di aggiornamento e note di trascrizione ed iscrizione; -----

E. visure storiche aggiornate del Catasto Terreni e Fabbricati; -----

F. n. 6 atti di provenienza ultraventennale dei vari immobili; -----

G. stralcio tavole e normativa P.T.P.R. Lazio, vincolo Idrogeologico, P.R.G., di-

chiarazione di inesistenza usi civici e Certificati di Destinazione Urbanistica;

H. tabella valutazione immobili e valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (1° se-

mestre 2024), valori OVI (anno 2022) della Camera di Commercio di Viterbo

I.A.A. (1° semestre 2024) e del BorsinoImmobiliare.it; -----

I. certificati anagrafici e di matrimonio; -----

L. lettera di trasmissione Relazione C.T.U. e richiesta osservazioni; -----

M. verbale d'accesso del 25 febbraio 2025; -----

N. interrogazione all'Agenzia delle Entrate; -----

O. ordinanza divisionale del 22 febbraio 2024. -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico af-

fidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a disposizione per even-

tuali comunicazioni e chiarimenti. -----

Vignanello (VT), 4 marzo 2026

il C.T.U.

geom. Vincenzo MINELLA

