

STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreze, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Cel. 340/2742578

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA**

Esecuzione Immobiliare n. 149 R.G.E. 2023

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

contro

Civita Castellana, lì 08/03/2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 149 R.G.E. 2023.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 04/10/2023 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Testarelli Andrea regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana.

Da una richiesta scritta di integrazione e chiarimento dal custode Dott. Mauro Baraldi e da quanto emerso nell'udienza del 30/05/2024 si presenta la presente integrazione a determinati punti della precedente perizia.

RISPOSTA AL PUNTO 3 INTEGRAZIONE:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Gruppo 1 immobili pignorati (foglio 144 p.la 2696 sub. 77 e 83) Via Del Pinturicchio, 48:

Atto notarile pubblico, Notaio Furio Giardino di Montefiascone del 15/07/2002 repertorio 63558 con il con il quale I consorziati conferiscono nella società ***** la piena proprietaria delle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Luigi Annibaldi di Viterbo del 29/07/2004 repertorio 57376 con il con il quale I consorziati vendono alla ***** la piena proprietaria delle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 3)

Atto notarile pubblico, Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo del 11/07/2007 repertorio 64292 con il con il quale la ***** vendeva al sig. ***** piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 4)

In riferimento a tali immobile si precisa che non viene rilevata alcuna trascrizione con la quale il consorzio ***** trasferisce gli immobili oggetto di esecuzione e altri immobile che successivamente vengono venduti alla società ***** e sembrerebbe che i consorziati prima conferiscono i lotti nella società ***** con l'atto del Notaio Giardino e poi gli stessi consorziati in nome proprio e non per conto della società ***** vendono alla società ***** i lotti di terreno lasciandone quietanza di pagamento.

Detta precisazione viene anche rilevata dal Notaio Calderini Vincenzo nella relazione notarile redatta e depositata nel fascicolo telematico.

Gruppo 2 immobili pignorati (foglio 160 p.la 67 sub. 5) Via Risorgimento, 3:

Atto notarile pubblico, Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo del 02/03/1989 repertorio 23321 con il quale il sig.***** vendeva alla sig.ra ***** la piena proprietaria dell'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 5)

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 21/10/2008 repertorio 40285 con il quale la sig.ra ***** vendeva ai sig.ri *****usufrutto di 1/1, *****e ***** nuda proprietà per 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 6)

Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.la 87 sub. 5-12-13 e p.lle 139-140-141-143-146) Via Toscanese Km 3,4:

Atto notarile pubblico, Notaio Luigi Annibaldi di Ronciglione del 14/10/1985 repertorio 15275 con il quale la società *****vendeva alla soc. *****gli immobile e terreni oggetto di esecuzione. (allegato 7)

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 11/01/1999 repertorio 19466 con il quale il sig. *****vendeva alla *****gli immobile e terreni oggetto di esecuzione. (allegato 8)

Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.la 187) Via Tuscanese Km 3,4:

Atto amministrativo, denuncia di successione del 04/10/1990 repertorio 41/765 con il quale il sig. *****a seguito di morte avvenuta in data 02/11/1987 lasciava al proprio figlio *****i terreni oggetto di esecuzione.

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 17/04/2009 repertorio 41622 con il quale il sig. *****vendeva alla soc. *****i terreni oggetto di esecuzione. (allegato 9)

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 1 immobili pignorati (foglio 144 p.lla 2696 sub. 77 e 83) Via Del Pinturicchio, 48:

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 2696 del foglio 144 proviene da: (allegato 1)

- **Tipo mappale del 15/05/2007 protocollo n. VT0118663 in atti dal 15/05/2007 (n. 118663.1/2007)** inserimento in mappa del fabbricato ultimato con il quale veniva soppressa la particella 2743 del foglio 144 per originare l'attuale particella 2696 del foglio 144;
- **Frazionamento del 21/02/2007 pratica n. VT0025392 in atti dal 21/02/2007 (n. 25392.1/2007)** con il quale veniva soppressa la particella 2682 del foglio 144 generando la particella 2696 del foglio 144 e variando le particelle 2742, 2743 e 2744 del foglio 144;
- **Tipo mappale del 27/02/2006 protocollo n. VT0022593 in atti dal 27/02/2006 (n. 22593.2/2006)** inserimento in mappa di porzione del fabbricato con il quale veniva soppressa la particella 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2540, 2541, 2543, 2544, 2545, 2546, 2548, 2549, 2550, 2551, 2555, 2601, 2602, 2606, 2607, 2693 del foglio 144 per originare l'attuale particella 2696 del foglio 144 e variare le particelle 2694 e 2695 del foglio 144;
- **Tipo mappale del 27/02/2006 protocollo n. VT0022593 in atti dal 27/02/2006 (n. 22593.1/2006)** inserimento in mappa di porzione del fabbricato con il quale veniva soppressa la particella 2542, 2603, 2692 del foglio 144 per originare l'attuale particella 2696 del foglio 144 e variare le particelle 2694 e 2695 del foglio 144;
- **Frazionamento del 27/02/2006 pratica n. VT0022593 in atti dal 27/02/2006 (n. 22393.1/2006)** con il quale veniva soppressa la particella 2537 del foglio 144 generando la particella 2692 del foglio 144 e variando le particelle 2693 del foglio 144;
- **Frazionamento del 28/04/2004 pratica n. VT0071633 in atti dal 28/04/2004 (n. 71633.1/2004)** con il quale veniva soppressa la particelle 17, 19, 24, 185, 2127, 2135 del foglio 144 generando la particella 2537 del foglio 144 e variando le particelle 147, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557 del foglio 144;

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 2 immobili pignorati (foglio 160 p.lla 67 sub. 5) Via Risorgimento, 3

La presente particella non ha subito variazione catastali di frazionamento nel corso degli anni dal 1971 che la presente è rimasta invariata (allegato 2)

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 87 sub. 5-12-13) Via Tuscanese Km 3,4:

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 87 del foglio 154 proviene da: (allegato 3)

- **Tipo mappale del 24/11/20023 protocollo n. VT0060700 in atti dal 24/11/2023 (n. 60700.1/2023)** inserimento in mappa del fabbricato ampliato con il quale veniva soppressa la particella 87 del foglio 154 per originare l'attuale particella 135 del foglio 154;
- **Frazionamento del 01/02/1984 pratica n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 4804.1/1984)** con il quale venivano variate le particelle 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 26/02/1981 in atti dal 02/11/1983 (n. 85883)** con il quale venivano variate le particelle 40, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 7305)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 139) Via Tuscanese Km 3,4:

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 139 del foglio 154 proviene da: (allegato 4)

- **Frazionamento del 07/09/1990 protocollo n. TIPO 300/88-89A in atti dal 07/09/1995 (n. 56883.2/1985)** con il quale veniva variata la particella 143 del foglio 154 generando la particella 139 del foglio 154;
- **Frazionamento del 01/02/1984 protocollo n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 4804.1/1984)** con il quale venivano variate le particelle 87, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142 del foglio 154 generando la particella 139 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72795)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

**CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 140) Via
Tuscanese Km 3,4:**

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 140 del foglio 154 proviene da: (allegato 5)

- **Frazionamento del 01/02/1984 protocollo n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 4804.1/1984)** con il quale venivano variate le particelle 87, 135, 136, 137, 138, 139, 141, 142 del foglio 154 generando la particella 140 del foglio 154;
- **Frazionamento del 26/02/1981 in atti dal 02/11/1983 (n. 85883)** con il quale venivano variate le particelle 40, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 141) Via

Tuscanese Km 3,4:

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 141 del foglio 154 proviene da: (allegato 6)

- **Frazionamento del 07/09/1990 protocollo n. TIPO 300/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 56883.1/1985)** con il quale venivano variate le particelle 144, 145, 146 del foglio 154 generando la particella 141 del foglio 154;
- **Frazionamento del 01/02/1984 protocollo n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 4804.1/1984)** con il quale venivano variate le particelle 87, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142 del foglio 154 generando la particella 141 del foglio 154;
- **Frazionamento del 26/02/1981 in atti dal 02/11/1983 (n. 85883)** con il quale venivano variate le particelle 40, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 143) Via

Tuscanese Km 3,4:

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 143 del foglio 154 proviene da: (allegato 7)

- **Frazionamento del 07/09/1990 protocollo n. TIPO 300/88-89A in atti dal 07/09/1995 (n. 56883.2/1985)** con il quale venivano variate le particelle 139 del foglio 154 generando la particella 143 del foglio 154;
- **Frazionamento del 01/02/1984 protocollo n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n.**

4804.1/1984) con il quale venivano variate le particelle 87, 135, 136, 137, 138, 140, 141, 142 del foglio 154 generando la particella 139 del foglio 154;

- **Frazionamento del 26/02/1981 in atti dal 02/11/1983 (n. 85883)** con il quale venivano variate le particelle 40, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

**CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 146) Via
Tuscanese Km 3,4:**

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 146 del foglio 154 proviene da: (allegato 8)

- **Frazionamento del 07/09/1990 protocollo n. TIPO 300/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 56883.1/1985)** con il quale venivano variate le particelle 141, 144, 145 del foglio 154 generando la particella 146 del foglio 154;
- **Frazionamento del 01/02/1984 protocollo n. TIPO 299/88/89A in atti dal 07/09/1995 (n. 4804.1/1984)** con il quale venivano variate le particelle 87, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 142 del foglio 154 generando la particella 141 del foglio 154;
- **Frazionamento del 26/02/1981 in atti dal 02/11/1983 (n. 85883)** con il quale venivano variate le particelle 40, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 88 del foglio 154 generando la particella 87 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 13 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

**CRONISTORIA CATASTALE: Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 187) Via
Tuscanese Km 3,4:**

Per quanto riguarda la continuità catastale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, il sottoscritto ha verificato sulla scorta delle visure storiche catastali che l'attuale particella 187 del foglio 154 proviene da: (allegato 9)

- **Frazionamento del 24/06/2008 pratica n. VT0098934 in atti dal 24/06/2008 (n. 98934.1/2008)** con il quale veniva variata la particella 186 del foglio 154, soppressa la particella 13 del foglio 154 generando la particella 187 del foglio 154;
- **Frazionamento del 10/05/1973 in atti dal 28/10/1975 (n. 73075)** con il quale veniva variata la particella 40 del foglio 154 generando la particella 40 del foglio 154;
- **Frazionamento del 14/09/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72975)** con il quale veniva variata la particella 38 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;
- **Frazionamento del 27/06/1972 in atti dal 28/10/1975 (n. 72875)** con il quale veniva variata la particella 37 del foglio 154 generando la particella 13 del foglio 154;

Allegati:

- Visura catastale terreni ove si evicono i frazionamenti (allegato 1-2-3-4-5-6-7-8-9)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA