



TRIBUNALE DI VITERBO



Sezione Esecuzioni Immobiliari



Esecuzione Immobiliare n. 115/2025 R.G.E.

Giudice Dott. Bonato Federico



promossa da



BANCO BPM S.p.A. (mandataria)
(Piazza Filippo Meda, 4 – 20121 Milano (MI))
GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.
(Via Curtatone, 3 – 00185 Roma (RM))



contro





ALLEGATO 14)



“Privacy”



Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it



Pag. 1 a 25

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 115/2025 R.G.E.Giudice Dott. Bonato Federico

promossa da

BANCO BPM S.p.A. (mandataria)
(Piazza Filippo Meda, 4 – 20121 Milano (MI))
GARDANT LIBERTY SERVICING S.p.A.
(Via Curtatone, 3 – 00185 Roma (RM))

contro

Premesso:

- che presso il Tribunale di Viterbo è in corso l'esecuzione immobiliare suddetta;
- che la società BANCO BPM S.p.A., ha nominato a rappresentarlo e a difenderlo nella procedura RGE 115/2023, l'Avv. Carlo D'ERRICO con studio in Roma (RM), Via Tagliamento n. 20;
- che il Giudice dell'Esecuzione, Dott. BONATO Federico, ha nominato il sottoscritto Arch. Giampaolo CIMA, con sede in Civita Castellana (VT), Via della Chiusa n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;
- che nell'udienza del 11 settembre 2025, ricevutone il giuramento di rito, gli ha affidato i seguenti quesiti:

- 1) **verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

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, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex—particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
- 7) **descriva, previo 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;
- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o 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;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento della sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo **pro quota**, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini 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 L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; 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 o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) **ove** il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) **ove** l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 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 di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile ; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 di d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo , nonche' per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito aste giudiziarie.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 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 teletrasmissi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti 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 di 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 c.d. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 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) **allegghi** 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 comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);
- 34) per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.;
- 35) **provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;
- 36) **allegghi** alla relazione:
- la planimetria del bene,
 - la visura catastale attuale,
 - copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
 - copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d' accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
 - visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
 - copia atto di provenienza,
 - quadro sinottico triplice copia,
 - tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

- che, in data 14.10.2025, congiuntamente al Custode Giudiziario Dott. Roberto MIGLIORATI, ho effettuato l'accesso presso il compendio di che trattasi ed ho rinvenuto, precisamente in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4, la presenza della Sig.ra [REDACTED] in qualità di comproprietaria; si è proceduto pertanto alle misurazioni ed al rilievo fotografico del bene oggetto di trattazione riscontrando, già in sede di sopralluogo, delle difformità nella distribuzione dei vani interni tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali; si è proceduto ad effettuare una valutazione delle condizioni intrinseche degli immobili e a raccogliere tutti i dati necessari ed utili per redigere la relazione di stima;

(Allegato n. 1: verbale di 1° accesso e sopralluogo del 14.10.2025);

tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U. e' in grado di riferire quanto segue:

Quesito 1):

Il pignoramento immobiliare rep. 1991 del 02.07.2025, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale del Territorio di Viterbo in data 11.07.2025, R.G. n. 11228 e R.P. n. 9100, a favore della società "BANCO BPM S.p.A." con sede in Milano (MI), C.F. 09722490969 e contro i Sig.ri:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],
- [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],

relativo alle procedure in oggetto, grava sui seguenti immobili situati nel Comune di Civita Castellana (VT):

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4, censita al NCEU al Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8 – piano S2, categoria A/4 - rendita catastale Euro 216,91;

Dall'esame della documentazione ipocatastale fornita dal Creditore procedente, si rileva che, la stessa, copre il ventennio antecedente la data del pignoramento e pertanto risulta regolare e completa.

Quesito 2):

Effettuate le visure aggiornate si riscontra che gli attuali dati catastali degli immobili sono:

UNITA' NEGOZIALE "A":

- ✓ unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4, censita al NCEU al Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8 – piano S2, categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale mq. 74 - rendita catastale Euro 216,91;

Immobili sopra descritti intestati alla ditta:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà catastale ½;
- [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED]
[REDACTED] – proprietà catastale ½;

Da quanto sopra esposto si conferma la corrispondenza tra i dati indicati nel pignoramento e quelli risultanti dagli atti catastali e si attesta che essi sono idonei ai fini della esatta indicazione dell'immobile.

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

(Allegato n. 2: Visure Storiche – Civita Castellana: Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8)

Quesito 3):

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia del territorio - Ufficio pubblicità immobiliari e verificati gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, si elencano di seguito tutti i passaggi di proprietà intervenuti e le variazioni catastali effettuate sull'immobile:

Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8 categoria A/4 – classe 3 – vani 3,5 – superficie catastale mq. 74,00 - rendita catastale Euro 216,91:

- VARIAZIONE del **09.11.2015** inserimento in visura dei dati di superficie;
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **31.01.2007** Repertorio n. 97609 Pubblico Ufficiale Notaio GIARDINO FURIO Sede: Montefiascone (VT) – Modello unico n. 1432.1/2007 Reparto PI di Viterbo - in atti dal 05.02.2007: con il quale il Sig.:
 - [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1, vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 353 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 ai Sig.ri:
 - [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;
 - [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni;
- ATTO DI COMPRAVENDITA del **01.03.2000** Repertorio n. 79113 Pubblico Ufficiale Notaio TOGANDI GIUSEPPE Sede: Orte (VT) – Trascrizione n. 2781.1/2000 in atti dal 17.03.2000 con il quale il Sig.:
 - [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1; vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 al Sig.:
 - [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **17.12.1998** Repertorio n. 27784 Pubblico Ufficiale Notaio GIULIANI Sede: Viterbo (VT) – Registrazione n. 99999 registrato in data 30.12.1998, voltura n. 544.1/1999 – pratica n. 12855 in atti dal 24.01.2002 con il quale il Sig.:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1,
vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 353 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 ai Sig.ri:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/2;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **17.12.1998** Repertorio n. 27784 Pubblico Ufficiale Notaio GIULIANI PIETRO Sede: Civita Castellana (VT) – trascrizione n. 30.1/1999 in atti dal 04.01.1999 con il quale il Sig.:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1,
vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 353 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 al Sig.:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **30.04.1992** Repertorio n. 19558 Pubblico Ufficiale Notaio GIULIANI PIETRO Sede: Viterbo (VT) – Registrazione n. 3420 in data 15.05.1992 voltura n. 6716.1/1992 in atti dal 31.05.1995 con il quale i Sig.ri:

- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,
- [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/9,

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

vendeva la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 353 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 al Sig.:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1,
- VARIAZIONE del **21.03.1992** in atti dal 31.05.1992 FUS (FG 30 n. 352/5-354/7) (4470.1/1992);

FINE VENTENNIO

(primi atti antecedenti al ventennio di cui si produce copia)

- ATTO DI COMPRAVENDITA del **01.03.2000** Repertorio n. 79113 Pubblico Ufficiale Notaio TOGANDI GIUSEPPE Sede: Orte (VT) – Trascrizione n. 2781.1/2000 in atti dal 17.03.2000 con il quale i Sig.ri:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà ½;
- [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà ½;

vendevano la proprietà dell'immobile esecutato, abitazione delle superfici catastali di mq. 74,00, censite al NCEU al Foglio 30 particelle 352 sub. 6 graffata alla particella 353 sub. 8, come sopra descritte, site in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 al Sig.:

- [REDACTED] nato in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà 1/1;

(Allegato n. 3: Atti notarili di compravendita ante e post ventennio)

QUESITO 4):

Elenco delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

Foglio 30 particella 352 sub. 6 (catasto fabbricati):

- A. **TRASCRIZIONE** del **11.05.1992** - registro particolare 5662 registro generale 6987 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 19558 del 30.04.1992 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- B. **ISCRIZIONE** del **22.12.1998** - registro particolare 2827 registro generale 17697 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 27783 del 17.12.1998 – IPOTECA VOLONTARIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati: Comunicazione n. 425 del 26.02.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05.02.2007. Cancellazione totale eseguita in data 27.02.2009 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – art 40bis D.Lgs. 385/1993) – Presenza graffiati

C. TRASCRIZIONE del **02.01.1999** - registro particolare 30 registro generale 33 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 27784 del 17.12.1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

D. TRASCRIZIONE del **16.03.2000** - registro particolare 2781 registro generale 3566 Pubblico Ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 79113/31191 del 01.03.2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

E. TRASCRIZIONE del **02.02.2007** Registro Particolare 1432 Registro Generale 1885 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 97609/15789 del 31.01.2007 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

F. ISCRIZIONE del **02.02.2007** - registro particolare 320 registro generale 1886 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 97610/15790 del 31.01.2007 – IPOTECA VOLONTARIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati: Comunicazione n. 654 del 30.03.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.03.2009. Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2009 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – art 40bis D.Lgs. 385/1993) – Presenza graffiati

G. ISCRIZIONE del **19.03.2009** - registro particolare 773 registro generale 4919 Pubblico Ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 20577/12982 del 12.03.2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Presenza graffiati

H. TRASCRIZIONE del **11.07.2025** Registro Particolare 9100 Registro Generale 11228 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1991 del 02.07.2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Presenza graffiati

Foglio 30 particella 354 sub. 8 (catasto fabbricati):

A. TRASCRIZIONE del **11.05.1992** - registro particolare 5662 registro generale 6987 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 19558 del 30.04.1992 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

B. ISCRIZIONE del **22.12.1998** - registro particolare 2827 registro generale 17697 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 27783 del 17.12.1998 – IPOTECA VOLONTARIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti correlati: Comunicazione n. 425 del 26.02.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05.02.2007. Cancellazione totale eseguita in data 27.02.2009 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – art 40bis D.Lgs. 385/1993) – Presenza graffiati

C. TRASCRIZIONE del **02.01.1999** - registro particolare 30 registro generale 33 Pubblico Ufficiale GIULIANI PIETRO LELIO Repertorio 27784 del 17.12.1998 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

D. TRASCRIZIONE del **16.03.2000** - registro particolare 2781 registro generale 3566 Pubblico Ufficiale TOGANDI GIUSEPPE Repertorio 79113/31191 del 01.03.2000 - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

E. TRASCRIZIONE del **02.02.2007** Registro Particolare 1432 Registro Generale 1885 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 97609/15789 del 31.01.2007 – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA – Presenza graffiati

F. ISCRIZIONE del **02.02.2007** - registro particolare 320 registro generale 1886 Pubblico Ufficiale GIARDINO FURIO Repertorio 97610/15790 del 31.01.2007 – IPOTECA VOLONTARIO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti correlati: Comunicazione n. 654 del 30.03.2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18.03.2009. Cancellazione totale eseguita in data 20.04.2009 (art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – art 40bis D.Lgs. 385/1993) – Presenza graffiati

G. ISCRIZIONE del **19.03.2009** - registro particolare 773 registro generale 4919 Pubblico Ufficiale DI FAZIO CESIDIO Repertorio 20577/12982 del 12.03.2009 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO – Presenza graffiati

H. TRASCRIZIONE del **11.07.2025** Registro Particolare 9100 Registro Generale 11228 Pubblico Ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 1991 del 02.07.2025 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Presenza graffiati

(Allegato n. 4: Elenco sintetico delle formalità - Ispezione n. T126061 e n. T124896 del 27.10.2025)

QUESITO 5):

Sono state regolarmente acquisite le seguenti mappe e planimetrie catastali:

Foglio 30 particella 352 sub 6 graffiata alla particella 354 sub. 8:

- Planimetria NCEU prot. T26170 e prot. 26169 del 20.09.2025;

- Estratto di mappa catasto urbano prot. T30463 del 20.09.2025.

(Allegato n. 5: Planimetrie catastali – Estratti di mappa)

QUESITO 6):

L'esecuzione immobiliare di che trattasi è posta a carico:

- del Sig. [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni;
- della Sig.ra [REDACTED] nata in [REDACTED] - C.F. [REDACTED], diritto di proprietà $\frac{1}{2}$, in regime di comunione dei beni.

Dai certificati di residenza, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Civita Castellana (VT) in data 06.11.2025, i soggetti esecutati risultano residenti nel Comune di Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4 piano secondo.

Si rappresenta che dal Certificato anagrafico di nascita, rilasciato dal Comune di Civita Castellana (VT) in data 06.11.2025 non risultano precedenti matrimoni.

Dalla copia conforme all'originale dell'Atto di Matrimonio – Parte II – Serie C n. 55, rilasciata dall'Ufficio Stato Civile del Comune di Civita Castellana (VT) in data 06.11.2025, risulta che i signori [REDACTED] hanno contratto matrimonio in [REDACTED] nel comune di [REDACTED] in data [REDACTED]; inoltre risulta la seguente annotazione: cognomi ricevuti dopo il matrimonio: marito: [REDACTED] – moglie: [REDACTED]

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Civita Castellana (VT) è risultato che i soggetti esecutati, si trovano, come si evince dalla copia conforme all'originale del 06.11.2025 dell'Atto di Matrimonio – Parte II – Serie C, nella condizione di coniugati fino alla sentenza del Tribunale di Viterbo n. [REDACTED].

Con la Sentenza n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] RG n. [REDACTED] il Tribunale Ordinario di Viterbo Sezione Civile dichiara la separazione personale in relazione al matrimonio contratto tra [REDACTED], matrimonio celebrato in data [REDACTED] nel comune di [REDACTED] al n. 8 come da certificato di matrimonio Serie [REDACTED] e trascritto al Comune di Civita Castellana (VT) al n. [REDACTED] Parte II Serie C.

(Allegato n. 6: Certificati di Nascita - Certificati di Residenza – Certificati di Matrimonio - Sentenza n. [REDACTED])

QUESITO 7):

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nel Comune di Civita Castellana (VT), fanno parte di più unità immobiliari distinte, site in Via della Corsica n. 4 e precisamente:

le unità immobiliari, oggetto di pignoramento (Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8) ricadono totalmente all'interno della Zona omogenea "A" – Centro Storico, del PRG vigente del Comune di Civita Castellana (VT) approvato il 09.03.1960 e la successiva variante approvata con Delibera della Giunta Regionale n. 1496 del 06.07.1976 ed è soggetta alle prescrizioni previste dall'articolo 3 del Capitolo II delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

All'unità immobiliare esecutata, si accede direttamente dalla Via della Corsica, immettendosi dalla Via Panico. Allo stato attuale l'unità immobiliare a destinazione residenziale risulta essere stata fuse in un unico immobile residenziale. All'immobile residenziale, posto al piano secondo, si accede dal corpo scala con accesso su Via della Corsica al civico 4. L'unità residenziale fa parte di un fabbricato che si sviluppa su due piani fuori terra, con altezza variabile da ml. 2,65 a ml. 2,90, realizzato con una struttura in muratura e copertura a falde in legno di castagno, oltre ad un soppalco.

Gli immobili oggetto di pignoramento e precisamente quelli censiti al Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8, confinano: ad Nord con la Via Panico, a Est con la Via della Corsica, ad Sud con la particella 355 (proprietà [REDACTED]) e con la particella 354 (proprietà [REDACTED]), a Ovest con la particella 351 (proprietà [REDACTED]).

(Allegato n. 7: Documentazione fotografica)

QUESITO 8):

L'identificazione catastale dei beni pignorati contenuta nel pignoramento immobiliare (Comune di Civita Castellana (VT): al Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8, individua esattamente il bene pignorato, come già evidenziato nella risposta al Quesito 2) della presente CTU.

QUESITO 9):

E' stata verificata la corrispondenza tra la descrizione del cespite nell'atto di provenienza con le planimetrie urbanistiche e catastali in atti; si ravvisano difformità tra le planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi in quanto sono stati realizzati i seguenti interventi edilizi:

- 1) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- 2) è stata realizzato, in corrispondenza tra la cucina e il soggiorno un nuovo bagno;

- 3) è stato modificato il bagno in ripostiglio/lavanderia;
- 4) è stato realizzato un soppalco con accesso dal lato destro del soggiorno, della superficie utile di circa mq. 14,75;

(Allegato n. 8 Planimetrie dell'immobile – confronto tra progetto autorizzato, catastale e stato attuale)

QUESITO 10):

La perimetrazione e la consistenza catastale dell'immobile pignorato corrispondono allo stato di fatto e pertanto nulla si segnala in merito ad eventuali incongruenze, se non le difformità e gli abusi edilizi sopra descritti.

QUESITO 11):

L'immobile oggetto di pignoramento deriva da una maggiore e diversa consistenza originaria e precisamente i seguenti:

- l'unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8 deriva dal:
- la particella 352 sub. 6 deriva dalla soppressione della particella 352 sub. 5 variazione del 21.03.1992 in atti dal 31.05.1995 FUS (FG 30 n. 352/5-354/7) (n. 4470.1/1992),
 - la particella 354 sub. 8 deriva dalla soppressione della particella 354 sub. 7 variazione del 21.03.1992 in atti dal 31.05.1995 FUS (FG 30 n. 352/5-354/7) (n. 4470.1/1992),

(Allegato n. 9: Visure Storiche – Civita Castellana: Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8)

QUESITO 12):

Le planimetrie catastali delle seguenti unità immobiliare,

Comune di Civita Castellana:

- Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8 - piano secondo, censita all'Agenzia del Territorio, **risulta non conforme allo stato dei luoghi**;

Stante l'obbligo di acquisire un titolo abilitativo in sanatoria preventivo al fine di eseguire dette variazioni, non si può attualmente procedere alle variazioni catastali, si rimanda al quesito relativo alla regolarità urbanistica.

QUESITO 13):

Gli immobili pignorati, in riferimento alla destinazione urbanistica dell'area, ricadono all'interno delle seguenti zonizzazioni, così come individuate dal P.R.G. approvato con D.G.R. n. 1496 in data 06.05.1976:

- Unità residenziale (Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8) ricade in "**Zona A: Centro Storico**", con le seguenti prescrizioni urbanistiche: "Art. 3 capitolo II delle NTA: ...è consentita la bonifica igienico-statica degli edifici affinché possa essere conservato il patrimonio edilizio esistente nel rispetto dei seguenti criteri: a) la sagoma e il volume dovranno essere conservati senza alterazioni, b) la facciata e la struttura dovranno essere conservate senza alcuna alterazione, c) l'opera di risanamento sarà consentita solo previo parere favorevole della Soprintendenza.

E' valida la normativa del P.T.P.R. approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21.04.2021.

Pertanto la destinazione degli immobili pignorati è conforme alle previsioni di PRG.

(Allegato n. 10 Certificato di Destinazione Urbanistica del 14.11.2025)

QUESITO 14):

Secondo quanto emerso dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana (VT), in data 28.10.2025, invio PEC per richiesta accesso agli atti in data 30.10.2025 prot. 30168, accesso agli atti in data 06.11.2025 e in data 18.11.2025, riscontro del Comune di Civita Castellana in data 21.11.2025 prot. 32024 che in riferimento alla domanda di accesso agli atti comunicava che in atti non risulta alcuna pratica edilizia riferita agli immobili oggetto di pignoramento se non una autorizzazione n. 31/97 relativa ai lavori di manutenzione ordinaria prot. 5025 n. Aut. 31/97".

Dal sopralluogo effettuato, dalla verifica e dal confronto tra lo stato attuale, le planimetrie in atti e le planimetrie catastali si evidenzia che sono state realizzate delle opere edilizie abusive sanabili, riguardanti i seguenti interventi edilizi:

Foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub. 8:

- 1) è stata completamente modificata la distribuzione interna con la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- 2) è stata realizzato, in corrispondenza tra la cucina e il soggiorno un nuovo bagno;
- 3) è stato modificato il bagno in ripostiglio/lavanderia;
- 4) è stato realizzato un soppalco con accesso dal lato destro del soggiorno, della superficie utile di circa mq. 14,75;

quindi la distribuzione interna degli immobili non risulta conforme tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato catastalmente.

A seguito degli incontri tenuti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana in data 28.10.2025, 06.11.2025, e in data 18.11.2024, è stato comunicato e rappresentato dai tecnici dell'Area III Urbanistica che gli abusi edilizi realizzati risultano sanabili.

Pertanto, per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, al fine della sanatoria dello stato dei luoghi, relativamente:

- ai punti 1), 2), 3), occorre presentare una Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00,
- al punto 4), occorre presentare una Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria, che prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria minima pari ad € 1.032,00,
- la presentazione della Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria prevede il pagamento di onorari tecnici comprensivi della variazione catastale e diritti segreteria computati pari ad € 3.956,40 (oneri di legge compresi)

quindi la regolarizzazione urbanistica prevede un costo complessivo pari ad € 5.988,40.

(Allegato n. 11: Risccontro accesso agli atti)

QUESITO 15):

Non sono mai state presentate istanze di condono edilizio.

Non risulta presente il certificato di agibilità. In atti non risulta presente alcun titolo edilizio che rappresenti lo stato dei luoghi, se non la planimetria catastale.

Ai fini della istanza di condono, che eventualmente l'aggiudicatario potrà presentare, l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero all'art. 46, comma quinto, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380.

Il costo per la regolarizzazione urbanistica degli abusi realizzati, al fine del ripristino e della sanatoria dello stato dei luoghi risulta complessivamente pari ad € 5.988,40 (euro cinquemilanovecentoottantotto/40).

QUESITO 16):

L'immobile non risulta gravato da censo, livello od uso civico di qualsiasi natura come risulta dal C.D.U. rilasciato dal Responsabile dei Servizi Urbanistica ed Edilizia del Comune di Civita

Castellana in data 14.11.2025, dal quale si evince che con D.G.R. del Lazio n. 686 del 15.05.2001 è stata dichiarata l'inesistenza di usi civici sul territorio di Civita Castellana.

(Allegato n. 12: Attestazione Usi Civici (C.D.U.) del 14.11.2025)

QUESITO 17):

Non si riscontra quota fissa condominiale annua in quanto non esiste condominio costituito e non esistono pendenze condominiali o procedimenti giudiziari in atto.

QUESITO 18):

Anche se l'immobile pignorato potrebbe esser suddiviso in più lotti, si ritiene che l'immobile sia più appetibile commercialmente nella conformazione attuale quindi essere venduto come unico lotto composto da:

- unità immobiliare, ad uso residenziale, sito in Civita Castellana (VT) in Via della Corsica n. 4, censita al NCEU al Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8 – piano secondo, categoria A/4 – Classe 3 – Consistenza 3,5 vani – Superficie catastale mq. 74 - rendita catastale Euro 216,91.

QUESITO 19):

Il complesso immobiliare è pignorato come segue:

Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8;

- per la quota 1/2 a nome del Sig. [REDACTED] con sede in [REDACTED] in [REDACTED] - C.F. [REDACTED];
- per la quota 1/2 a nome della Sig.ra [REDACTED] con sede in [REDACTED] - C.F. [REDACTED].

QUESITO 20):

Il compendio immobiliare pignorato, ubicato nel Comune di Civita Castellana (VT), censito al catasto urbano al *Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8*, risulta occupato dal debitore Sig.ra [REDACTED], come residenza principale, anche a seguito della **Sentenza n. [REDACTED] pubblicata il [REDACTED] RG n. [REDACTED] del Tribunale Ordinario di [REDACTED] Sezione Civile.**

(Allegato n. 13: Sentenza n. [REDACTED] - RG n. [REDACTED])

QUESITO 21):

Architetto Giampaolo CIMA
Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

L'unità immobiliare pignorata, sita nel Comune di Civita Castellana, in Via della Corsica n. 4, censita al catasto urbano al *Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8*, al momento dell'accesso, risulta occupata dal debitore (██████████) e dai suoi figli (██████████).

In base alle attuali valutazioni di mercato, per le unità immobiliari pignorate, site nel Comune di Civita Castellana (VT), si può stimare come valore locativo il seguente canone annuo:

Abitazione (Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8).

- la superficie utile residenziale risulta essere di circa mq. 74,00

Calcolo canone di locazione:

• Superficie: mq. 59,04
 • Canone: €/mq/mese 4,50
 mq. 59,04 x €/mq/mese 4,50 = €/mese 265,68

Pertanto si può stimare come valore locativo per la residenza, un canone annuo, complessivo, pari a circa € 3.180,00 (pari a € 265,00 mensili).

QUESITO 22):

Dalla consultazione dei registri dello Stato Civile del Comune di Civita Castellana è risultato che i soggetti eseguiti, ██████████ e ██████████ in qualità di comproprietari, si trovano nella condizione di separati a seguito della **Sentenza n. ██████████ pubblicata il ██████████ RG n. ██████████ del Tribunale Ordinario di Viterbo Sezione Civile.**

Gli immobili pignorati risultano come segue:

- *Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8*, risultano occupati dal debitore (██████████) e dai suoi figli (██████████ e ██████████) come residenza principale (si veda allegato 13).

QUESITO 23):

L'immobile pignorato non dispone di condominio regolarmente costituito e pertanto neanche di amministratore nominato; non si rilevano altresì vincoli ed oneri condominiali pendenti; l'immobile non è sottoposto ad alcun vincolo artistico, storico, alberghiero, demaniale od uso civico che possano ostacolare la procedura di vendita.

Secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2, nello specifico sulla tavola B15 Foglio 356 – Beni paesaggistici, l'area censita al Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub 8:

Architetto Giampaolo CIMA
 Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)
 Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. a) e c) del D.Lgs. 42/2004 in cui si applicano le disposizioni dell'art. 8 e 44 delle N.T.A. del P.T.P.R. vigente;

- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. a) del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 136 comma 1 lett. c) e d) (beni d'insieme: vaste località con valore estetico e tradizionale, bellezze panoramiche) in cui si applicano le disposizioni dell'art. 8 delle N.T.A.;
- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/2004 (insediamenti urbani storici) in cui si applicano le disposizioni dell'art. 10 delle N.T.A.;
- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Ministeriale del 12.11.1962;
- risulta sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della D.G.R. n. 5849 del 08.10.1985 "Valle del Treja";

Inoltre, in base alla Tavola A15 Foglio 356 dei PTPR, l'area ricade nel "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" in cui si applicano le disposizioni dell'art. 30 e 44 delle norme tecniche.

QUESITO 24):

CONSIDERAZIONI SUI CRITERI DI VALUTAZIONE

PREMESSA:

- si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie commerciale che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili;
- per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, oggetto di stima, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri già compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona;
- per la ricerca di mercato si è ritenuto opportuno consultare le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (valori OMI) secondo semestre 2024, nonché la banca dati dell'"Osservatorio dei valori immobiliari" della Camera di Commercio di Viterbo con riferimento al primo semestre 2025 assumendo la media dei valori rilevata;
- verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini sul mercato si è potuto rilevare che:

Comune di Civita Castellana:

a) i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (riferiti alla superficie lorda) prevedono:

1) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 550,00 ad un massimo di €/mq 850,00;

b) i valori Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio (riferiti alla superficie interna comprendente divisorii ed al netto murature perimetrali) prevedono:

2) per i locali destinati ad abitazioni un prezzo unitario che oscilla da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 900,00;

Considerato che i prezzi rilevati adottano parametri di superficie diversi si procederà separatamente al calcolo dei valori giungendo alla stima finale attraverso la media dei valori ottenuti e adottando i seguenti valori medi e/o minimi:

a1) da valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (locali residenziali):	€/mq 700,00
b2) da valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo (locali residenziali):	€/mq 850,00

Per il calcolo delle consistenze si procederà alla omogeneizzazione delle superfici con applicazione di opportuni coefficienti per tenere conto delle diverse destinazioni d'uso (abitazione – pertinenze – locali industriali – uffici, ecc.).

TUTTO CIO' PREMESSO, si procede alla stima nel modo seguente:

Valori OMI dell'Agenzia delle Entrate

VALUTAZIONE: a1.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie lorda):

Unità residenziale Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8:

Superficie Lorda (SL):

- Piano secondo	SL1 = mq. 74,74
- Piano secondo/soppalco	SL2 = mq. 18,66

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

K = 1,00 locale residenziale
K = 0,30 pertinenze (soppalco)

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SLT):

$(SLT) = (SL1 \times 1,00) + (SL2 \times 0,30) = (mq\ 74,74 \times 1,00) + (mq\ 18,66 \times 0,30) = \underline{mq. 80,34}$

Calcolo Valutazione a1.1) (Va1.1)):

➤ **(Va1.1))** = (SLT) x 700,00 €/mq = mq 80,34 x €/mq 700,00 =
€ 56.238,00 (diconsi euro cinquantaseimiladuecentotrentotto/00)

Valori dell'Osservatorio CCIAA di Viterbo

VALUTAZIONE: b2.1) Calcolo delle Superfici (riferito alla superficie interna comprendente i divisori ed al netto murature perimetrali):

Unità residenziale Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8:

Superficie Lorda (SN):

- Piano secondo SN1 = mq. 59,04
- Piano secondo/soppalco SN2 = mq. 14,75

Si adottano i seguenti coefficienti di omogeneizzazione:

- K = 1,00 locale residenziale
- K = 0,30 pertinenze (soppalco)

Calcolo superficie lorda omogeneizzata o normalizzata:

Superficie Lorda Totale (SNT):

(SNT) = (SN1 x 1,00) + (SN2 x 0,30) = (mq 59,04 x 1,00) + (mq 14,75 x 0,30) = mq. 63,47

Calcolo Valutazione b2.1) (Vb2.1) :

➤ **(Vb2.1))** = (SNT) x 850,00 €/mq = mq. 63,47 x €/mq 850,00 =
€ 53.494,50 (diconsi euro cinquantatremilaquattrocentonovantaquattro/50)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA (proprietà [REDACTED])

➤ (€ 56.238,00 + € 53.494,50) / 2 =

€ 55.093,75 (diconsi euro cinquantacinquemilanovantatre/75)

Considerato che non si è ritenuto suddividere gli immobili oggetto di pignoramento **in più lotti** così come evidenziato nel QUESITO 18), ritenendo che tale operazione sia più appetibile commercialmente, è possibile avere il valore di stima del singolo lotto individuato, da porre a base d'asta, come di seguito esplicitato:

LOTTO UNICO:

VALORE DI STIMA € 55.093,75 (diconsi euro cinquantacinquemilanovantatre/75).

Al valore medio di stima sopra calcolato devono essere detratti i seguenti importi:

- l'importo per le spese tecniche (€ 3.172,00), la sanzione pecuniaria (€ 1.000,00 + € 1.032,00) prevista per il rilascio della SCIA in sanatoria edilizia (diversa distribuzione interna, fusione, sanatoria soppalco) da presentare presso il Comune di Civita Castellana, i diritti di segreteria (€ 150,00) e l'importo per la presentazione della variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio (€ 634,40), relativo alle opere edilizie realizzate in assenza di titolo edilizio (modifica della distribuzione funzionale degli spazi interni e soppalco) risultano pari ad **€ 5.988,40**.

La stima dell'immobile pignorato distinto in catasto al **Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8**, al netto delle spese da sostenere, come sopra descritte, **da porre a base d'asta**, risulta essere pari a: (Valore finale del bene) = € 55.093,75 - € 5.988,40 = € 49.105,35 in cifra tonda arrotondata risulta pari ad:

€ 49.100,00 (diconsi euro quarantanovemilacent/00)

QUESITO 25):

L'indicazione del criterio di stima e delle fonti utilizzate sono già contenute nella risposta al precedente QUESITO 24).

QUESITO 26):

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile si ritiene che le prospettive per un utile collocamento del bene sul mercato siano buone.

QUESITO 27):

L'unità immobiliare pignorata, ubicata nel Comune di Civita Castellana (VT), censita al catasto urbano e terreni come segue:

- al **Foglio 30 particella 352 sub. 6 graffata alla particella 354 sub. 8**, attualmente risulta occupata dal debitore, quindi, in relazione al quesito il sottoscritto ritiene che non ricorra la fattispecie di inadeguatezza del canone.

Si rappresenta che il sottoscritto ha stimato, in risposta al quesito n. 21), come valore locativo un canone annuo, complessivo, pari a circa **€ 3.180,00 (pari a € 265,00 mensili)**.

QUESITO 28):

I risultati delle indagini sono esposti nella presente relazione peritale, rispettando l'ordine dei quesiti forniti dal G.E. deposita nel termine previsto dal quesito.

QUESITO 29):

Una copia del presente elaborato viene inoltrato alle parti secondo il termine previsto, assegnando alle parti il termine di quindici giorni, dall'udienza fissata per il giorno 21.01.2026, per far pervenire allo scrivente CTU eventuali osservazioni in merito.

QUESITO 30):

L'elaborato peritale sarà depositato dallo scrivente CTU secondo le disposizioni impartite dal quesito stesso.

QUESITO 31):

Lo scrivente interverrà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c., prevista per il giorno 21.01.2026, al fine di fornire eventuali chiarimenti in seno all'incarico svolto.

QUESITO 32):

Il presente elaborato sarà prodotto sia in forma cartacea sia in forma elettronica in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008).

QUESITO 33):

La presente relazione contiene in allegato la documentazione fotografica del compendio immobiliare oggetto di stima (*Allegato n. 7*).

QUESITO 34):

Il sottoscritto provvede a redigere in separato e in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente i dati previsti dal presente quesito.

QUESITO 35):

Allegati alla relazione:

- 1) Copia del verbale di accesso e sopralluogo del 14.10.2025;
- 2) Visure catastali storiche;
- 3) Copia Atti notarili di compravendita ante e post ventennio;
- 4) Elenco sintetico delle formalità, ispezione ipotecaria;
- 5) Copia dell'estratto di mappa Catasto Terreni e delle schede catastali planimetriche Catasto Fabbricati;

Architetto Giampaolo CIMA

Via della Chiusa, 7 – 01033 Civita Castellana (VT)

Email: architetto.cima@libero.it – PEC: giampaolo.cima@archiworldpec.it

- 6) Certificati di Nascita, Residenza, Certificati di Stato Civile;
- 7) Documentazione fotografica;
- 8) Planimetrie dell'immobile – confronto tra catastale e stato attuale;
- 9) Visure Storiche Terreni foglio 30 particella 352 sub 6 graffata alla particella 354 sub 8;
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Accesso agli atti presso il Comune di Civita Castellana;
- 12) Attestazione Usi Civici (CDU)
- 13) Sentenza n. [REDACTED] RG n. [REDACTED]
- 14) Estratto perizia in forma privacy;
- 15) Copia notifica alle parti;
- 16) Prima nota per onorario e spese professionale;
- 17) Quadro sinottico in triplice copia.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti posti, consegno la presente perizia composta da n. 24 pagine e dagli allegati sopra riportati.

Tanto dovevo in espletamento dell'incarico ricevuto.

Civita Castellana, 21 novembre 2025

Il C.T.U

(Arch. Giampaolo CIMA)