

STUDIO TECNICO
Geom. **TESTARELLI Andrea**
Località Fabbreccia, 9
01033 Civita Castellana (VT)
P.Iva: 01843650563
Cel. 340/2742578

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**
Esecuzione Immobiliare n. 149 R.G.E. 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro

ASTE
GIUDIZIARIE®

Civita Castellana, lì 05/12/2023

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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.

Nella procedura suddetta ed in data 06/10/2023 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio al fine di determinare il valore venale al comune commercio ed a provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c..

Il sopralluogo è effettuato in data 21/12/2023 con l'ausilio del custode è stato possibile l'accesso presso gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento e precisamente in quelli situati in Strda Tuscanese e via Risorgimento 3, è stato poi effettuato un second sopralluogo in data 18/01/2024 presso gli immobile sito in via Pinturicchio.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle ricognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, al comune, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 1) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



RISPOSTA AL PUNTO 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che le stesse sono conformi ai fini dell'esatta identificazione del bene.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

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.lla 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 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 Soc. 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 Soc. 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 ***** 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.

RISPOSTA AL PUNTO 4:

Visitata la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 10):

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

TRASCRIZIONE R.G. 11983 R.P. 9566 del 09/08/2002

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

TRASCRIZIONE R.G. 10514 R.P. 7558 del 23/06/2004

Atto notarile pubblico, Furio Giardino di Montefiascone del 25/05/2004 repertorio 80268 con il con il quale venivano ceduti i diritti reali a titolo gratuito tra i consorziati delle quote di proprietà sulle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo).

TRASCRIZIONE R.G. 10873 R.P. 7826 del 29/06/2004

Atto notarile pubblico, Furio Giardino di Montefiascone del 11/06/2004 repertorio 80841 con il con il quale veniva stipulata una convenzione edilizia tra la ed il Comune di Viterbo sulle quote di proprietà sulle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo).

TRASCRIZIONE R.G. 13349 R.P. 9680 del 03/08/2004

Atto notarile pubblico, Annibaldi Luigi di Viterbo del 29/07/2004 repertorio 57376 con il con il quale vendevano alla soc. la proprietà sulle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 3)

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 8698 R.P. 1041 del 28/05/2010

Atto notarile pubblico, Annibaldi Luigi di Viterbo del 20/07/2005 repertorio 59880 con il con il quale veniva trascritta la quietanza tra e la soc.

la proprietà sulle particelle di terreno edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di



ISCRIZIONE R.G. 23113 R.P. 4019 del 17/12/2005

Atto notarile pubblico Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo (VT) del 15/12/2005 rep. 60813 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo condizionato – Capitale € 2.000.000,00, tasso di interesse 3,14% Capitale € 3.000.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA sui terreni edificabili oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo).

TRASCRIZIONE R.G. 13282 R.P. 9185 del 17/07/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo del 11/07/2004 repertorio 64292 con il con il quale la soc. vendeva al sig. la proprietà degli immobile oggetto di esecuzione. (allegato 4).

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 18307 R.P. 1944 del 19/09/2007

Atto notarile pubblico Notaio Annibaldi Luigi di Viterbo (VT) del 27/06/2007 rep. 64187 – con riferimento all’iscrizione dell’ipoteca volontaria del 15/12/2005 veniva effettuato il frazionamento in quota tra la soc. e la Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 5958 R.P. 770 del 03/08/2020

Atto Giudiziario, repertorio 975 del 27/09/2019 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per un capitale di Capitale € 204.559,01, spese € 5.440,99 ed un totale di € 210.000,00 a favore del Monte dei Paschi di Siena SPA contro il sig. sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12813 R.P. 10337 del 03/08/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1805 del 28/07/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro il sig per il diritto di 1/2 della proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.



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

TRASCRIZIONE R.G. 3632 R.P. 2717 del 09/03/1989

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 del'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 5)

TRASCRIZIONE R.G. 17822 R.P. 12725 del 22/10/2008

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, nuda proprietà per 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione. (allegato 6)

ISCRIZIONE R.G. 17823 R.P. 3365 del 22/10/2008

Atto notarile pubblico Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo (VT) del 21/10/2008 rep. 40286 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo – Capitale € 210.000,00, tasso di interesse 6,35% Capitale € 420.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 5958 R.P. 770 del 03/08/2020

Atto Giudiziario, repertorio 975 del 27/09/2019 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per un capitale di Capitale € 204.559,01, spese € 5.440,99 ed un totale di € 210.000,00 a favore del Monte dei Paschi di Siena SPA contro il sig. sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12813 R.P. 10337 del 03/08/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1805 del 28/07/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore dellla AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro il sig. per il diritto di 1/2 della proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.

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

TRASCRIZIONE R.G. 2123 R.P. 1753 del 09/02/1999

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 11/01/1999 repertorio 19466 con il
con il quale il sig. vendeva alla soc.

gli immobile e terreni oggetto di esecuzione.

(allegato 8)

ISCRIZIONE R.G. 24006 R.P. 291 del 16/02/2002

Atto notarile pubblico Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo (VT) del 15/02/2002 rep. 24887 –
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo – Capitale € 235.000,00, tasso di
interesse 6,25% Capitale € 450.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della BANCA
DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A
RESPONSABILITA' LIMITATA sull'immobile oggetto di esecuzione la quale è stata estinta ed
eseguita la cancellazione in data 15/04/2016.

TRASCRIZIONE R.G. 3546 R.P. 2524 del 10/03/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 12/02/2004 repertorio 29066 con il
con il quale veniva trasformata la denominazione sociale da soc.

a sugli
immobile e terreni oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 18266 R.P. 2956 del 30/09/2005

Atto notarile pubblico Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo (VT) del 29/09/2005 rep. 32753 –
IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo – Capitale € 400.000,00, tasso di
interesse 4,193% Capitale € 800.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della BANCA
DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A
RESPONSABILITA' LIMITATA sull'immobile oggetto di esecuzione la quale è stata estinta ed
eseguita la cancellazione in data 16/03/2016.

ISCRIZIONE R.G. 7188 R.P. 981 del 10/06/2015

EQUITALIA SUD SPA del 09/06/2015 rep. 442/12515 – IPOTECA LEGALE – RUOLO (ART.
77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) – Capitale € 26.285,65 Capitale € 52.571,28 con il con quale si

iscrive ipoteca a favore della EQUITALIA SUD SPA sull'immobile oggetto di esecuzione la quale è stata estinta ed eseguita la cancellazione in data 14/01/2016.

ISCRIZIONE R.G. 939 R.P. 97 del 27/01/2016

Atto notarile pubblico Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla (VT) del 26/01/2016 rep. 5247 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 350.000,00, tasso di interesse 5% Capitale € 700.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 3028 R.P. 375 del 03/03/2020

Agenzia delle Entrate Riscossione del 02/03/2020 rep. 2757 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale € 22.726,30 Capitale € 45.452,60 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 5958 R.P. 770 del 01/06/2020

Atto Giudiziario, repertorio 975 del 27/09/2019 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per un capitale di Capitale € 204.559,01, spese € 5.440,99 ed un totale di € 210.000,00 a favore del Monte dei Paschi di Siena SPA contro il sig. _____ sugli immobili oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 589 R.P. 53 del 19/01/2022

Agenzia delle Entrate Riscossione del 17/01/2022 rep. 2923 – IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale € 299.077,32 Capitale € 598.154,64 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 13766 R.P. 11031 del 08/08/2022

Atto notarile pubblico, Notaio Pappalardo Antonio di Vetralla del 01/08/2022 repertorio 7800 con il con il quale veniva trasformata la denominazione sociale da soc. _____ a _____ sugli immobile e terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12813 R.P. 10337 del 03/08/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1805 del 28/07/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro il sig. _____ per il diritto di 1/2 della proprietà sugli immobili oggetto di esecuzione.

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

TRASCRIZIONE R.G. 13726 R.P. 10627 del 19/11/1988

Atto amministrativo, denuncia di successione del 27/06/1988 repertorio 96/731 con il con il quale il sig. _____ a seguito di morte avvenuta in data 24/04/1986 lasciava al proprio figlio _____ i terreni oggetto di esecuzione in quanto il marito ha rinunciato all'eredità.

TRASCRIZIONE R.G. 12035 R.P. 9492 del 18/09/1991

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

TRASCRIZIONE R.G. 8764 R.P. 6327 del 15/05/2009

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

TRASCRIZIONE R.G. 8765 R.P. 6328 del 15/05/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 17/04/2009 repertorio 41622 con il con il quale la soc. _____ costituiva dei diritti a titolo gratuito ovvero la costituzione di una servitù di passaggio a favore del sig. _____ i terreni oggetto di esecuzione. (allegato 9)

ISCRIZIONE R.G. 939 R.P. 97 del 27/01/2016

Atto notarile pubblico Notaio Pensato Massimiliano di Vetralla (VT) del 26/01/2016 rep. 5247 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale € 350.000,00, tasso di interesse 5% Capitale € 700.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della BANCA DI VITERBO CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 3028 R.P. 375 del 03/03/2020

Agenzia delle Entrate Riscossione del 02/03/2020 rep. 2757 – IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale € 22.726,30 Capitale € 45.452,60 con il
con quale si iscrive ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione sull'immobile
oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 5958 R.P. 770 del 01/06/2020

Atto Giudiziario, repertorio 975 del 27/09/2019 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per un
capitale di Capitale € 204.559,01, spese € 5.440,99 ed un totale di € 210.000,00 a favore del
Monte dei Paschi di Siena SPA contro il sig. _____ sugli immobili oggetto di
esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 589 R.P. 53 del 19/01/2022

Agenzia delle Entrate Riscossione del 17/01/2022 rep. 2923 – IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE – Capitale € 299.077,32 Capitale € 598.154,64 con
il con quale si iscrive ipoteca a favore della Agenzia delle Entrate Riscossione sull'immobile
oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 13766 R.P. 11031 del 08/08/2022

Atto notarile pubblico, Notaio Pappalardo Antonio di Vetralla del 01/08/2022 repertorio 7800 con
il con il quale veniva trasformata la denominazione sociale da soc.

a _____ sugli immobile e terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 7462 R.P. 5995 del 10/05/2023

Atto amministrativo, Regione Lazio del 24/07/2020 repertorio 11516 con il con il quale veniva
data una concessione mineraria a favore del Comune di Viterbo contro Regione Lazio per il
diritto di uso sugli immobile e terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12813 R.P. 10337 del 03/08/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1805 del 28/07/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene
trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della AMCO - ASSET MANAGEMENT
COMPANY S.P.A. contro il sig. _____ per il diritto di 1/2 della proprietà sugli
immobili oggetto di esecuzione.



TRASCRIZIONE R.G. 16269 R.P. 13090 del 23/10/2023

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 17/04/2009 repertorio 41622 con il quale veniva effettuata l'accettazione tacita dell'eredità del padre deceduto a favore del figlio sui terreni oggetto di esecuzione..

TRASCRIZIONE R.G. 16270 R.P. 13091 del 23/10/2023

Atto notarile pubblico, Notaio Fortini Fabrizio di Viterbo del 17/04/2009 repertorio 41622 con il quale veniva effettuata l'accettazione tacita dell'eredità della madre deceduta a favore del figlio sui terreni oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

L'esecutato risulta essere di stato libero in quanto nell'estratto per riassunto degli atti di nascita lo stesso riporta la dicitura nessuna annotazione inoltre essendo esecutata anche una società si allega anche la visura della camera di commercio. (allegato 11)

RISPOSTA AL PUNTO 7:

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

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

- **Abitazione** sita nel comune di Viterbo (VT) in Via del Pinturicchio, 48 Scala B Interno 14 Piano 4, distinto al NCEU foglio 144 p.lla 2696 sub. 77 categoria A/2 classe 2 consistenza 3 vani superficie catastale 72 mq totale aree scoperte 62 mq, rendita catastale € 333,11, composto da:

- Piano quarto:

Ingresso, angolo cottura, bagno, camera da letto e terrazza;

- **Garage** sita nel comune di Viterbo (VT) in Via del Pinturicchio, 68 Scala B Interno 5 Piano S1, distinto al NCEU foglio 144 p.lla 2696 sub. 83 categoria C/6 classe 5 consistenza 15 mq superficie catastale 16 mq, rendita catastale € 60,74, composto da:



- Piano seminterrato:

Unico ambiente destinato a garage;

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

- **Abitazione** sita nel comune di Viterbo (VT) in Via Risorgimento, 3 Piano T-1-2-3, distinto al NCEU foglio 160 p.lla 60 sub. 5 categoria A/4 classe 2 consistenza 6 vani superficie catastale 166 mq totale aree scoperte 166 mq, rendita catastale € 356,36, composto da:

- Piano terra:

Ingresso e studio;

SI FA PRESENTE CHE NON E' STATO POSSIBILE VISIONARE L'IMMOBILE NELLA SUA COMPLESSITA IN QUANTO PER ACCEDERE AI PIANI SUPERIORI E' NECESSARIO ACCEDERE NELLA PROPRIETA' DI ALTRE PERSONE, IN QUANTO CATASTALMENTE NELLO STESSO E' STATA FATTA UNA FUSIONE DI FATTO TRA U.I.U. CATASTALMENTE INTESTATE A PERSONE DIFFERENTI PER I SOLI FINI FISCALI E QUINDI NON ACCESSIBILE DALL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E PERTANTO NON STIMABILE.

Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 187, foglio 157 p.lla 87 sub. 5-12-13 e p.lle 139-140-141-143-146) Via Tuscanese Km 3,4:

- **Capannone** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCEU foglio 154 p.lla 87 sub. 12 categoria D/8 rendita catastale € 6.197,48, composto da:

- Piano terra:

Ingresso, ufficio, bagno con antibagno e locale magazzino;

- Piano primo:

Zona adibita a negozio (commerciale) e uffici;

- **Artigianale** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCEU foglio 154 p.lla 87 sub. 5 categoria C/3 classe 3 consistenza 234 mq e superficie catastale totale 245 mq rendita catastale € 495,49, composto da:

- Piano terra:

Unico ambiente ad uso artigianale;



- **Fotovoltaico in copertura** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCEU foglio 154 p.lla 87 sub. 13 categoria D/1 rendita catastale € 800,00, composto da:

- Piano copertura:

Impianto fotovoltaico;

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 141 qualità Seminativo classe 2 superficie 50 centiare, reddito Dominicale € 0,39 e reddito Agrario € 0,17

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 139 qualità Seminativo classe 2 superficie 70 centiare, reddito Dominicale € 0,54 e reddito Agrario € 0,23

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 140 qualità Seminativo classe 2 superficie 20 centiare, reddito Dominicale € 0,15 e reddito Agrario € 0,07

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 146 qualità Seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito Dominicale € 0,23 e reddito Agrario € 0,10

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 187 qualità Seminativo classe 2 superficie di 7 are e 22 centiare, reddito Dominicale € 5,59 e reddito Agrario € 2,42

- **Terreno** sito nel comune di Viterbo (VT) in Via Tuscanese Km 3,4, distinto al NCT foglio 154 p.lla 143 qualità Seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito Dominicale € 0,23 e reddito Agrario € 0,10

Non è necessaria la costituzione di nessuna servitù di passaggio agli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati rispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 9:

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che il perimetro degli immobili corrisponde esattamente a quello riportato graficamente sulle planimetrie catastali attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 12) ma sono state riscontrate delle difformità catastali presso gli immobile siti in Via Tuscanese.

Sono state riscontrate delle difformità grafiche tra le attuali planimetrie catastali e lo stato dei luoghi presso gli immobili siti in Via Tuscanese, ovvero tali difformità riguardano delle tramezzature interne al piano terra e primo, la realizzazione di un soppalco calpestabile al piano terra e lo stesso è commercial al piano primo, la realizzazione di una scala interna di collegamento tra il piano primo e terra necessaria per l'autorizzazione dei vigili del fuoco, tali modifiche risultano regolarmente autorizzate dall'ufficio tecnico del Comune di Viterbo ma necessita la variazione catastale tali riguardano l'immobile distinto in catasto al foglio 154 p.lla 87 sub. 12, mentre per quanto riguarda l'immobile adiacente distinto al catasto al foglio 154 p.lla 87 sub. 5 risulta essere presente un piccolo ufficio che lo stesso ha accesso solo dal sub. 12 in quanto realizzata un'apertura su muratura non portante di collegamento tra i due locali e la stessa deve essere chiusa o effettuata la sanatoria di fusione.

RISPOSTA AL PUNTO 10:

L'identificativo catastale relativo al bene pignorato non include porzioni aliene, comuni non pignorate.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

L'immobile deriva da una maggiore consistenza ovvero in forza di frazionamenti relativamente all'immobile sito in Via Tuscanese.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

E' necessario l'aggiornamento della planimetria catastale attualmente in atti in quanto si sono riscontrate delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale solo per gli immobile siti in via Tuscanese.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore per gli immobili siti in via Tuscanese è contraddistinta in zona Industriale e piccolo artigianato.

La zona del piano regolatore per gli immobili siti in via del Pinturicchio è contraddistinta in zona Urbanizzata o espansione.

La zona del piano regolatore per gli immobili siti in via Risorgimento è contraddistinta in zona Urbanizzata.

Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

RISPOSTA AL PUNTO 14:**Gruppo 1 immobili pignorati (foglio 144 p.lla 2696 sub. 77 e 83) Via Del Pinturicchio, 48:**

L'immobile è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. P294/04 del 22/11/2004 e successive variante n. P121/07 del 17/05/2007 e tale immobile non ha subito successive modifiche.

Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia quanto dichiarato nella concessione in e quanto riportato in catasto.

Non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità o abitabilità ma è stata fatta richiesta presso il Comune di Viterbo in data 18/05/2007 dalla società costruttrice.

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

L'immobile è stato realizzato in data antecedente al 01/09/1967 e comunque prima degli strumenti urbanistici del Comune di Viterbo ma sullo stesso sono stati realizzati lavori di



ristrutturazione che non è stato possibile reperire in quanto eseguiti e richiesti da persone terze al pignoramento.

Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 187, foglio 157 p.lla 87 sub. 5-12-13 e p.lle 139-140-141-143-146) Via Tuscanese Km 3,4:

L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 19050/482 del 06/11/1982 e tale immobile non ha subito successive modifiche.

Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia quanto dichiarato nella concessione ma non rispecchia e quanto riportato in catasto.

Non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità o abitabilità.

Pertanto durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato difformità tra il sopralluogo e quanto riportato catastalmente.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Realizzazione di un soppalco in ferro al piano terra che riguarda un ampliamento della superficie commerciale al piano primo, una realizzazione di una scala in ferro di collegamento tra il piano primo soppalco ed il piano terra adibito a magazzino/deposito;
- Realizzazione di un tramezzature interne al piano terra zona magazzino deposito;
- Realizzazione di tramezzatura interna al piano primo;
- Realizzazione di un passaggio relative all collegamento tra il sub. 12 (locale commerciale) ed il sub. 5 (locale artigianale) con relativa realizzazione di tramezzature interne all'interno del locale artigianale adibito a ufficio a servizio del locale commercial (sub. 12).

Relativamente alle difformità urbanistiche riscontrate, il sottoscritto ha sottoposto al tecnico comunale la fattibilità per la sanatoria delle opere abusive riscontrate, il quale ha dichiarato che è fattibile la sanatoria di detti abusi tramite la redazione di una SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anche sulla scorta delle leggi tecniche in vigore (D.P.R. 380/01 art. 22 comma 3, art. 10 e art. 23) applicando una sanzione amministrativa di circa € 1.000,00 oltre € 150,00 per diritti di segreteria.

Per detta pratica edilizio urbanistica può essere quantificata una spesa di circa € 4.000,00 quale onorario per il tecnico redattore.

Inoltre dovrà essere effettuata la redazione di numero due variazioni catastali tramite DOCFA, con spese per oneri di presentazione € 150,00 e spese tecniche quantificabili in € 1.500,00. Infine si fa presente che su detti immobile è presente una copertura e controsoffitto in eternit.

RISPOSTA AL PUNTO 15:

Non sono presenti istanze di condono da chiudere su tale immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 16:

Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico in quanto il comune come da delibera che si allega non ha la presenza di detti usi (allegato 13).

RISPOSTA AL PUNTO 17:

E' presente un condominio presso le unità immobiliari site in Via Del Pinturicchio e le stesse sono ammmistrate dalla soc. con sede in Viterbo (VT)

Piazza Gen. Carlo Alberto dalla Chiesa, 7, per quanto riguarda gli altri immobili oggetto di pignoramento non sono presenti la costituzione di un condominio (allegato 14).

RISPOSTA AL PUNTO 18:

Per quanto riguarda la formazione dei lotti si può ipotizzare come segue:

- **Lotto uno (rif. Gruppo 1)**

Al catasto fabbricati del Comune di Viterbo

- **abitazione** Foglio 144, part. 2696 sub 77, cat A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 72 mq e totale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 333,11 – in via Del Pinturicchio 48, piano 4, interno 14, scala B;
- **garage** Foglio 144, part. 2696 sub 83, cat C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, Rendita € 60,74 – in via Del Pinturicchio 62, piano S1, interno 5, scala B;
- **Proprietà:**



Lotto due (rif. Gruppo 3)

Al catasto fabbricati del Comune di Viterbo

- **Capannone commerciale** Foglio 154, part. 87 sub 12, cat D/8, Rendita € 6.197,48 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T-1;
- **Impianto fotovoltaico in copertura** Foglio 154, part. 87 sub 13, cat D/1, Rendita € 800,00 – in via Tuscanese Km 3,4, piano 2.

Al catasto terreni del Comune di Viterbo

- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 140, qualità seminativo classe 2 superficie 20 centiare, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,07;
- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 146, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10;
- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 187, qualità seminativo classe 2 superficie 7 are e 22 centiare, reddito dominicale € 5,59 e reddito agrario € 2,42;
- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 139, qualità seminativo classe 2 superficie 70 centiare, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,23;

Lotto tre (rif. Gruppo 3)

Al catasto fabbricati del Comune di Viterbo

- **Capannone Artigianale** Foglio 154, part. 87 sub 5, cat C/3, classe 3, Consistenza 234 mq, Superficie catastale 245 mq Rendita € 495,49 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T.

Al catasto terreni del Comune di Viterbo

- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 143, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10;
- **Terreno di pertinenza** Foglio 154, part. 141, qualità seminativo classe 2 superficie 50 centiare, reddito dominicale € 0,39 e reddito agrario € 0,17;

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

Gli immobili siti in Via Tuscanese Km 3,4 al momento del sopralluogo risulta occupato, dall'esecutato, l'immobile sito in Via Del Pinturicchio risulta essere occupato da un affittuario come da contratto d'affitto allegato alla presente (allegato 15) ad esclusione del garage che risulta libero da qualsiasi contratto d'affitto ed in uso dal debitore, infine l'immobile sito in via del Risorgimento risulta occupato da terze persone, ovvero del sig. _____ fratello dell'esecutato quale possessore della metà della nuda proprietà, in quanto lo stesso è unita di fatto ad altra unità immobiliare intestata a terze persone non soggette a pignoramento.

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2023, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:

- €/mq 420,00 mensili per l'appartamento
- €/mq 200,00 mensili per il garage
- €/mq 500,00 mensili per l'immobile ad uso artigianale
- €/mq 800,00 mensili per l'immobile ad uso commerciale

RISPOSTA AL PUNTO 22:

L'esecutato ***** risulta essere di stato libero in quanto nell'estratto per riassunto degli atti di nascita lo stesso riporta la dicitura nessuna annotazione inoltre essendo eseguita anche una società si allega anche la visura della camera di commercio. (allegato 11)

RISPOSTA AL PUNTO 23:

Nell'unità immobiliare non risulta nessun tipo di vincolo che limita il suo totale utilizzo e non è presente nessun tipo di vincolo demaniale.



RISPOSTA AL PUNTO 24:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2023.

Tale metodo trova larga applicazione in quanto il parametro medio per metro quadrato scaturito dalle recenti compravendite è l'espressione veritiera del mercato immobiliare attuale del comune di Viterbo, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 400,00/mq per la parte artigianale, € 700,00/mq per il capannone destinato a commerciale, l'abitazione ad € 1.800,00/mq, il garage ad € 600,00/mq ed € 3,00/mq per i terreni a pertinenza dei locali artigianale e commerciale, € 5,00/mq.

LOTTO UNO (rif. Gruppo 1)

abitazione Foglio 144, part. 2696 sub 77, cat A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 72 mq e totale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 333,11 – in via Del Pinturicchio 48, piano 4, interno 14, scala B,

garage Foglio 144, part. 2696 sub 83, cat C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, Rendita € 60,74 – in via Del Pinturicchio 62, piano S1, interno 5, scala B

Piano quarto (abitazione) = 50,00 mq x € 1.800,00/mq = € 90.000,00

Piano quarto (terrazzo di pertinenza esclusiva) = 55,00 mq x € 100,00/mq = € 55.000,00

Piano S1 (garage) = 20,00 mq x € 600,00/mq = € 12.000,00

Pertanto il valore del lotto ammonta ad **€ 157.000,00 (centocinquantasettemilaeuro/00)**

LOTTO DUE (rif. Gruppo 3)

Capannone commerciale Foglio 154, part. 87 sub 12, cat D/8, Rendita € 6.197,48 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T-1,

Impianto fotovoltaico in copertura Foglio 154, part. 87 sub 13, cat D/1, Rendita € 800,00 – in via Tuscanese Km 3,4, piano 2,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 140, qualità seminativo classe 2 superficie 20 centiare, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,07,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 146, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 187, qualità seminativo classe 2 superficie 7 are e 22 centiare, reddito dominicale € 5,59 e reddito agrario € 2,42

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 139, qualità seminativo classe 2 superficie 70 centiare, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,23

Piano terra (magazzino) = 500,00 mq x € 200,00/mq = € 100.000,00

Piano terra e primo (commerciale) = 685,00 mq x € 700,00/mq = € 479.000,00

Piano secondo (copertura fotovoltaico) = € 60.000,00

Terreni di pertinenza = 842,00 mq x € 5,00/mq = € 4.210,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 643.210,00 (seicentoquarantatremiladuecentodieci euro/00) che arrotondato per difetto ammonta ad € **643.000,00 (seicentoquarantatremila euro/00)**, al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, di € **6.150,00**, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 636.850,00 (seicentotrentasemilaottocentocinquanta euro/00), infine vanno detratte le spese per la costituzione di una servitù di passaggio carrabile sulla particella 138 per un importo di € 2.000,00, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 634.850,00

(seicentotrentaquattromilaottocentocinquanta euro/00) che arrotondato per eccesso ammonta ad € **635.000,00 (seicentotrentacinquemila euro/00)**

LOTTO TRE (rif. Gruppo 3)

Capannone Artigianale Foglio 154, part. 87 sub 5, cat C/3, classe 3, Consistenza 234 mq, Superficie catastale 245 mq Rendita € 495,49 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 143, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 141, qualità seminativo classe 2 superficie 50 centiare, reddito dominicale € 0,39 e reddito agrario € 0,17,

Piano terra artigianale = 234,00 mq x € 400,00/mq = € 93.600,00

Terreni di pertinenza = 100,00 mq x € 5,00/mq = € 500,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 94.100,00

(novantaquattromilacentoeuro/00) che arrotondato per difetto ammonta ad **€ 94.000,00**

(novantaquattromilaeuro/00), al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo

relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, di **€ 5.800,00**, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad € 88.200,00

(ottantottomiladuecentoeuro/00), infine vanno detratte le spese per la costituzione di una

servitù di passaggio carrabile sulla particella 138 per un importo di € 2.000,00, pertanto il

valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad **€ 86.200,00**

(ottantasemiladuecentoeuro/00)

IMMOBILE GRUPPO 2

In riferimento all'immobile sito in Via Del Risorgimento non è stato possibile visionare l'intero immobile in quanto per l'accesso nei piani superiori è necessario l'ingresso sulla proprietà di terze persone estranee all'esecuzione e catastalmente tale immobile risulta sì con dei suoi riferimenti catastali ma unita di fatto ai soli fini fiscali pertanto il sottoscritto non avendo la possibilità di visionare l'intero immobile pignorato non ha la possibilità di redigere una valutazione all'immobile stesso.

RISPOSTA AL PUNTO 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo relativamente al primo semestre 2023.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

Non è presente un contratto di locazione presso l'immobili siti in Via Tuscanese Km 3,4 in quanto gli stessi vengono utilizzati dall'esecutato come attività commerciale.

L'immobile sito in Via Del Pinturicchio 48 è presente un contratto di locazione per il solo appartamento mentre per il garage non vi è nessun contratto di locazione.

Infine per l'immobile sito in Via del Risorgimento non è presente nessun contratto di locazione ma utilizzato dal fratello dell'esecutato in quanto tale immobile è unito con altra proprietà intestate a terze persone non esegutate ed estranee all'esecuzione in essere.

RISPOSTA AL PUNTO 27:

Si fa presente che il canone di locazione dell'immobile sito in Via Del Pinturicchio risulta congruo ai prezzi di mercato della zona.

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto notaio Giardino del 2002 (allegato 2)
- Atto notaio Annibaldi del 2004 (allegato 3)
- Atto notaio Annibaldi del 2007 (allegato 4)
- Atto notaio Annibaldi del 1989 (allegato 5)
- Atto notaio Fortini del 2008 (allegato 6)
- Atto notaio Annibaldi del 1985 (allegato 7)
- Atto notaio Fortini del 1999 (allegato 8)
- Atto notaio Fortini del 2009 (allegato 9)
- Visure ipotecarie (allegato 10)
- Estratto di nascita (allegato 11)
- Visura camera di commercio (allegato 11)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 12)
- Dichiarazione usi civici Comune di Viterbo (allegato 13)
- Dichiarazione condominio (allegato 14)
- Contratto di locazione in essere (allegato 15)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA