

# TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Immobiliare n° 153/2025 promossa da:**

.....

**CONTRO**

.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 11/03/2026  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott. Federico Bonato**

## PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da ..... in danno a ..... il Giudice dell'esecuzione ha nominato ..... Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 11/03/2026.

### OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo, nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

#### Quesito n. 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 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.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

#### Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

#### Quesito n. 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 del bene;

#### Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lle 208 e 232

N.C.T. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lle 208, 231 e 232

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lle 208 e 232

#### Quesito n. 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;

#### Risposta n. 3

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 e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

## IMMOBILI

- N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 208 – cat. A/2 – classe 2 – vani 7 – Rendita € 777,27;
- N.C.E.U. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 232 – cat. C/2 – classe 5 – 58 mq – Rendita € 212,68;
- N.C.T. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 208 – ente urbano – 677 mq;
- N.C.T. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 231 – seminativo – classe 2 – 3.888 mq – R.D. € 30,12 – R.A. € 13,05;
- N.C.T. Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 232 – ente urbano – 335 mq.

### Attuale Proprietà:

..... nato a ..... il ..... – C.F. .... - Proprietà I/I.

### STORIA ULTRAVENTENNALE

- Con atto di conferimento in società, a rogito Notaio Mario Simoni, del 09/05/1984 rep. 29361, trascritto a Viterbo (VT) il 21/05/1984 al n. 4959 di formalità, ..... nata a ..... il ....., con C.F. ...., conferiva nella propria società ..... con sede in ....., con C.F. ...., i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lle 74 e 75.
- Con atto di trasformazione di società, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 15/05/1995 rep. 54054, trascritto a Viterbo (VT) il 26/05/1995 al n. 5040 di formalità, i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lle 74 e 75, passavano dalla società ....., come sopra generalizzata, alla società ..... di ....., con sede in ....., con C.F. ....
- In data 30/06/2006 a seguito di frazionamento n. 76148.1/2006, veniva soppressa la p.lla 75 e veniva costituita le p.lle 207 e veniva soppressa la p.lla 74 e veniva costituita le p.lle 208.
- In data 19/09/2006, a seguito di costituzione n. 2103.1/2006, veniva costituito l'attuale fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lla 208.
- In data 03/08/2006 a seguito di Tipo Mappale n. 86413.1/2006, veniva soppressa la p.lla 207 e veniva costituita la p.lla 216.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Luigi Orzi, del 18/12/2006 rep- 80537, trascritto a Viterbo (VT) il 21/12/2006 al n. 16810 di formalità, la società ..... di ....., come sopra generalizzata, vendeva a ....., nata a ..... il ....., con C.F. .... ed a ..... nato a ..... il ....., con C.F. ...., i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lle 208 e 216, e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lla 208.
- In data 17/11/2008 a seguito di Tipo Mappale n. 170449.1/2008, veniva soppressa la p.lla 216 e veniva costituita la p.lla 227.
- In data 16/03/2011 a seguito di Tipo Mappale n. 51549.1/2011, veniva soppressa la p.lla 227 e venivano costituite le attuali p.lle 231 e 232.
- In data 12/04/2011 a seguito di costituzione n. 1475.1/2011, veniva costituito l'attuale fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lla 232.
- Con sentenza per divisione del Tribunale di Viterbo, in data 22/12/2021 rep. 2075, trascritta a Viterbo (VT) il 28/02/2022 al n. 2422 di formalità, i terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lle 208, 231 e 232, e l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Viterbo fg. 189 p.lla 208 e 232, venivano assegnati a ....., come sopra generalizzato.

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 21/11/2025 per immobile Comune di Viterbo:

Fabbricati:

- fg. 189 p.lle 208 e 232.

Terreni:

-fg. 189 p.lle 208, 231 e 232

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

#### Quesito n. 4

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

#### Risposte n. 4

#### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – N.C.T. Fg. 189 p.lla 208 e

#### N.C.E.U. fg. 189 p.lla 208

- 1) **TRASCRIZIONE** del 21/12/2006 - Registro Particolare 16810 Registro Generale 24359  
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 80537/30545 del 18/12/2006  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2) **TRASCRIZIONE** del 12/07/2007 - Registro Particolare 8985 Registro Generale 12989  
Pubblico ufficiale ORZI LUIGI Repertorio 81469/31203 del 04/07/2007  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
- 3) **TRASCRIZIONE** del 06/11/2017 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 14951  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 9570 del 27/10/2017  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- 4) **TRASCRIZIONE** del 28/02/2022 - Registro Particolare 2422 Registro Generale 2983  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO - SEZ. CIVILE Repertorio 2075 del  
22/12/2021  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE
- 5) **ISCRIZIONE** del 28/02/2022 - Registro Particolare 312 Registro Generale 2984  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO - SEZ. CIVILE Repertorio 2075 del  
22/12/2021  
IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE
- 6) **TRASCRIZIONE** del 09/09/2025 - Registro Particolare 11224 Registro Generale 14022  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2462 del 22/07/2025  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – N.C.T. Fg. 189 p.lle 231 e 232

#### e N.C.E.U. fg. 189 p.lla 232

- 1) **TRASCRIZIONE** del 06/11/2017 - Registro Particolare 11143 Registro Generale 14951  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 9570 del 27/10/2017  
DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE
- 2) **TRASCRIZIONE** del 28/02/2022 - Registro Particolare 2422 Registro Generale 2983  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

22/12/2021

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

3) **ISCRIZIONE** del 28/02/2022 - Registro Particolare 312 Registro Generale 2984

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO - SEZ. CIVILE Repertorio 2075 del  
22/12/2021

IPOTECA LEGALE derivante da DIVISIONE

4) **TRASCRIZIONE** del 09/09/2025 - Registro Particolare 11224 Registro Generale 14022

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 2462 del 22/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **Quesito n. 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

#### **Quesito n. 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 certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

#### **Risposte n. 5-6**

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquistato l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Viterbo, relativo al fg. 189 p.lle 208, 231 e 232. Il ..... ha contratto matrimonio in data ..... con regime di separazione dei beni, successivamente è rimasto vedovo e non ha contratto altri matrimoni come si evince l'estratto di nascita allegato alla presente.

#### **Quesito n. 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..)

#### **Risposta n. 7**

**Pignorato l'intero di proprietà del Sig. ....**

Immobile sito nel comune di Viterbo, in località Castel d'Asso, composto da:

- cantina al piano interrato, pianoterra e piano primo distinto al N.C.E.U.

Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 208 - cat. A/2 - classe 2 - vani 7 - Rendita € 777,27;

- Magazzini distinti al N.C.E.U.

Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 232 - cat. C/2 - classe 5 - 58 mq - Rendita € 212,68;

- Area esterna distinta al N.C.T.

Comune di Viterbo - foglio 189 p.lla 208 - ente urbano - 677 mq;

foglio 189 p.lla 231 - semi. - classe 2 - 3.888 mq - R.D. € 30,12 - R.A. € 13,05;

foglio 189 p.lla 232 - ente urbano - 335 mq.

confinante con via Castel d'Asso, part.lla 206 su tre lati.

I beni pignorati si trovano in località Castel D'Asso, nel comune di Viterbo a circa 7.00 KM dal centro del capoluogo.

L'immobile è un'abitazione unifamiliare composta da piano interrato (cantina), piano terra e primo piano; all'interno della proprietà sono presenti anche dei magazzini ubicati nell'area scoperta pertinenziale al piano terra. L'accesso alla proprietà avviene tramite cancello carrabile e pedonale. Il piano interrato è accessibile mediante una botola metallica posta sul pavimento del portico al piano terra, dalla quale si accede a una scala in cemento. La cantina è suddivisa in due ambienti di circa 10,00 mq e 12,00 mq, con altezze rispettivamente pari a 3,00 m e circa 2,00 m; gli ambienti risultano scavati nella roccia e il solaio è realizzato in laterocemento con pignatte e travetti in calcestruzzo precompresso. La descrizione della cantina, nonché le superfici e le altezze, sono state desunte da una precedente perizia redatta da un CTU nell'ambito della causa civile R.G. n. 3080/2017, relativa alla divisione di comunione ordinaria, in quanto non è stato possibile visionare il locale nel corso del sopralluogo.

Il piano terra è composto da un portico chiuso con vetrate, di circa 21,00 mq, collegato all'abitazione tramite porta, e da un portico aperto non comunicante con la casa, di circa 15,00 mq. Dal portico chiuso si accede all'abitazione, composta da una cucina di circa 17,00 mq, una sala da pranzo di circa 20,00 mq, un bagno di circa 5,00 mq, una camera di circa 14,00 mq e un locale di circa 22,00 mq, indicato come portico nella planimetria catastale ma attualmente chiuso con infissi.

Il primo piano è raggiungibile tramite scala interna posta in cucina ed è composto da due camere di circa 16,00 mq e 20,00 mq, un bagno di circa 7,00 mq e un disimpegno di circa 2,00 mq, dal quale si accede a un terrazzo di circa 22,40 mq. Al piano terra, non comunicanti con l'abitazione, sono presenti un ripostiglio di circa 5,00 mq e un forno esterno.

L'immobile si presenta privo di infissi interni ed esterni, persiane ed elementi radianti. L'impianto elettrico risulta divelto: sono presenti i corrugati, ma mancano placche e prese. Gli unici infissi presenti sono quelli in PVC con vetro singolo a chiusura del portico e una portafinestra al piano terra con infisso in PVC e vetro doppio.

Sulla copertura è installato un pannello solare per la produzione di acqua calda sanitaria.

La proprietà comprende inoltre dei magazzini e un pozzo. I magazzini consistono in strutture precarie tipo baracche, con superficie complessiva di circa 60,00 mq, realizzate con struttura in ferro e pannellature in alluminio e legno.

Le finiture interne dell'immobile risultano costituite da pavimentazione in gres al piano terra e in gres porcellanato effetto parquet al piano primo; le pareti interne risultano tinteggiate.

L'area esterna pertinenziale di circa 4900,00 mq è in uno stato di generale abbandono.

Lo stato di manutenzione generale dell'immobile è da considerarsi mediocre; lo stesso risulta inoltre incompleto sotto il profilo impiantistico e per quanto concerne gli infissi.

Le utenze elettrica e idrica risultano allo stato attuale disattivate; non risulta presente l'allaccio alla rete di distribuzione del gas metano. È tuttavia presente un serbatoio interrato per il gas, ubicato nel giardino di pertinenza. Per quanto concerne lo smaltimento delle acque reflue, l'immobile non risulta allacciato alla pubblica fognatura. Gli scarichi avvengono tramite fossa Imhoff, autorizzata con provvedimento n. 702 del 17/12/2007. Tale autorizzazione aveva una durata di quattro anni e, pertanto, risulta scaduta in data 16/12/2011. Dalle verifiche effettuate non risultano presentate pratiche di rinnovo dell'autorizzazione presso il Comune di Viterbo.

#### **Quesito n. 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;

#### **Risposta n. 8**

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

#### **Quesito n. 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 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 stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

**Risposta n. 9**

Al momento dell'acquisto, il fabbricato oggetto di compravendita era dichiarato collabente; pertanto non poteva sussistere corrispondenza tra la descrizione contenuta nel titolo di proprietà e lo stato dei luoghi. Per quanto riguarda la planimetria e lo stato dei luoghi, sono presenti delle difformità che saranno meglio specificate in risposta al quesito n. 14.

**Quesito n. 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 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;

**Risposta n. 10**

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

**Quesito n. 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;

**Risposta n. 11**

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

**Quesito n. 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;

**Risposta n. 12**

Non è possibile procedere con le variazioni catastali in quanto le eventuali difformità devono essere regolarizzate attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio.

**Quesito n. 13**

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

**Risposta n. 13**

L'immobile oggetto del presente pignoramento risulta essere con destinazione abitativa in zona di PRG -E- sottozona E4

**Quesito n. 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;

**Risposta n. 14**

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto :

N.C.E.U.

- foglio 189 particella 208-A/2, classe 2, vani7, sup cat. 183,00 mq, rendita Euro 777,27.

- foglio 189 particella 232-C/2, classe 5, sup. Cat. 58,00 mq, rendita Euro 212,68.

N.C.E.T.

- foglio 189 particella 208- 677,00 mq.

- foglio 189 particella 232– 335,00 mq  
- foglio 189 particella 231–seminativo, classe 2, 3888,00 mq, rendita agraria Euro 13,05, dominicale Euro 30,12

Iter autorizzativo:

- Immobile edificato ante 1 settembre 1967;
- D.I.A. n. 104 del 14/02/2007
- P.D.C. n. 03 del 10/01/2008 prat. ed. 109/2007 ‘ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato rurale e realizzazione di una recinzione cancellata’
- Certificato di Agibilità prot. n. 999 del 13/01/2009

L’immobile oggetto di pignoramento risulta conforme alla planimetria catastale, ad eccezione della mancata rappresentazione della cantina.

Non risulta invece conforme al Permesso di Costruire n. 03 del 10/01/2008, a causa delle difformità di seguito elencate.

### **Difformità riscontrate rispetto al P.D.C. n. 03 del 10/01/2008:**

- **Piano interrato:**

Nel Permesso di Costruire il piano interrato risulta rappresentato solo parzialmente, con la sola indicazione della scala di accesso alla cantina. Considerate le modalità costruttive rilevate, la cantina risulta realizzata in epoca antecedente al 1° settembre 1967.

- **Piano terra:**

Il portico adiacente alla cucina e la tettoia posta nella parte retrostante dell’abitazione sono stati chiusi mediante infissi in vetro e setti in muratura. Sul prospetto ovest risulta assente una finestra prevista nel titolo edilizio. I pilastri del portico sul lato ovest risultano ampliati rispetto a quanto autorizzato e la dimensione in lunghezza è maggiore di circa 0,80 m.

Nel P.D.C. il piano terra presentava due distinte destinazioni d’uso, una residenziale e una agricola, non comunicanti tra loro; attualmente l’intero piano risulta utilizzato ad uso residenziale, con una diversa distribuzione interna dei tramezzi.

Ulteriori difformità murarie riguardano l’ampliamento del bagno, la chiusura della porta di collegamento tra la tettoia e il locale ad uso deposito agricolo, nonché l’apertura di una nuova porta su muratura portante per il collegamento tra cucina, sala da pranzo, tettoia e il locale attualmente adibito a studio. Inoltre, la finestra di quest’ultimo locale risulta spostata di circa 60 cm rispetto alla posizione indicata nel titolo edilizio.

- **Primo piano:**

Sono state eseguite modifiche alla distribuzione interna mediante la realizzazione di un disimpegno e la conseguente riduzione della superficie del bagno. È stata inoltre effettuata una modifica prospettica consistente nello spostamento della portafinestra di accesso al terrazzo: nel progetto approvato l’accesso era previsto da una delle due camere, mentre è stata realizzata una nuova apertura nel disimpegno, con taglio sulla muratura portante.

- **Modifiche prospettiche:**

Le modifiche prospettiche riguardano la chiusura della finestra sul prospetto ovest al piano terra, che affacciava sul portico, lo spostamento della portafinestra al primo piano e il portico sul lato est, dove sono stati realizzati archi di collegamento tra i setti in luogo della piattabanda originariamente prevista.

I magazzini di maggiori dimensioni, date le condizioni fatiscenti, non sono stati visionati internamente; dall’esterno risultano conformi al Permesso di Costruire. Per i magazzini più piccoli non è stato possibile effettuare il sopralluogo a causa della vegetazione incolta che ne impedisce l’accesso.

Le difformità riscontrate risultano sanabili solo in parte. In particolare, non sono sanabili:

- il cambio di destinazione d’uso da deposito agricolo a residenziale; pertanto tale superficie dovrà essere ripristinata ad uso agricolo, con conseguente tamponatura della porta di comunicazione tra i due ambienti;

- la trasformazione del portico e della tettoia in locali residenziali chiusi; di conseguenza dovranno essere rimossi gli infissi e demoliti gli ampliamenti dei setti in muratura;
- l'ampliamento esiguo, inferiore al 2%, può invece essere considerato tolleranza costruttiva ai sensi dell'art. 34-ter, comma 4, che richiama i commi 1 e 1-bis dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Per quanto riguarda le difformità sanabili, che riguardano le modifiche dei tramezzi interni, e le modifiche delle aperture su muratura portante, le stesse possono essere regolarizzate mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria presso il Comune di Viterbo, comprensiva sia delle modifiche interne sia di quelle prospettiche.

Si precisa che, data la presenza di interventi sulle murature portanti, oltre alla SCIA in sanatoria presso il Comune di Viterbo, risulta necessaria anche la presentazione di una sanatoria al Genio Civile, in quanto la struttura del manufatto è in muratura portante. Ai fini della sanatoria presso il Genio Civile sarà necessario procedere al calcolo strutturale delle opere realizzate, al fine di verificare il rispetto dei parametri imposti dalla normativa vigente. Qualora dalle verifiche risulti la conformità strutturale, sarà possibile procedere alla sanatoria senza la necessità di interventi strutturali; qualora invece la struttura non rispetti i limiti normativi, si renderanno necessari interventi di adeguamento strutturale.

Tali calcoli dovranno essere redatti da un ingegnere specializzato nel settore; i relativi costi risultano di difficile quantificazione allo stato attuale, in assenza di tutti gli elementi necessari per una completa valutazione dello stato di fatto e degli eventuali interventi da eseguire.

I costi per la sanatoria possono essere stimati come segue:

- € 1.500,00 per sanzioni amministrative, salvo diverso calcolo da parte dell'Ufficio Tecnico a seguito dell'istruttoria;
- € 3000,00 circa per onorari tecnici;
- € 500,00 circa per diritti di segreteria;
- € 1000,00 per la variazione catastale, comprensiva delle spese di presentazione.

Per il ripristino delle difformità non sanabili sopra descritte si può stimare un costo complessivo di circa € 4000,00.

Pertanto, il costo totale da detrarre dal valore di stima dell'immobile risulta pari a circa € 10.000,00.

#### **Quesito n. 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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

#### **Risposta n. 15**

Non sono presenti presso il comune di Viterbo istanze di condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

#### **Quesito n. 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;

#### **Risposta n. 16**

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici come è evidenziato nella certificazione redatta dal Comune di Viterbo ed allegata alla presente.

**Quesito n. 17**

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

**Risposta n. 17**

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

**Quesito n. 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 e dalla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

**Quesito n. 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'identificativo 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 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.

**Risposte n. 18-19**

I beni in oggetto risultano pignorati per l'intero e sono di piena proprietà dell'esecutato; pertanto, considerato che i terreni non sono idonei a produrre un reddito autonomo separati dal casale, può essere individuato un lotto unico, come di seguito specificato..

**LOTTO UNICO****N.C.E.U.**

- foglio 189 particella 208–A/2, classe 2, vani7, sup cat. 183,00 mq, rendita Euro 777,27.
- foglio 189 particella 232–C/2, classe 5, sup. Cat. 58,00 mq, rendita Euro 212,68.

**N.C.T.**

- foglio 189 particella 208– 677,00 mq
- foglio 189 particella 232– 335,00 mq
- foglio 189 particella 231–seminativo, classe 2, 3888,00 mq, rendita agraria Euro 13,05, dominicale Euro 30,12

**Quesito n. 20**

Accerti se l'immobile è libero oppure 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 risultano 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;

**Risposte n. 20**

L'immobile il giorno del primo sopralluogo risultava libero.

**Quesito n. 21**

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative 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;

**Risposte n. 21**

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare; pertanto si procede alla determinazione del valore locativo, che viene stimato, tenuto conto delle condizioni dell'immobile — ovvero la mancanza degli infissi, le utenze disattivate e gli impianti in parte divelti — nonché dei valori OMI, CCIAA e di mercato, in € 250,00 mensili.

**Quesito n. 22**

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

**Risposte n. 22**

Vedi risposta quesito 20.

**Quesito n. 23**

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli 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;

**Risposta n. 23**

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

**Quesito n. 24**

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della Stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia Per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

**Quesito n. 25**

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

**Risposta n. 24-25**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

# VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

## LOTTO UNICO

### DATI DI CONSISTENZA

Pignorato l'intero di proprietà del debitore esecutato

Il lotto è composto dai beni siti nel comune di Viterbo, strada Castel D'Asso n. 15 piano interrato, terra e primo distinto al

N.C.E.U.

- foglio 189 particella 208-A/2, classe 2, vani 7, sup cat. 183,00 mq, rendita Euro 777,27.

- foglio 189 particella 232-C/2, classe 5, sup. Cat. 58,00 mq, rendita Euro 212,68.

N.C.E.T.

- foglio 189 particella 208- 677,00 mq

- foglio 189 particella 232- 335,00 mq

- foglio 189 particella 231-seminativo, classe 2, 3888,00 mq, r.a. Euro 13,05, r.d. Euro 30,12

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
PIANO INTERRATO				
cantina		22.00	0.40	8.80
PIANO TERRA				
cucina	17.00			
sala da pranzo	19.95			
bagno	4.95			
disimpegno	1.45			
camera	13.45			
veranda	21.45			
portico chiuso	20.70			
portico aperto		20.70	0.20	4.14
ripostiglio esterno	4.60			
Area esterna pertinenziale		523.00	0.03	15.70
PIANO PRIMO				
camera	16.10			
camera	20.00			
disimpegno	1.90			
bagno	7.30			
terrazzo		22.40	0.20	4.50
<b>TOT.SUPERFICIE UTILE</b>	<b>148.85</b>			<b>33.14</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE</b>				<b>182.00</b>

### SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE:

#### PIANO INTERRATO

Cantina 22,00 mq x 0,40 = 8,80 mq/eq.

#### PIANO TERRA

Area esterna pertinenziale al casale 523,00 mq x 0,03 = 15,70 mq/eq

Residenziale 50,00 mq.

Deposito agricolo 27,20 mq x 0,50 = 13,60 mq. eq.

Tettoia 21,45 mq. x 0,20 = 4,30 mq/eq.

Portici 35,80 mq x 0,20 = 7,16 mq/eq

Totale mq/eq. Piano terra 15,70 +50,00 + 13,60 + 4,30+ 7,16 = 91,00 mq/eq

**PIANO PRIMO**

Residenziale 62,50 mq

Terrazzo 22,40 x 0,20 = 4,50 mq/eq

Totale mq/eq. Piano primo 62,50 + 4,50 = 67,00 mq.eq

**TOTALE GENERALE** mq/eq. 158,00 mq.eq commerciali

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche ( età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze ) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento ( strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc. );

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato :

**Superficie lorda commerciale residenziale equiparata****158,00 mq/eq.****700,00 Euro/mq.** sup lorda (settecentoeuro)**158,00 mq/lordi**158,00 x 700,00 = **110.600,00 €****MAGAZZINI FATISCENTI****60,00 mq. x 20,00 €/mq. = 1200,00 €****TERRENI**

NCT

foglio 189 particella 232- 335,00 mq

foglio 189 particella 231-seminativo, classe 2, 3888,00 mq, r.a. Euro 13,05, r.d. Euro 30,12

**4223,00 mq. terreni****1,50 €/mq.****1,50 x 4223,00 = 6334,50 €****VALORE ALLO STATO ATTUALE****110.600,00 + 6335,00 € + 1200,00 € = 118.135,00 €****COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'****10.000,00 €****VALORE DEL COMPENDIO****118.135,00 - 10.000,00 = 108.135,00 € arrotondato 108.000,00 €****VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA****108.000,00 € ( centoottomilaeuro)****Quesito n. 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.

**Risposta n. 26**

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

### Quesito n. 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 fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

### Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

### CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 20 allegati.

Viterbo li 04/02/2026

IL C.T.U.

Arch. ....

### ALLEGATI

- Verbale accesso
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visure storiche
- Visure ipotecaria
- Atto di acquisto ultraventennale
- Atto di acquisto
- Attestazione assenza usi civici
- Certificato di destinazione urbanistica
- Certificato di agibilità
- Fine Lavori
- Autorizzazione allo scarico del 2007
- Rilascio Permesso di Costruire n. 03/2008\_ Elaborato grafico
- Quadro Sinottico lotto unico
- Elaborato grafico delle difformità
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Valori OMI
- Valori CCIA
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato