

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Dott. Giancarlo Puri

ESECUZIONE IMMOBILIARE RIUNITA N. 190/2020 R.G.

AD ISTANZA DELLA

BUONCONSIGLIO 4 Srl

(Avv.to Flavio Garrone)

CONTRO

██████████

(Avv.ti Fabrizio Castellano e Giorgia Clementi)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del giorno 29.10.2025

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 190/2020 R.G. riunita alla procedura n. 228/2023 ambedue ad istanza della BUONCONSIGLIO SRL (quale cessionaria della Cassa di Risparmio di Fermo Spa) e per essa, nella qualità mandataria, Prelios Credit Solutions Spa, rappresentata e difesa dall'Avv. Flavio Garrone con studio Bergamo nei confronti della signora ██████████, nata a ██████████ (██████) il ██████████ C.F. ██████████ e residente in Viterbo ██████████ rappresentata e difesa dagli Avvocati Fabrizio Castellano e Giorgia Clementi del foro di Roma;

- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento del 29.06.2022, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3 e, ricevutone il giuramento di rito in data 06.07.2022, gli affidava il seguente incarico:

- *1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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.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 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'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un 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 (calpestable) 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,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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 del 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;*
- **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'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- **16)** *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- **17)** *indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- **18)** *dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- **19)** *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e 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 evidenziano 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 e stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);*
- **23)** *indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza 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 quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*
- **25)** *indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*
- **26)** *indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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 120 dal giuramento;
- **29)** invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "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;
- **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)** alleghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi 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)** *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;*

- **35)** *alleggi alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,*
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni più iscrizioni),*
- f. copia atto di provenienza,*
- g. quadro sinottico in triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

- *che, inizialmente dopo aver effettuato l'accesso in data 12.10.2022, presso gli immobili all'epoca colpiti dalla procedura esecutiva n. 190/20202 RG, ubicati, in agro del Comune di Viterbo (VT), in località Montigliano in [REDACTED] e distinti al Catasto Fabbricati nel Foglio 248, part. 563 e al Catasto Terreni nel foglio 246 par.lla 311, 312, 313, 737 e 740, nonché nel foglio 248 particella 317 e 562, per raccogliere gli elementi utili a rispondere ai quesiti posti dal Giudice, lo scrivente procedeva alla stesura di una prima relazione mettendo in evidenza che all'interno dei terreni colpiti vi erano degli immobili che non erano stati inclusi tra i beni pignorati e, che da un preventivo esame tecnicamente non si riteneva che potessero essere esclusi e si rimetteva al giudice la procedura al fine di poter decidere se proseguire od essere meglio inquadrata formalmente e inclusiva di tutti gli immobili ivi presenti;*

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- che, il creditore procedente, accertato che quanto relazionato era conforme allo stato di fatto, dava inizio alla procedura esecutiva n. 228/2023 RG, includendovi tutti gli immobili mancanti in particolare colpendo gli immobili urbani classificati nel foglio 246 part.lla 739 sub. 1, 2, e 3 e sempre nel foglio 246 con la part.lla 741 e particella 738, dopodiché chiedeva al G.E. la riunione con la presente procedura portante;
- che, con provvedimento del 29.01.2024 il G.E. ha disposto la riunione della procedura esecutiva n. 228/2023 a quella n. 190/2020 RG;
- che, in data 13.11.2024 il G.E., dato atto dell'avvenuta riunione, conferiva al CTU incarico di proseguire e completare le operazioni peritali;
- che, dopo molteplici tentativi, solo nell'udienza del 19.03.2025 si riusciva a fissare con il debitore la data del 03.04.2025 per eseguire l'accesso ai beni immobili colpiti dalla procedura, poi correttamente eseguito;
- che, dall'esame dei fascicoli e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, nonché presso gli archivi dell'Ufficio tecnico del Comune di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue:

Descrizione dei beni colpiti da pignoramento

Trattasi di un terreno agricolo ricadente in località "Montigliano" nelle vicinanze della frazione di Tobia del Comune di Viterbo, classificato al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 246 par.lle 311, 312, 313, 737 e 740, nonché al limitrofo foglio 248 particella 317 e 562, della superficie catastale complessiva di ha 1.90.58 con sovrastante fabbricati urbani classificati invece al Catasto Fabbricati del medesimo comune:

- foglio 246 part.lla 739 sub. 1 cat. A/2, classe 4[^] consistenza vani 16,5;
- foglio 246 part.lla 739 sub. 2 cat. C/6, classe 3[^] consistenza mq 47;
- foglio 246 part.lla 739 sub. 3 cat. C/2, classe 4[^] consistenza mq 30;
- foglio 246 part.lla 741 cat. C/2, classe 5[^] consistenza mq 60;
- foglio 246 part.lla 738 cat. C/2, classe 6[^] consistenza mq 22;
- foglio 248 part. 563, cat. A/2, classe 2[^], vani 4,5;

il tutto meglio individuato nella planimetria catastale allegata (*all.ti 3 e 4*). Il fabbricato urbano colpito da pignoramento classificato nel foglio 248 con la

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

part.lla 563, è stato oggetto di un intervento edilizio di ristrutturazione totale con ampliamento, che alla data di accesso è sospeso, difatti è stato completamente demolito e ricostruito per le sole fondazioni e le pareti contro terra perimetrali del piano interrato.

L'intera area, benché agricola, in parte è asservita con: viali, piazzali, aree di manovra, parcheggi, zone giardinate, percorsi pedonali ect., costituiti da un fabbricato più grande classificato al C.F. nel foglio 246, part.lla 739 sub. 1, sub. 2 e sub. 3, oltre ad ulteriori due fabbricati accessori classificati sempre con il foglio 246 con le particelle 738 e 741.

Risposta al quesito 1):

verificati, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le 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.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione ipocatastale depositata all'interno dei fascicoli, è conforme alla suddetta norma e che copre anche i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento relativamente a tutti gli immobili sopra descritti colpiti da pignoramento e meglio individuati catastalmente nel relativo estratto di mappa **(all.ti 3 e 4)**.

Risposta al quesito 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;

Sono state effettuate le visure ipocatastali aggiornate **(all.ti 3, 4, e 8)**, ed è stato accertato che i dati catastali del compendio immobiliare indicati negli atti di pignoramento, sia nelle note di trascrizione che nei correlati dispositivi promossi da “Buonconvento 4 srl” relativi alla esecuzione immobiliare n. 190/2020 RG riunita alla EI n. 228_2023 RG, corrispondono a quelli presenti agli atti sia del Catasto Fabbricati che nel Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio di Viterbo alla data di trascrizione dello stesso pignoramento e quindi sono idonei ai fini della sua esatta identificazione.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

L'intero complesso colpito dalla presente procedura viene fin da subito suddiviso in due lotti, nel rispetto della potenziale autonomia funzionale e come sono già allibrati catastalmente separati, il tutto come nel dettaglio di seguito viene riportato:

Lotto n. 1

Trattasi di un terreno agricolo ricadente in località "Montigliano" nelle vicinanze della frazione di Tobia del Comune di Viterbo, classificato al C.T. nel foglio 246 con le particelle :

311	canneto di 2 [^]	ha 0.01.80	R.D. € 0,28	R.A. € 0,19
312	seminativo di 2 [^]	ha 0.10.00	R.D. € 7,75	R.A. € 3,36
313	uliveto di 3 [^]	ha 0.27.30	R.D. € 6,34	R.A. € 2,82
737	seminativo di 3 [^]	ha 0.40.00	R.D. € 26,86	R.A. € 9,30
740	uliveto di 3 [^]	<u>ha 0.26.49</u>	<u>R.D. € 6,16</u>	<u>R.A. € 2,34</u>
Totale		ha 1.05.59	R.D. € 47,39	R.A. € 18,01

Nel medesimo terreno vi ricadono i seguenti fabbricati urbani classificati al C.F. sempre nel foglio 246 con le particelle:

- 739 sub. 1, zona cens.1, cat. A/2, cl. 4[^], consistenza vani 16,5, superficie catastale mq 357, totale escluse aree scoperte mq 314 rendita € 2.513,85, strada Castellaccio snc piano S1-T-S2;
- 739 sub. 2, zona cens.1, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 47, superficie catastale totale mq 57, rendita € 148,07, strada Castellaccio snc piano S1;
- 739 sub. 3, zona cens.1, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq 36, rendita € 94,51 strada Castellaccio snc piano S1;
- 738, zona cens.1, cat. C/2, cl. 6, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 28 rendita € 95,44 strada Castellaccio snc piano T;
- 741 sub. 1, zona cens.1, cat. C/7, cl. U, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 62 rendita € 76,85, strada Castellaccio snc piano T;

il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa catastale e correlate visure e planimetrie catastali ([all. 3](#));

Lotto n. 2

Trattasi di un terreno agricolo ricadente in località "Montigliano" nelle vicinanze della frazione di Tobia del Comune di Viterbo, classificato al C.T. nel foglio 248 con le particelle :

317	seminativo arborato di 2 [^]	ha 0.30.30	R.D. € 25,04	R.A. € 11,74
-----	---------------------------------------	------------	--------------	--------------

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 190/2020 R.G. – Tribunale di Viterbo

562	uliveto di 3 [^]	ha 0.54.69	R.D. € 12,71	R.A. € 5,65
674	AREA FAB DM	ha 0.00.79	=====	=====
Totale		ha 0.85.78	R.D. € 37,75	R.A. € 17,39

Nel medesimo appezzamento di terreno vi ricade il seguente fabbricato urbano classificati al C.F. sempre nel foglio 248 con la particella:

- 563, zona cens.1, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 79, totale escluse aree scoperte mq 79 rendita € 499,67, Strada Montigliano snc, piano T;

il tutto meglio individuato nell'allegato estratto di mappa catastale e correlate visure e planimetrie catastali ([all.4](#));

Risposta al quesito 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;

Effettuati tutti gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, il Servizio di Pubblicità Immobiliare, la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, Notai in esercizio e l'Archivio Notarile distrettuale, si è provveduto poi alla ricostruzione, nonché verifica di tutti gli atti iscritti e trascritti fino alla data anteriore al ventennio precedente la trascrizione del pignoramento stesso, per cui lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

Lotto n 1

- **in data 14.03.1953** con atto di donazione a rogito notaio Nazzareno Dobici rep. 32850, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 09.04.1953 reg. part 1771 il Signor ██████████, nato a ██████████ divenne proprietario dei terreni siti in Comune di Viterbo all'epoca distinti al vecchio catasto di Viterbo, al "...vocabolo Torre del Guercio da distinguersi in Catasto alla sez. IV con mappali numeri 1019/4; 1018/4; 1634/2; 1008/4=B; 1633/2; 1007/1=C della superficie complessiva di ha. 1.15.00, che oggi rappresentano l'intero

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

sviluppo del Lotto 1([all. 9](#));

- **in data 15.10.2002** con atto di compravendita a rogito notaio Luciano D'Alessandro rep. 400593, trascritto presso la Conservatoria dei RR II di Viterbo in data 14.11.2002 reg. part 12687 la debitrice esecutata [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistò per la piena proprietà dal Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] i terreni siti in Comune di Viterbo distinti al N.C.T. nel foglio 246 con le particelle 267, 311, 312, 313 e 314 della superficie complessiva di ha 1.10.90, che oggi rappresentano l'intero sviluppo del Lotto 1([all.10](#));
- **in data 14.03.2012** con tipo mappale prot.llo VT00038301 in atti dal 14.03.2012 presentato il 14.03.2012 (n.38301.1/2012) furono inseriti in mappa i fabbricati ivi esistenti e al C.T. il lotto n. 1, previo soppressione delle originarie particelle 267 e 314, fu classificato con i mappali 311, 312, 313, 740, 739, 741, 737 e 738 ([all. 3](#));
- **in data 21.03.2012** con procedura Docfa di nuova COSTITUZIONE con pratica VT0043568 in atti dal 21/03/2012 (n. 1832.1/2012), la proprietaria esecutata ha censito all'urbano una serie di immobili, gli stessi furono classificati nel foglio 246 con la par.lla 739 graffata con le particelle 738 e 741, zona censuaria 1, categoria A/2 classe 2[^], consistenza vani 16, rendita €. 1.776,61, Strada Castellaccio snc piano S1-T-S2 ([all. 3](#));
- **in data 31.03.2012** con pratica n. VT157219 in atti dal 31/10/2012 è stato variato il classamento con pratica (n. 19094.1/2012), gli immobili ivi ricadenti furono riclassificati nel foglio 246 con la par.lla 739 graffata con le particelle 738 e 741, zona censuaria 1, categoria A/2 classe 4[^], consistenza vani 16, rendita €. 2.437,68, Strada Castellaccio snc piano S1-T-S2 ([all. 3](#));
- **in data 17.07.2013** con procedura Docfa pratica n. VT0069879 in atti dal 17/07/2013, con la causale : “*ampl. divis. ai soli fiscali*”, in atti dal 17.07.2013 con pratica (n. 13713.1/2013) ([all. 3](#)), gli immobili ivi ricadenti furono riclassificati nel foglio 246 con le particelle:
 - 741, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 5[^] consistenza 60 mq. rendita € 220,01, Strada Castellaccio snc piano T;
 - 738, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 6[^] consistenza 22 mq. rendita € 95,44 Strada Castellaccio snc piano T;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- 739, sub 1, zona cens. 1, cat.ria A/2 cl 2[^] consistenza vani 16,5, rendita € 1.832,13, Strada Castellaccio snc piano S1-T-S2;

- 739, sub 2, zona cens. 1, cat.ria C/6 cl 1[^] consistenza mq 47, rendita € 109,23, Strada Castellaccio snc piano S1;

- 739, sub 3, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 4[^] consistenza mq 30, rendita € 94,51, Strada Castellaccio snc piano S1;

- **in data 03.04.2014** con pratiche n. VT0040668 e VT0040669 in atti dal 03/04/2014 è stato variato il classamento con pratica (n. 17277.1/2014) (*all. 3*), i dati censuari degli immobili ivi ricadenti furono tutti confermati ad eccezione della abitazione che fu riclassificata sempre nel foglio 246 con la par.IIa;

- 739, sub 1, zona cens. 1, cat.ria A/2 cl 4[^] consistenza vani 16,5, rendita € 2.513,85, Strada Castellaccio snc piano S1-T-S2;

- **in data 09.11.2015** furono inseriti dall'Ufficio i dati di superficie e gli immobili vennero classificati sempre nel foglio 246 con la par.IIe:

- 741, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 5[^] consistenza 60 mq, sup. cat. tot. Mq. 61, rendita € 220,01, Strada Castellaccio snc piano T;

- 738, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 6[^] consistenza 22 mq, sup. cat. tot. Mq. 28, rendita € 95,44 Strada Castellaccio snc piano T;

- 739, sub 1, zona cens. 1, cat.ria A/2 cl 4[^] consistenza vani 16,5, sup. cat. tot. mq 357, tot. escluse le aree scoperte mq. 314, rendita € 5.513,85, Strada Castellaccio snc piano S1-T-S2;

- 739, sub 2, zona cens. 1, cat.ria C/6 cl 1[^] consistenza mq 47, sup. cat. tot. mq 57, rendita € 109,23, Strada Castellaccio snc piano S1;

- 739, sub 3, zona cens. 1, cat.ria C/2 cl 4[^] consistenza mq 30, sup. cat. tot. mq 36, rendita € 94,51, Strada Castellaccio snc piano S1;

- **in data 30.12.2024** con procedura Docfa pratica n. VT0090290 in atti dal 30/12/2024, con la causale : “*variazione della destinazione da magazzino a tettoia*”, pratica (n. 90290.1/2024), fu riclassificato il solo seguente immobile ricadente sempre nel foglio 246 con la particella:

- 741, sub. 1, zona cens. 1, cat.ria C/7 cl U[^], consistenza 62, sup. cat. tot. mq. 62, rendita € 76,85, Strada Castellaccio snc piano T (*all.3*);

Lotto n 2

- **in data 12.02.1985** con atto del Pretore di Viterbo registrato al n. 1554, in

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

E.I. n. 190/2020 R.G. – Tribunale di Viterbo

Viterbo in data 31.05.2006 reg. part 6690 la debitrice esecutata [REDACTED] [REDACTED] in regime patrimoniale di separazione dei beni, acquistò per la piena proprietà di ½ ciascuno e complessivamente per l'intero dai Signori [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED], l'abitazione posta al piano terreno censita al C.F. al foglio 248, part.IIa 563 cat. A/2 cl 2[^], vani 4,5 rendita € 499,67, unitamente ai terreni censiti al Catasto Terreni sempre nel foglio 248 part.IIe 317, 562 e 563 della superficie complessiva di ha. 0.85.78 (*all.14*);

- **in data 02.11.2006** con pratica n. VT0115522 in atti dal 02/11/2006 è stato variato il classamento con pratica (n. 15938.1/2006), e per l'immobile ivi ricadente fu confermata il censimento iniziale: foglio 248 part.IIa 563, zona cens. 1, categoria A/2 cl 2[^], consistenza vani 4,5, rendita € 499,67, Strada Montigliano snc piano T (*all.4*);
- **in data 09.11.2015** furono inseriti dall'Ufficio i dati di superficie e l'appartamento fu definitivamente classificato: foglio 248 part.IIa 563, zona cens. 1, categoria A/2 cl 2[^], consistenza vani 4,5, sup. cat. tot. mq. 79, totale escluse le aree scoperte mq, 79, rendita € 499,67, Strada Montigliano snc, piano T (*all.4*);
- **in data 11.02.2025** con pratica prot.llo VT0011952 in atti dall'11.02.2025 di demolizione totale (n.11952.1/2025) è stato variato al solo Catasto Terreni, lo stato della particella 563 che è stata riclassificata con la particella n. 674 Ente Urbano di mq. 79 (*all.4*);
- **in data 14.02.2025** con variazione d'ufficio del 14.02.2025 pratica prot.llo VT0013211 in atti dal 14.02.2025 (n.13211.1/2025) è stato variato la qualità e classe al solo Catasto Terreni della particella 674 in AREA FAB DM della consistenza invariata di mq. 79 (*all.4*);

Pertanto la sopra riportata ricostruzione degli atti relativi agli immobili pignorati ricopre a ritroso l'intero periodo del ventennio fino al primo titolo di provenienza anteriore al medesimo ventennio che precede la notifica del pignoramento, le cui copie sono state allegate alla presente relazione.

Risposta al quesito 4):

predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Dall'esame della documentazione ipocatastale in atti e dall'aggiornamento eseguito presso la Conservatoria dei RR. II. di Viterbo, fino alla data del 16.09.2025 (*all.8*), sono state accertate le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima:

Lotto n. 1

- **Trascrizione reg. part. 3609 del 18.04.1997** in data 07.04.1997 con atto d'obbligo a rogito notaio Luigi Annibaldi rep. 41108, [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e il Signor [REDACTED], nato a [REDACTED] effettuavano *“reciproco atto d'obbligo affinché ciascuno dei due proprietari possa edificare sul suo terreno, sino a confine con il terreno di proprietà dell'altro e comunque a distanza inferiore di quella prevista dalle vigenti normative edilizie”* (*all.19*);
- **Trascrizione reg. part. 138 del 04.01.2002** in data 14.12.2001 con atto di vincolo a rogito notaio Luciano D'Alessandro rep. 384215, è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Viterbo e contro i terreni di proprietà del Signor [REDACTED] costituenti l'intero lotto 1 ed all'epoca classificati al C.T. nel foglio 246 con le particelle 267, 311, 312, 313 e 314 (*all.20*);
- **Iscrizione reg. part. 1525 del 01.08.2016** Ipoteca volontaria nascente da iscrizione di ipoteca volontaria del 28.07.2016 con atto notaio Brugnoli Patrizia di Roma rep n. 21959. capitale € 453.080,55 somma iscritta € 460.000,00 in favore della Banca Popolare di Spoleto Spa contro [REDACTED] nata [REDACTED], gravante su tutti gli immobili in oggetto ad esclusione dei fabbricati urbani classificati al C.F. con la part.lla 739 sub. 1, part.lla 739 sub. 2, part.lla 739 sub. 3, part.lla 738 e part.lla 741 (*all.15*);
- **Iscrizione reg. part. 1047 del 01.06.2018** Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 14.04.2018 rep. n. 284 Tribunale di Fermo, capitale € 39.089,40 somma iscritta € 45.000,00 in favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. contro [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], gravante su tutti gli immobili in oggetto ad esclusione dei

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

fabbricati urbani part.IIa 739 sub. 1, part.IIa 739 sub. 2, part.IIa 739 sub. 3, part.IIa 738, e part.IIa 741 sub. 1 ([all.16](#));

- **Trascrizione reg. part. 11940 del 18.11.2020** Verbale di Pignoramento immobili, atto giudiziario del 03.10.2020 rep. 1181 emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa, contro [REDACTED] nata a [REDACTED], che colpisce tutti gli immobili del lotto 1 ad esclusione dei fabbricati urbani part.IIa 739 sub. 1, part.IIa 739 sub. 2, part.IIa 739 sub. 3, part.IIa 738 e part.IIa 741 ([all.17](#));
- **Trascrizione reg. part. 15023 del 01.12.2023** Verbale di Pignoramento immobili, atto giudiziario del 08.11.2023 rep. 2757 emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Buonconsiglio 4 srl, contro [REDACTED] nata a [REDACTED], che colpisce tutti i fabbricati ricadenti nel lotto n. 1 e classificati nel C.F. nel foglio 246 part.IIa 739 sub. 1, part.IIa 739 sub. 2, part.IIa 739 sub. 3, part.IIa 738 e part.IIa 741 ([all.18](#));

Lotto n. 2

- **Trascrizione reg. part. 1705 del 17.02.1995** in data 26.01.1995 con atto d'obbligo a rogito notaio Luigi Annibaldi rep. 37489, è stato stipulato un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Viterbo e contro i terreni di proprietà del Signor [REDACTED] distinti al CT nel foglio 248, particelle 223 e 317 ([all.23](#));
- **Trascrizione reg. part. 3609 del 18.04.1997** in data 07.04.1997 con atto d'obbligo a rogito notaio Luigi Annibaldi rep. 41108, il Signor [REDACTED] nato a [REDACTED], c.f. [REDACTED] e il Signor Delle [REDACTED], nato a [REDACTED] effettuavano *“reciproco atto d'obbligo affinché ciascuno dei due proprietari possa edificare sul suo terreno, sino a confine con il terreno di proprietà dell'altro e comunque a distanza inferiore di quella prevista dalle vigenti normative edilizie”* ([all.19](#));
- **Iscrizione reg. part. 2248 del 09.09.2004** Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento atto notaio a rogito Notaio Luciano D'Alessandro del 03.08.2004 rep. n. 434771, capitale €. 100.000 somma iscritta € 200.000,00 durata 20 anni in favore di Banca Nazionale del Lavoro Spa contro [REDACTED] [REDACTED], gravante su tutti gli immobili in oggetto facente parte del Lotto 2 è stata estinta totalmente come riportato

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

nell'elenco delle annotazioni con comunicazione n. 627 del 30.05.2022 e successiva cancellazione totale del 20.06.2022 (*all.21*);

- **Iscrizione reg. part. 1047 del 01.06.2018** Ipoteca giudiziale derivante da atto giudiziario del 14.04.2018 rep. n. 284 tribunale di Fermo, capitale € 39.089,40 somma iscritta € 45.000,00 in favore della Cassa di Risparmio di Fermo S.p.a. contro [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], gravante su tutti gli immobili in oggetto facente parte del Lotto 2 (*all.16*);
- **Trascrizione reg. part. 11940 del 18.11.2020** Verbale di Pignoramento immobili, atto giudiziario del 03.10.2020 rep. 1181 emesso dal Tribunale di Viterbo a favore della Cassa di Risparmio di Fermo Spa, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED], che colpisce tutti gli immobili del lotto n. 2 (*all.17*);

Risposta al quesito 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;

All'uopo sono state effettuate le necessarie visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo, accludendo le planimetrie urbane in atti e il relativo estratto di mappa catastale aggiornato (*all.ti 3 e 4*), con evidenziata l'esatta ubicazione degli immobili colpiti da pignoramento già suddivisi in rapporto ai lotti costituiti.

Così pure sono stati richiesti ed acquisiti i necessari certificati di destinazione urbanistica (*all.22*).

Risposta al quesito 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);

Sono stati acquisiti i relativi certificati presso l'Anagrafe del Comune di Roma e Viterbo ricavando i seguenti dati:

sia alla data odierna che alla data di acquisto degli immobili oggetto di

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

relazione, come indicato anche nei medesimi rogiti e confermato dall'estratto di matrimonio con annotazione a margine, la Signora [REDACTED] era coniugata con il signor [REDACTED] nato a [REDACTED] e con atto del 13.05.1997 n. 4205 a rogito del notaio Mandato Raffaella di Roma, hanno scelto il regime di separazione dei beni (all.24).

Risposta al quesito 7)

descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable) 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;

Lotto n. 1

Trattasi di un terreno agricolo ricadente in località "Montigliano" nelle vicinanze della frazione di Tobia del Comune di Viterbo, classificato al C.T.

nel foglio 246 con le particelle :

311	canneto di 2 [^]	ha 0.01.80	R.D. € 0,28	R.A. € 0,19
312	seminativo di 2 [^]	ha 0.10.00	R.D. € 7,75	R.A. € 3,36
313	uliveto di 3 [^]	ha 0.27.30	R.D. € 6,34	R.A. € 2,82
737	seminativo di 3 [^]	ha 0.40.00	R.D. € 26,86	R.A. € 9,30
740	uliveto di 3 [^]	<u>ha 0.26.49</u>	<u>R.D. € 6,16</u>	<u>R.A. € 2,34</u>
Totale		ha 1.05.59	R.D. € 47,39	R.A. € 18,01

Nel medesimo fondo vi ricadono i seguenti fabbricati urbani classificati al C.F. sempre nel foglio 246 con le particelle:

- 739 sub. 1, zona cens.1, cat. A/2, cl. 4[^], consistenza vani 16,5, superficie catastale mq 357, totale escluse aree scoperte mq 314 rendita € 2.513,85 strada Castellaccio snc, piano S1-T-S2. Trattasi di una villa con accesso multiplo dall'area esterna asservita, che si articola su tre livelli collegati da una scala interna. Nello specifico il piano interrato è destinato a cantina e si sviluppa per una superficie utile di circa mq. 25,97 con annessa intercapedine su due lati di circa mq. 13,14; mentre il piano seminterrato, costituito da un grande salone destinato a zona pranzo e cucina, un disimpegno, due bagni, due camere per una superficie utile di circa mq. 134,04, oltre ad una veranda di mq. 14,18 e un portico di mq. 28,92, e ad ulteriori locali tecnici accessori ricavati nell'intercapedine per una

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

superficie di mq. 35,65; infine vi è un piano terra in cui vi ricadono un ambiente soggiorno, un disimpegno due bagni e due camere il tutto per una superficie utile di circa mq. 94,94 oltre un portico di mq. 45,22. La villa ha ottime finiture sia interne che esterne e alla data di accesso è in ottimo stato di conservazione. Il riscaldamento è con doppia alimentazione a legna e gas del tipo a pompa di calore, gli elementi radianti sono costituiti da termoconvettori. I pavimenti sono al piano interrato e seminterrato in cotto, mentre al piano terra sono in parquet, i bagni sono completi di tutti gli accessori con pareti in parte maiolicate, gli infissi esterni sono tutti in legno, dotati di vetro termico con grate esterne in acciaio e sportelloni interni; mentre quelli interni sono in legno massello, la porta d'ingresso è del tipo blindato. Sia internamente che esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate con rifiniture a vista in mattoni di cotto, i solai sono tutti in legno costituiti da grossa, media e piccola orditura con interposte pannelle in cotto; La copertura è a tetto a due pendenze con manto di copertura in tegole antiche alla romana, perimetralmente vi sono gronde aggettanti sempre in struttura lignea e pannelle in cotto a vista; l'approvvigionamento idrico è garantito da un pozzo traforato con pompa verticale posto nel giardino asservito, gli scarichi delle acque nere sono convogliati in un fossa tipo imhoff a dispersione, mentre le acque bianche sono canalizzate nel sistema idrico di scolo naturale preesistente.

- 739 sub. 2, zona cens.1, cat. C/6, cl. 3, consistenza mq 47, superficie catastale totale mq 57, rendita € 148,07, strada Castellaccio snc, piano S1, trattasi di un locale autorimessa ubicato in adiacenza alla villa, si sviluppa al solo piano seminterrato per una superficie utile di circa mq. 38,68, internamente è intonacato il pavimento è il pezzame di porfido, la copertura è a terrazzo rifinita con pavimento in lastre di pezzame di porfido, vi è impianto elettrico e l'accesso è munito di porta carrabile è in legno motorizzata.

- 739 sub. 3, zona cens.1, cat. C/2, cl. 4, consistenza mq 30, superficie catastale totale mq 36, rendita € 94,51, strada Castellaccio snc piano S1, trattasi di due ambienti destinati a magazzino collocati sempre in adiacenza alla villa, si sviluppa al solo piano seminterrato per una superficie utile complessiva di circa mq. 22,27, oltre ad una zona attrezzata esterna coperta

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

con una tettoia in legno di circa mq. 10,22, internamente sono intonacati e pavimentati, vi è impianto elettrico e la porta d'ingresso è in legno.

- 738, zona cens.1, cat. C/2, cl. 6, consistenza mq 22, superficie catastale totale mq 28 rendita € 95,44, strada Castellaccio snc, piano T, trattasi nella sostanza di un locale magazzino ubicato nell'area pertinenziale giardinata e nelle immediate vicinanze del pozzo traforato, internamente è suddiviso in due ambienti della superficie complessiva di mq. 29,07, ha struttura portante in mattoni prefabbricati in calcestruzzo alleggerito, la copertura è a tetto con struttura portante in legno, alla data di accesso esternamente è parzialmente rifinito così pure internamente e il manto di copertura è uno strato di guaina bituminosa, vi è collocata la centralina dell'impianto idrico di adduzione agli immobili e di irrigazione alimentato dal limitrofo pozzo artesiano.
- 741 sub. 1, zona cens.1, cat. C/7, cl. U, consistenza mq 62, superficie catastale totale mq 62 rendita € 76,85, strada Castellaccio snc, piano T, trattasi di una tettoia di cui alla data di accesso è presente solamente la parte portante in legno;

L'intero complesso edilizio è asservito da un'area esterna individuata con la particella 737, giardinata, completa di viali e zone di manovra tutti pavimentati in lastre di porfido, zone a verde con arredi floreali e alberature con impianto di illuminazione e irrigazione, alla stessa si accede direttamente dalla Strada Castellaccio dal civico n. 57 dove vi è un ampio ingresso con passo carrabile dotato di cancello motorizzato in ferro e uno pedonale; la parte retrostante la villa è rimasta agricola con le stesse destinazioni agrarie catastali, vi sono presenti n. 3 box prefabbricati del tipo da cantiere amovibili e quindi non oggetto di stima, perimetralmente il fondo è recintato in parte con muretto con sovrastanti paletti in ferro e rete metallica, in buona parte con paletti in legno e rete metallica, mentre il lato adiacente il lotto n. 2 non è recintato, sul lato strada è delimitato con muro in tufo con finitura a faccia vista.

Confina con Strada Castellaccio, rimanente proprietà esecutata, fosso del Morto, proprietà part.ile 309, 310, 442, 342, 556 e 558, salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 7 dalla foto 1 alla n. 45*), che dagli elaborati grafici redatti e depositati in atti (*all.ti 3 e 5*).

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Lotto n. 2

Trattasi di un terreno agricolo ricadente in località “Montigliano” nelle vicinanze della frazione di Tobia del Comune di Viterbo, classificato al C.T. nel foglio 248 con le particelle :

317	seminativo arborato di 2 [^]	ha 0.30.30	R.D. € 25,04	R.A. € 11,74
562	uliveto di 3 [^]	ha 0.54.69	R.D. € 12,71	R.A. € 5,65
674	AREA FAB DM	<u>ha 0.00.79</u>	=====	=====
Totale		ha 0.85.78	R.D. € 37,75	R.A. € 17,39

Nel medesimo appezzamento di terreno dagli atti risulta che vi è censito il seguente fabbricato urbano classificati al C.F. sempre nel foglio 248 con la particella:

- 563, zona cens.1, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 79, totale escluse aree scoperte mq 79 rendita € 499,67, strada Montigliano snc, piano T. Alla data di sopralluogo il fabbricato originario risultante dalla planimetria catastale in atti, se si eccettua una piccola porzione d'angolo, è totalmente demolito, ed al suo posto è stato realizzato un rustico attualmente al solo piano interrato, con pareti perimetrali in c.a. ma privo di copertura, il tutto come risultante dal rilievo fotografico effettuato (*all. 7 dalla foto 46 alla foto 54*), nonché dal rilievo diretto graficizzato (*all. 6*). Non ci sono pavimenti ne impianti, c'è la presenza di un cumulo di detriti probabilmente prodotti dallo scavo del terreno e in parte dalla demolizione del fabbricato preesistente, perimetralmente il fondo è recintato con paletti in legno e rete metallica ad esclusione del lato in adiacenza con il lotto 1, il terreno non interessato dalla costruzione ha mantenuto la destinazione agricola originaria. Ha accesso carrabile direttamente dalla Strada del Castellaccio confina con detta via, rimanente proprietà debitrice esecutata, fosso del Morto e proprietà particelle 300, 596, 497, 465 salvo se altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato (*all. 7*), che dagli elaborati grafici redatti e depositati in atti (*all.ti 4 e 6*).

Risposta al Quesito 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

I dati catastali del compendio immobiliare indicati sia nel titolo che nella nota degli atti di pignoramento promossi dalla “Cassa di Risparmio di Fermo Spa” e relativi alla esecuzione immobiliare n. 190/2020 R.G. poi integrati da quelli riportati nella esecuzione immobiliare n. 228/2023 RG promossa dalla “Buonconsiglio 4 srl”, poi riunita alla portante, corrispondono a quelli presenti alla data di trascrizione degli stessi negli atti sia del Catasto Terreni che del Catasto fabbricati dell’Agenzia del Territorio di Viterbo.

Pertanto è stata accertata la conformità tra la descrizione del bene e quella contenuta nel pignoramento.

Da un attento esame delle visure catastali attuali alcuni immobili sono stati interessati successivamente alla trascrizione dei pignoramenti da alcune variazioni e precisamente:

Nel Lotto 1 : il fabbricato colpito ed all’epoca classificato al C.F. nel foglio 246 con la particella 741, zona censuaria 1, cat. C/2, cl. 5, consistenza mq 60, superficie catastale totale mq 61 rendita € 220,01, con procedura Docfa del 30.12.2024 pratica n. VT 0090290 in atti dal 30.12.2024 con la causale di “Variazione della destinazione da magazzino a Tettoia” è stato riclassificato con i seguenti dati: sempre con la particella 741 sub. 1, zona cens.1, cat. C/7, cl. U, con.za mq 62, superficie catastale totale mq 62 rendita € 76,85 *(all. 3)*;

Nel Lotto 2 : al Catasto Terreni l’originaria particella rappresentante il cassone del fabbricato identificata nel Foglio 248 con il mappale 563 Ente Urbano di mq. 79, con Tipo Mappale dell’11.02.2025 pratica n. VT 0011952 in atti dall’11.02.2025 con la causale “Demolizione Totale” è stato poi riclassificato sempre al solo Catasto Terreni nel Foglio 248 con la particella 674 AREA FAB DM di mq. 79 con variazione d’ufficio del 14.02.2025 pratica n. VT0013211 in atti dal 14.02.2025 *(all. 4)*.

Risposta al Quesito 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 del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

Effettuati i dovuti riscontri del caso, si è accertata la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alle planimetrie catastali in atti e da un raffronto tra la medesime planimetrie catastali in atti con quella dello stato di fatto rilevata alla data di accesso.

Relativamente al Lotto 2 è stato riscontrato che il fabbricato individuato catastalmente nel foglio 248 particella 563, zona cens.1, cat. A/2, cl. 2[^], consistenza vani 4,5, superficie catastale mq 79, totale escluse aree scoperte mq 79 rendita € 499,67, alla data di sopralluogo, così come risulta dalla planimetria catastale in atti, è stato demolito, ed al suo posto è stato realizzato un rustico al solo piano interrato, alla stessa unità immobiliare viene attribuito il valore della sola parte esistente, in quanto una sua eventuale ricostruzione non è certa ed è correlata a molteplici fattori oggi non valutabili oltre ad avere degli indubbi costi.

Risposta al Quesito 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;

Dai risconti effettuati con le planimetrie catastali, non risulta che includano porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili pignorati non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi frazionata.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare hanno una planimetria urbana catastale in alcune parti non perfettamente conforme a quella reale accertata alla data di accesso.

Gli aggiornamenti necessari, saranno eseguiti dagli eventuali aggiudicatari in quanto necessariamente avranno bisogno degli opportuni titoli abilitativi.

Risposta al Quesito 13):

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

Trattasi di unità immobiliari urbane. La loro ubicazione cartografica è in zona agricola, ma fin dall'origine avevano destinazione abitativa.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo (VT) è stato possibile risalire agli atti amministrativi con cui sono stati edificati gli immobili oggetto di stima e precisamente quelli ricadenti sul

Lotto n. 1 :

- Concessione Edilizia n. 7928 del 27.06.2002 per la costruzione di un fabbricato rurale rilasciata dal Comune di Viterbo all'allora proprietario [REDACTED] (*all.25*);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 17/2003 depositata in data in data 16.01.2003 al prot.llo 401 presentata dalla sig.ra [REDACTED] per la realizzazione di una recinzione in parte con paletti in legno e rete metallica e in parte in muratura con cancelli d'ingresso (*all.25*);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 566/12 depositata in data in data 27.11.2012 presentata dalla sig.ra [REDACTED], per ampliamento secondo

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

la L.R. n. 21/2009 “Piano Casa Regione Lazio” (*all.25*);

- Comunicazione fine lavori 04.11.2015 depositata in data 05.11.2015 al prot.llo n. 60206 (*all.25*);
- lo scarico delle acque nere in sub irrigazione risulta essere stato autorizzato in origine dal Comune di Viterbo con autorizzazione n. 465 in data 19.12.2013 (*all.25*), ad oggi tale autorizzazione risulta scaduta e deve essere completamente rinnovata con apposita pratica.
- Certificato di Agibilità è stato rilasciato dal Comune di Viterbo in data 04.07.2016 (*all.25*);

Da un attento esame tra quanto autorizzato con i sopra riportati atti amministrativi e quanto realmente accertato dal sottoscritto in sede di sopralluogo, mediante il raffronto grafico tra i progetti assentiti, la planimetria catastale in atti e quanto attualmente esistente risultante dai rilievi effettuati, si rilevano le seguenti differenze:

- La cantina risulta di dimensioni utili leggermente più piccole m 6,04 x 4,30 anziché m 6,04 x 4,65;
- Il locale garage in pianta è di dimensioni più piccole rispetto al progetto m. 3,45 x 11,30 anziché m 4,00 x 11,80, così pure l'altezza utile interna di m 2,40 è inferiore a quella di progetto di m 2,60;
- Intercapedine (magazzino) posto contro terra sul lato Sud Est, è di dimensioni più piccole rispetto al progetto, larghezza m. 2,30 anziché i progettati m 2,50 così pure vi è una diversa collocazione del tramezzo divisorio interno, infine anche l'altezza utile di m. 2,27 è inferiore a quella prevista di m 2,50;
- Vi sono lievi modifiche della collocazione delle tramezzature interne dell'ordine di pochi centimetri;
- Al piano terra, l'altezza utile interna risulta leggermente inferiore a quella di progetto nel punto più basso misurato in m 3,30 contro quella di progetto indicata in m. 3,50 nell'intradosso della gronda;
- Mentre per il fabbricato magazzino classificato con la part.lla 738, risulta di dimensioni più grandi rispetto al progetto approvato difatti le misure in pianta rilevate sono 4,11 x 8,65 contro quelle autorizzate di m. 3,50 x 8,10;

Il tutto è stato verificato con lo stato di fatto accertato (*all. 5*), raffrontabile con quello assentito (*all. 25*).

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Le variazioni accertate sono nella quasi totalità in riduzione e comunque di modesta entità ed essendo in buona parte rientranti o riconducibili nelle odierne tolleranze ammesse dalla vigente normativa edilizia e/o determinatesi con aggiustamenti durante la realizzazione dell'opera, le stesse appaiono tutte regolarizzabili, i relativi costi per tecnici e amministrativi vengono quantificati in €. 6.000,00, comprensivi della pratica per il rinnovo dello scarico in sub. irrigazione e verranno detratti nel valore di stima;

Dalle ricerche effettuate negli archivi comunali di Viterbo (VT), non risulta che vi siano depositate istanze di sanatorie.

Infine per completezza di risposta al presente quesito, si segnala che tutti gli immobili urbani in questione sono muniti di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Viterbo in data 04.07.2016 (*all. 25*).

Lotto n. 2 :

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 650/04 depositata in data 14.10.2004 dal Signor ██████████ dante causa della debitrice eseguita, di ristrutturazione del Fabbricato, rifacimento impianti, intonacatura esterna e coibentazione della copertura (*all. 26*);
- Denuncia di Inizio Attività (DIA) pratica edilizia n. 549/2012 del 20.10.2012 prot.llo n. 39896 e successiva integrazione documentale del 20.10.2015 prot.llo 56072 presentata dalla eseguita Sig.ra ██████████, demolizione e ricostruzione (*all. 26*);
- In data 20.10.2018 con prot.llo 84180 la Sig.ra ██████████ ha inoltrato richiesta proroga ultimazione lavori della DIA n. 549/2012 (*all. 26*);
- In data 26.10.2018 con prot.llo 85608 il Dirigente del Settore VII del Comune di Viterbo ha comunicato che essendo la DIA n. 549/2012 scaduta in data 22.10.2017 la richiesta di proroga non poteva essere accolta e invitava a sospendere i lavori (*all. 26*);
- In data 07.11.2018 agenti della polizia locale hanno eseguito un primo sopralluogo nei luoghi di cui alla DIA n. 549/2012 (*all. 26*);
- In data 15.11.2018 ed in data 20.11.2018 si sono svolti i successivi sopralluoghi nei luoghi di cui alla DIA n. 549/2012, accertando difformità rispetto alla citata DIA (*all. 26*);
- In data 27/11/2018 con n. 607 veniva emessa Ordinanza del dirigente per la demolizione e rimessa in pristino dei luoghi, notificata in data 26.01.2019

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

(*all. 26*);

- In data 21.02.2019 veniva presentata dallo studio legale Castellano – Clementi istanza per l'attivazione del procedimento di autotutela, con richiesta di annullamento e/o revoca dell'Ordinanza n. 604/2018 (*all. 26*);
 - Il T.A.R. con ordinanza del 28.05.2019 ha disposto la sospensione cautelare dell'Ordinanza e di disporre la verifica a cura del Provveditorato interregionale per le Opere Pubbliche (*all. 26*);
 - Il T.A.R. con sentenza dell'11.02.2020 accoglie il ricorso e pertanto annulla l'ordinanza di demolizione e rimessa in pristino n. 607/2018(*all. 26*);
- ad oggi i lavori realizzati consistono nelle fondazioni e pareti perimetrali del piano interrato. I lavori sono sospesi e non vi sono autorizzazioni amministrative attive in merito al completamento dell'opera.

Pertanto verrà stimato oltre al valore del terreno, solamente quantificando i costi di realizzazione di quanto esistente.

Risposta al Quesito 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 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo (VT), in merito agli immobili in oggetto non vi sono istanze di condono giacenti.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dalla lettura degli atti di provenienza e, da quanto accertato presso il Comune di Viterbo, non risultano esservi gravami di “*censo, livello o uso civico*”.

Si allega la relativa certificazione rilasciata dal Comune di Viterbo comprovante l'assenza di usi civici (*all. 22*).

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Risposta al Quesito 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;

Gli immobili in questione costituiscono fabbricati da cielo a terra con area in parte agricola asservita e non vi è un condominio regolarmente costituito e, non sono presenti spese fisse di gestione o manutenzione.

Risposta al Quesito 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;

Verificato la consistenza, conformazione e fruibilità del compendio immobiliare oggetto di stima, considerato che gli immobili hanno già una autonoma classificazione catastale si ritiene opportuno condurre alla vendita lo stesso in due lotti senza eseguire frazionamenti.

Risposta al Quesito 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 e 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;

L'immobile esecutato è colpito per la piena proprietà di 1/1, in capo alla proprietà della debitrice esecutata, come indicato nella nota di trascrizione dei titoli di pignoramento.

Inoltre, come riportato alla risposta del quesito precedente, è consigliabile ed economicamente conveniente condurlo alla vendita in n. 2 lotti.

Risposta al Quesito 20):

accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

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;

Da una indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo è emerso che tutti i beni in esame non sono oggetto di contratto di locazione registrato **(all.2)**; Tutti gli immobili sono nella disponibilità della debitrice esecutata.

Risposta al Quesito 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;

Alla data del sopralluogo del 24.03.2023, l'appartamento oggetto di esecuzione classificato nel foglio 246 con la part.lla 739 sub. 1 è in possesso e utilizzato dalla debitrice esecutata in cui ha la residenza anagrafica come attestato dal relativo certificato anagrafico rilasciato dal comune di Viterbo (VT) **(all.24)**, mentre l'appartamento ricadente nel lotto n. 2 distinto al CF al foglio 248 con la particella 563 è demolito come ben visibile dal rilievo fotografico effettuato **(all. 7)**.

Risposta al Quesito 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 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);

Gli immobili oggetto di stima non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge della debitrice esecutata.

Risposta al Quesito 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;

Dalle ricerche effettuate e dai documenti in atti non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità, come riscontrabile dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Viterbo (*all. 22*).

Risposta al Quesito 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;

“Conteggi di Stima”

Al fine di redigere la presente stima nel modo più congruo e attinente alla realtà del mercato attuale e della specifica zona in cui ricadono gli immobili in esame ed alla particolare natura e situazione di fatto del bene si è proceduto a reperire presso le banche dati disponibili i relativi valori immobiliari.

A tal fine è stata considerata l'ubicazione di ciascun cespite, la sua soggettiva fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la specifica natura urbana ed agricola, il suo stato di conservazione, mantenimento e manutenzione generale.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, ubicati in agro del Comune di Viterbo nella frazione di Tobia.

A tal proposito si è proceduto ad effettuare una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, nonché prendendo in considerazione i prezzi tabellati della provincia di Viterbo per il Comune di Viterbo dall'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre dell'anno 2024 (*all. 27*), oltre a quelli dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo pubblicati sempre per il secondo semestre 2024 (*all. 27*), mediati con quanto disponibile sul libero mercato (*all. 27*), il tutto adeguatamente compensato a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto,

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

nonché dello stato di conservazione e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale dei beni oggetto di stima. Mentre per il fabbricato ricadente nel lotto 2 essendo solo in parte realizzato è stato redatto un computo metrico di massima delle opere realizzate al fine di determinare il costo di costruzione all'attualità a cui è stato sommato il valore commerciale del terreno determinato con la media delle tre fonti sopra descritte.

A riguardo, si evidenzia che in rapporto alla superficie virtuale di ciascun immobile sono state stimate considerato ogni altra caratteristica del bene, e nello specifico per il lotto 1 sono stati presi quelli massimi, considerando che gli immobili in questione hanno una ottima qualità e stato di conservazione, il tutto come riportato nel foglio di calcolo riepilogativo della stima (*all. 29*).

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento (*all. 29*).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati applicati ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato come di seguito riassunto nell'apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 1				
	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
<u>TOTALE</u>	€ 637.451,11	€ 748.856,17	€ 646.534,19	€ 677.613,82

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 2				
Ambiente	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
Immobile in Viterbo Foglio 248 p.lla 674 - 563				
P.S1 - Magazzino - Computo	€ 65.195,67	€ 65.195,67	€ 65.195,67	€ 65.195,67
Terreno in Viterbo Foglio 248 p.lle 317 - 562				
	€ 18.912,15	€ 12.167,64	€ 19.677,46	€ 16.919,08
<u>TOTALE</u>	€ 84.107,82	€ 77.363,31	€ 84.873,13	€ 82.114,75

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Ai valori sopra determinati vanno applicati le opportune detrazioni in rapporto ai casi specifici di ciascun lotto come di seguito riportato:

LOTTO N.1 – Terreno con sovrastante villa e locali accessori

Valore stimato appartamento	677.613,82 euro
- a detrarre spese per regolarizzazione diversità accertate e rinnovo scarico in sub irrigazione scaduto	<u>- 6.000,00 euro</u>
- a detrarre 3% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto che ricomprende anche l'azione di riconfinamento e suddivisione di eventuali impianti	<u>- 20.328,41 euro</u>

VALORE LOTTO N. 1

651.285,41 euro

(diconsi euro seicentocinquantunomiladuecentottantacinque/41)

*

LOTTO N.2 – Terreno con sovrastante fabbricato in corso di costruzione

Valore stimato	82.114,75 euro
- a detrarre 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto che ricomprende anche l'azione di riconfinamento e suddivisione di eventuali impianti	<u>- 8.211,47 euro</u>

VALORE LOTTO N. 2

73.903,27 euro

(diconsi euro settantatremilanovecentotot/27)

Risposta al Quesito 25):

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

“Criteri di stima”

Per la valutazione di ciascun lotto del compendio immobiliare oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel contesto extra urbano del Comune di Viterbo, frazione di Tobia, la loro fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il loro stato di conservazione.

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili, in base alla loro specifica collocazione topografica nel Comune di Viterbo, frazione di Tobia.

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell'allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie (*all. 29*).

Dopodiché sono state prese come riferimento i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune di Viterbo ultimi pubblicati e riferiti al secondo semestre del 2024, oltre a quelli ultimi pubblicati dalla Agenzia delle Entrate per il Comune di Viterbo zona extra urbana agricola secondo semestre 2024 (*all. 27*).

Il prezzo finale di ciascun lotto è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato (*all. 27*).

Da ultimo per quanto riguarda il solo immobile ricadente nel Lotto 2, essendo solo realizzato in parte è stato eseguito un computo metrico estimativo di massima all'attualità delle opere esistenti al fine di determinare una stima analitica in base al costo di costruzione, ritenuta più congrua al caso, lo stesso è stato redatto in base ai prezzi vigenti del Bollettino della Regione Lazio (*all. 28*).

Risposta al Quesito 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;

A giudizio dello scrivente, tenendo in debito conto l'attuale crisi del mercato immobiliare che ha contratto i valori e scambi commerciali, gli immobili urbani in questione presentano caratteristiche intrinseche che li rendono oggettivamente appetibili sul mercato e quindi di rapida collocazione.

Risposta al Quesito 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

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

qualsiasi vincolo locativo

Non vi sono contratti di locazione con canoni non adeguati da segnalare.

Risposta dal quesito 28) al quesito 35):

Il sottoscritto CTU si è attenuto e si atterrà alle disposizioni impartite dall'Ill.^{mo} Signor Giudice dell'Esecuzione e rimane a Sua completa disposizione per qualsiasi chiarimento in merito.

*

Come disposto nella Circolare del G.E. del Tribunale di Viterbo n. 1039 del 24.04.2018, la presente relazione redatta in prima stesura è stata depositata in Cancelleria e rimessa alle parti, dando il termine di gg 15 per la trasmissione delle eventuali osservazioni (*all. 30*).

Canino li, 01.10.2025

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti. Si procede al deposito della presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso. Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Canino li, 17.10.2025

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. verbale d'accesso;
2. dichiarazione Ufficio del Registro di Viterbo;
3. Lotto n. 1 estratto di mappa, planimetrie urbane e visure storiche catastali;
4. Lotto n. 2 estratto di mappa, planimetrie urbane e visure storiche;
5. Rilievo diretto lotto n. 1;
6. Rilievo diretto lotto n. 2;
7. Documentazione fotografica lotti 1, 2;
8. aggiornamento della Conservatoria dei RR II di Viterbo;
9. atto donazione notaio Nazzareno Dobici rep. 32850 del 14.03.1953;
10. atto compravendita notaio L. D'alessandro del 15.10.2002 rep. 400593;
11. atto di affrancazione Pretore di Viterbo del 12.02.1985 tras.to in data 7.03.1985 al n. 2178;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

12. atto donazione notaio Luigi Annibaldi rep. 31517 del 27.03.1992;
13. atto compravendita notaio L. D'alessandro del 24.09.2001 rep. 378762;
14. atto compravendita notaio L. D'alessandro del 18.05.2006 rep. 463460;
15. nota di iscrizione n. 1525 del 01.08.2016 ipoteca volontaria;
16. nota di iscrizione n. 1047 del 01.06.2018 ipoteca giudiziale;
17. nota trascrizione n. 11940 del 18.11.2020 pignoramento;
18. nota trascrizione n. 15023 del 01.12.2023 pignoramento;
19. atto d'obbligo notaio Annibaldi del 07.04.1997 trascritto 18.04.1997 al reg part. 3609;
20. atto di vincolo notaio D'Alessandro del 14.12.2001 trascritto 04.01.2001 al reg part. 138;
21. nota iscrizione n. 2248 del 09.08.2004 ipoteca volontaria e cancellazione totale;
22. Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato;
23. atto d'obbligo notaio Annibaldi del 26.01.1995 trascritto in data 17.02.1995 al reg. part. 1705;
24. Estratto di matrimonio con annotazioni a margine e certificato di residenza;
25. CE e autorizzazioni Lotto 1;
26. CE verbali, sentenze e autorizzazioni Lotto 2;
27. quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato;
28. computo metrico opere realizzate nel Lotto 2;
29. foglio di calcolo quotazioni immobiliari e Stima Media Ponderata;
30. Pec di trasmissione del 01.10.2025 della CTU in prima stesura a tutte le Parti.