



# TRIBUNALE DI VITERBO



Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
Proc. Esecuzione Immobiliare: n. ruolo 57/2022



FUTURA 2019 srl tramite GUBER Banca spa /  
XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX



## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA



Viterbo 20.11.2024



IICTU®

Arch. Massimo Cirioni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



**Premesso che:**

- è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Immobiliari, il procedimento esecutivo n. 57/2022 promosso da:

FUTURA 2019 srl tramite GUBER Banca spa /  
XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX

il sottoscritto Dott. Arch. Massimo Cirioni, iscritto all'Ordine degli architetti della provincia di Viterbo al n. 97 e residente in Civita Castellana, via Roma n. 48, in data 14.09.2022, previo giuramento di rito ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio affidatogli dal giudice dell'esecuzione

I quesiti assegnati dal G.E. sono i seguenti:

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.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) **effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) **consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

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

5) **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'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 (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità di vendita;

8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali,

hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 debitaria 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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20) **accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene 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 eseguito 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)

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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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 condominali insolute**

25) indichi esplicitamente 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 del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

27) segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) **fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia;**

29) invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica**. All'interno della 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 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) **alleghi** 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 d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni – iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

## OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 03.10.2022, alle ore 15,30, insieme al Custode Giudiziario dott. Armando Mecarini, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Viterbo, strada Felcete.

All'interno degli immobili pignorati erano presenti il sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx xxxxxx, i quali riferivano che il compendio pignorato era occupato dal loro nucleo familiare costituito dalla figlia xxxxxxxx xxxxxxxxx e dalla madre del sig. xxxxxxxx, che occupava una camera del villino con l'identificativo sub 2, obbligata per motivi di salute a letto. **(all n. 02)**

Nel certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Viterbo la madre del sig xxxxxxxx non è riportata facente parte del nucleo familiare degli esecutati.

All'interno degli immobili sono state svolte dal sottoscritto le operazioni inerenti il rilievo per la rappresentazione grafica dello stesso e da parte del custode le operazioni inerenti la redazione del verbale di primo accesso. **(all n. 01)**

Inoltre sono state eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia delle Entrate di VT, Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare e presso l'ufficio urbanistica del comune di Viterbo.

Sulla scorta dei certificati, delle informazioni e dei documenti acquisiti e di quelli allegati al fascicolo, il sottoscritto ha acquisito gli elementi necessari per rispondere ai quesiti disposti dal Giudice. ed a provvedere alla stesura ed all'invio alle parti della bozza di Relazione di CTU in data 23.12.2022 **(all n. 18)**. Non sono state ricevute dalle parti note con osservazioni all'elaborato.

In data 14.02.2023 ha depositato presso il tribunale di Viterbo la consulenza tecnica d'ufficio con contestuale invio alle parti della relazione di stima. **(all n. 18)**

Nell'udienza del 02.03.2023, come riportato nel relativo verbale, il G.E. ha stabilito che l'area esterna non risulta colpita dal pignoramento ed ha onerato l'ausiliario "dei necessari chiarimenti e verifiche in ordine alla natura del diritto pignorato e dei livelli emersi..." con il successivo deposito di una relazione integrativa, considerando che vadano pignorati i fabbricati come unico lotto **(all n. 19)**

Nell'udienza del 28.03.2024 il G.E. ha ritenuto necessario acquisire da parte del CTU:

- a) copia integrale dell'atto di compravendita del 2006 a favore degli esecutati (oltre alla relativa nota di trascrizione);
- b) risalire agli atti di acquisto a favore di xxxxxxxx xxxxxxxxx (dante causa dei coniugi xxxxxxxx xxxxx e xxxxx xxxxxx nel 1976) o almeno alla relativa nota di trascrizione ;
- c) chiarire se l'affranchezza del 1999 reperita dall'esperto abbia riguardato i beni pignorati nella presente procedura;

e ritenuto altresì che, anche ai fini della risposta ai quesiti n. 16 e n. 23, vada esplicitato se il compendio pignorato ricada, o meno, nell'ambito di aree private gravate da usi civici (non apparente sufficiente la dichiarazione comunale di non appartenenza al demanio civico)

A seguito di quanto disposto dal G.E. nell'udienza del 02.03.2023 e del 28.03.2024, il sottoscritto CTU si è recato presso l'archivio di stato di Viterbo, presso la Conservatoria e l'archivio notarile di Viterbo per svolgere le necessarie verifiche richieste. **(all n. 16, all. n. 16bis e 16tris)**

Tutto ciò premesso, di seguito si elencano le risposte ai singoli quesiti:

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

Dall'esame della documentazione depositata agli atti, nel certificato notarile sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, che coprono i venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento

**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;

**- Bene Pignorato n. 1:** villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 1, cat. A/7 classe 1 di vani 6 Sup. catastale mq 148 Rendita € 821,17.

- Bene Pignorato n. 2: villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 2, cat. A/7 classe 1 di vani 8 Sup. catastale mq 212 Rendita € 1.094,89

All'Agenzia del territorio della Provincia di Viterbo ho provveduto ad acquisire la seguente documentazione:

- Visura catastale storica (**all n. 03**)

- Planimetrie catastali (**all n. 04**)

- Estratto mappa F.226 di Viterbo, dove sono ubicati gli immobile oggetto di pignoramento (**all n. 05**)

I dati identificativi degli immobili pignorati riportati nelle attuali visure catastali acquisite sono:

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 1, cat. A/7 classe 1 di vani 6 Sup. catastale mq 148 Rendita € 821,17.

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 2, cat. A/7 classe 1 di vani 8 Sup. catastale mq 212 Rendita € 1.094,89

Essi confermano i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione del pignoramento.

**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;

A questo fine è stata effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo una ispezione ipotecaria da cui si sono desunti attraverso l'acquisizione delle note di trascrizione (**all. n. 06**) e degli atti notarili i seguenti dati:

#### **TRASCRIZIONE del 16.05.2022 – Registro Particolare 6212 Registro Generale 7948**

Atto Giudiziario Repertorio 614 del 11.04.2022

#### **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8

Pignoramento immobiliare a favore di FUTURA 2019 s.r.l., con sede a Milano (MI),  
c.f. 10901920966

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficieria per la quota di 1/1  
CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxx xxxxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficieria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficieria per la quota di 1/2

#### **TRASCRIZIONE del 22.03.2022 – Registro Particolare 3550 Registro Generale 4417**

Atto notarile pubblico del 08.05.2006



## ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6, piano T-1

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8, piano S1-T

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare

### SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 2

xxxxx xxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/4

## TRASCRIZIONE del 13.01.2022 – Registro Particolare 232 Registro Generale 288

Atto notarile pubblico del 08.05.2006

## ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6, piano T-1

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8, piano S1-T

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare

### SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 2

xxxxx xxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxx (xx), c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/4



## TRASCRIZIONE del 20.09.2021 – Registro Particolare 12112 Registro Generale 15073

Atto Giudiziario Repertorio 1346 del 09.08.2021

## ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Viterbo - Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2



- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8  
Pignoramento immobiliare a favore di FUTURA 2019 s.r.l., con sede a Milano (MI), c.f. 10901920966  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1  
CONTRO  
Soggetto n. 1  
xxxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2  
xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

**ISCRIZIONE del 27.08.2009** – Registro Particolare 2775 Registro Generale 14616  
ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 67455/38558 del 26.08.2009  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in Viterbo  
Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1  
- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6  
Immobile n. 2  
- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8  
Immobile n. 3  
- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare  
a favore  
Soggetto n. 1  
in qualità di Creditore Ipotecario Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni con sede a Viterbo (VT), c.f. 00057680563  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1  
CONTRO  
Soggetto n. 1 in qualità di Debitore Ipotecario  
xxxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2  
Soggetto n. 2  
xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

**ISCRIZIONE del 11.05.2006** – Registro Particolare 1483 Registro Generale 8760  
ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 61802 del 08.05.2006  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Immobili siti in Viterbo  
Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1  
- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6  
Immobile n. 2  
- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8  
Immobile n. 3  
- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare



a favore

Soggetto n. 1

Banca di Viterbo Credito Cooperativo S.C.R.L. con sede a Viterbo (VT), c.f. 00057680563

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

### **TRASCRIZIONE del 11.05.2006 – Registro Particolare 5585 Registro Generale 8754**

ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 61801/33746 del 08.05.2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2  
cat. A/7 , di vani 8

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1  
cat. A/7 di vani 6

Unità negoziale n. 2

Immobile n. 1

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are  
e 54 centiare

A Favore

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2  
in regime di Bene Personale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà Superfic. in regime di Bene Personale  
CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2  
in regime di Bene Personale

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di Proprietà Superficiaria in regime di Bene  
Personale

### **TRASCRIZIONE del 20.04.2006 – Registro Particolare 4771 Registro Generale 7450**

Atto amministrativo del 20.09.2004 n. repertorio 92/1240

ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1  
cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2  
cat. A/7 , di vani 8

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 3554  
centiare





SOGGETTI

A favore

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 1/4

Soggetto n. 2

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 1/4

Contro

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Superficie per la quota di 124



**TRASCRIZIONE del 07.07.2005** – Registro Particolare 8207 Registro Generale 12964

ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 59616 del 21.06.2005



ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 , di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 di vani 8

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare

A Favore

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

Soggetto n. 2

xxxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

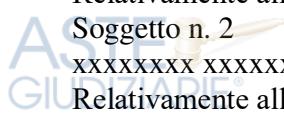
Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 1/4

CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà per la quota di 2/4



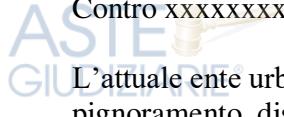
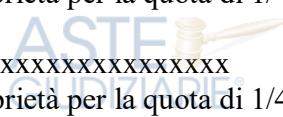
PER LA VERIFICA OLTRE IL VENTENNIO è stato acquisito atto di provenienza (**all n. 15**):

- 09.06.1976 atto di compravendita a rogito notaio BARTOLI Giulio Registrato a Viterbo il 24.06.1976 al n. 4877, trascritto a Viterbo il 18.06.1976 al n. 4326 del Registro Particolare e al n. 5082 del Registro Generale.

Oggetto dell'atto di compravendita è il lotto edificabile distinto in catasto terreni nel comune di Viterbo al foglio 226 particella n. 89 (ex 81/b) di are 35 e centiare 54.

A favore di xxxxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxxxx

Contro xxxxxxxxx xxxxxxxxx

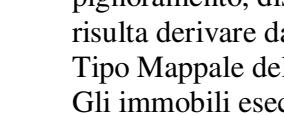


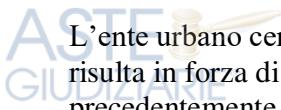
L'attuale ente urbano dove è stato edificata la palazzina dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento, distinto in catasto al foglio 226 particella n. 89 di are 35 e centiare 54

risulta derivare da:

Tipo Mappale del 23.10.1985 Pratica n. 185941 in atti dal 31.10.2001 (n. 2666.1/1985)

Gli immobili eseguiti inoltre sono stati interessati da denuncia di variazione registrata in data 02.07.2001 al n. 4911.1/2001 (protocollo n. 00120866)





L'ente urbano censito con il mappale n. 89, di are 35 e centiare 54 del foglio 226 del catasto terreni, risulta in forza di frazionamento registrato in data 09.06.1976 al n. 1077 in variazione del terreno precedentemente censito con il mappale n. 81 di are 79 e centiare 60, a sua volta risultante in forza di frazionamento registrato in data 09.06.1975 al n. 76676 in variazione del terreno censito sin dall'impianto meccanografico con il mappale n. 28 di Ha.2.54.90 del medesimo foglio 226 di catasto terreni. (all n. 03)

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);

#### TRASCRIZIONE del 16.05.2022 – Registro Particolare 6212 Registro Generale 7948

Atto Giudiziario Repertorio 614 del 11.04.2022

#### ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8

Pignoramento immobiliare a favore di FUTURA 2019 s.r.l., con sede a Milano (MI),  
c.f. 10901920966

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

#### TRASCRIZIONE del 20.09.2021 – Registro Particolare 12112 Registro Generale 15073

Atto Giudiziario Repertorio 1346 del 09.08.2021

#### ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8

Pignoramento immobiliare a favore di FUTURA 2019 s.r.l., con sede a Milano (MI),  
c.f. 10901920966

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2





**ISCRIZIONE del 27.08.2009** – Registro Particolare 2775 Registro Generale 14616

ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 67455/38558 del 26.08.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini in Viterbo, strada Felcete, censita al F. 226, part. n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini in Viterbo, strada Felcete, censita al F. 226, part. n. 89 sub n.2 cat. A/7 di vani 8

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare

Pignoramento immobiliare a favore

Soggetto n. 1

in qualità di Creditore Ipotecario Banca di Viterbo Credito Cooperativo Società Cooperativa per Azioni con sede a Viterbo (VT), c.f. 00057680563

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1 in qualità di Debitore Ipotecario

xxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

**ISCRIZIONE del 11.05.2006** – Registro Particolare 1483 Registro Generale 8760

ATTO NOTARILE PUBBLICO - notaio ANNIBALDI Luigi Repertorio 61802 del 08.05.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in Viterbo

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.1 cat. A/7 di vani 6

Immobile n. 2

- abitazione in villini ubicata in Viterbo, strada Felcete, censita al Foglio 226, particella n. 89 sub n.2 cat. A/7 , di vani 8

Immobile n. 3

- terreno ubicato in Viterbo, strada Felcete, censito al Foglio 226, particella n. 89, ente urbano di 35 are e 54 centiare

a favore

Soggetto n. 1

Banca di Viterbo Credito Cooperativo S.C.R.L. con sede a Viterbo (VT), c.f. 00057680563

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/1

CONTRO

Soggetto n. 1

xxxxxxxx xxxxxx nato il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

xxxxxxxx xxxxxx nata il xx.xx.xxxx a xxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxx

Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di Proprietà Superficiaria per la quota di 1/2



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;

E' stato acquistato l'estratto di mappa relativo al foglio n. 1226 del comune di Viterbo dove è ubicata la particella n. 89 relativa agli immobili oggetto di pignoramento (**all n. 05**).

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);

E' stato acquisito dall'ufficio anagrafe del comune di Viterbo il certificato contestuale di Residenza e di Stato di famiglia degli esecutati (**all n. 02**) dove si certifica che risultano iscritti nella famiglia anagrafica così composta:

- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato il xx.xx.xxxx a XXXXXX
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il xx.xx.xxxx a XXXXXX
- XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nata il xx.xx.xxxx a XXXXXX

E' stato acquisito dal comune di Viterbo l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**all n. 07**) dove si evidenzia che il sig. XXXXXXXX XXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX hanno contratto matrimonio in XXXXXXXX il giorno xx.xx.xxxx.

Nessuna annotazione presente

7) descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, , caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità di vendita;

Gli immobili pignorati si trovano a Viterbo in strada Felcete n. 14, nei pressi della località Ponte di Cetti, a circa otto chilometri dal centro di Viterbo. Si tratta di una costruzione bifamiliare composta da due unità immobiliari (catg A/7) distinte in catasto al foglio n. 226 part. n. 89 sub 1 di vani 6 e al foglio n. 226 part. 89 sub 2 di vani 8. La costruzione è stata realizzata su un terreno di mq 3.554 attualmente graffato con la palazzina e censito come ente urbano, che confina a sud con strada Felcete, a ovest e nord con la particella n. 81 e a est con la particella n. 31.

Si accede ai villini da un ingresso su strada Felcete al n. 14, tramite due cancelli di acciaio, uno per l'accesso carrabile e uno per l'accesso pedonale.

Descrizione degli immobili:

**sub 1:** è composto da un piano terra rialzato costituito da una sala e un bagno, attraverso una scala interna si raggiunge un disimpegno al piano primo sottotetto da cui si accede a due camere di cui una con balcone e a due bagni. L'altezza al piano terra è pari a m.l. 2,90, mentre le altezze al piano primo variano da m.l. 2,47 (Hmedia) del bagno accessibile dal disimpegno a m.l. 2,85 della camera. Il disimpegno ripostiglio a ridosso della camera ha un'altezza media di circa m.l. 1,80. La superficie utile abitativa è pari a mq 96,10 e la superficie commerciale compresi i terrazzi e l'ambiente mansardato a mq 134,35

**sub 2:** è composto da un piano terra rialzato costituito da una sala, una camera, una cameretta, una cucina, una veranda chiusa, un bagno e terrazzi. Dall'ingresso si accede tramite una scala al piano interrato , costituito da un locale di sgombero e da due grandi ambienti che danno sullo spiazzo di accesso a un locale e al garage, come riportato nella planimetria allegata. Un locale e un bagno accessibili da una scala interna sono rialzati rispetto agli altri ambienti. Un locale di mq 6,15 è attrezzato come angolo cottura. Le altezze variano da m.l. 3,20 a 2,10. La superficie utile abitativa è pari a mq 109,40 e la superficie commerciale compresi i terrazzi e i locali interrati a mq 237,86

I pavimenti delle due unità immobiliari sono stati realizzati in piastrelle di ceramica, gli infissi in pvc o legno. Sono dotate di impianto termico con radiatori in metallo, alimentate con caldaie a gas da un serbatoio situato all'esterno sul terreno non colpito da pignoramento. In questa area è ubicata anche la fossa biologica che raccoglie le acque bianche e nere.

La costruzione si presenta esternamente intonacata e tinteggiata, ha una copertura a tetto con sovrastante manto di tegole in ardesia.

Le pareti interne delle due u.i. si presentano intonacate, rasate e tinteggiate, ad eccezione del bagno al piano terra del sub 1 che è in fase di ristrutturazione.

La struttura portante della costruzione è costituita da muratura di tufo, i solai sono in latero cemento gettati in opera.

Il tutto è ben rappresentato nell'elaborato grafico allegato, dove sono riportati anche i calcoli delle superfici. **(all n. 08)**

Gli identificativi catastali dei beni oggetto di pignoramento sono:

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano T-1, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 1, cat. A/7 classe 1 di vani 6 Sup. catastale mq 148 Rendita € 821,17.

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano S1-T, censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 2, cat. A/7 classe 1 di vani 8 Sup. catastale mq 212 Rendita € 1.094,89

La documentazione fotografica allegata **(all. 09)** rappresenta gli immobili oggetto di pignoramento e la loro collocazione nel terreno di pertinenza.

**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;

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento coincidono catastalmente.

Nella visura catastale è riportato che il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx sono proprietari superficiari e risulta proprietaria per l'area la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxx.

Nell'atto di compravendita del 09.06.76 a rogito notaio Bartoli **(all n. 15)** dove i genitori della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx acquistavano il terreno non c'è alcun riferimento che fosse gravato da livello, anche se dalla visura catastale storica risulta che il venditore sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxx era livellario e la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx xxxxxxx concedente.

Successivamente venivano edificati gli immobili oggetto di pignoramento.

Con pratica 2666 del 23.10.1985 il sig. xxxxxxxx xxxxxxx presentava denuncia di nuova costruzione con la seguente dicitura nella intestazione della ditta: "xxxxxxxxx xxxx livellario per ½" **(all n. 17)**

Dalla visura catastale storica risulta che poi l'UTE di Viterbo ha registrato la seguente ditta:.

xxxxxxxxx xxxx proprietà superficiaria per ½

xxxxxxxxx xxxx proprietà superficiaria per ½

xxxxxx xxxxxxxx xxxx proprietà per l'area

Successive successioni e atti hanno portato all'attuale intestazione dei beni

**9)** verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespote 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;

Oggetto dell'atto di provenienza del 09.06.1976 a rogito notaio BARTOLI Giulio Registrato a Viterbo il 24.06.1976 al n. 4877, trascritto a Viterbo il 18.06.1976 al n. 4326 del Registro Particolare e al n. 5082 del Registro Generale era la compravendita di un lotto edificabile distinto in catasto terreni nel comune di Viterbo al foglio . 226 particella n. 89 (ex 81/b) di are 35 e centiare 54.

A favore di xxxxxxxxx xxxxx e xxxxx xxxx

Contro xxxxxxxxx xxxxxxxxx

Nella vendita era compreso anche il progetto per la costruzione di una villetta come da licenza edilizia n. 33/74 rilasciata dal comune di Viterbo. Successivi interventi costruttivi con ulteriori titoli urbanistici sono stati realizzati dopo l'acquisto del terreno.

**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;

Il terreno graffato con il fabbricato costituito dalle due unità immobiliari, censito come ente urbano di mq 3.554, non risulta inserito nel pignoramento, così come il piccolo manufatto adibito a ricovero attrezzi e a forno ubicato davanti al terrazzo a livello al p.t. del sub 2 sul lato nord.

Circostanza evidenziata dal G.E. nell'udienza del 02.03.2023 “...l'area esterna non è indicata nell'atto di pignoramento e, dunque, non risulta colpita dal medesimo;” (**all n. 19**)

**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;

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

**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 ;

Ho riscontrato le seguenti difformità:

sub 1: rispetto alla planimetria catastale al piano terra è stato ricavato un bagno

sub 2: rispetto alla planimetria catastale al piano interrato nel locale a ridosso dell'intercapedine sono state realizzate due piccole finestre. Un'altra piccola finestra è stata realizzata nel locale di sgombro adiacente le scale.

Al piano terra non è riportato il lastricato-terrazzo a livello nel lato nord ed è stata chiusa la veranda a ridosso della cucina.

Avendo riscontrato delle violazioni di carattere urbanistico – edilizio (vedi Quesito n. 14) che necessitano di titoli abilitativi non si è proceduto all'aggiornamento catastale

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

Il fabbricato dove sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato con licenza edilizia n. 33 del 18.04.1974, ha poi ottenuto la concessione n. 513 del 26.11.1977 (**all. 10**) ed ha poi ottenuto l'autorizzazione di abitabilità/agibilità datata 02.11.1984 dopo la presentazione della pratica edilizia 234/79 con un progetto di variante alla concessione n. 513. Agli atti non si è trovata la concessione edilizia, ma solo l'abitabilità rilasciata con riferimento alla pratica di variante 234/79 il 02.11.1984 (**all. 11**). Le unità immobiliari oggetto di pignoramento hanno una utilizzazione abitativa.

**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

Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.. 33 del 18.04.1974, ha poi ottenuto la concessione n. 513 del 26.11.1977 (**all. 10**), il collaudo statico depositato all'Ufficio del Genio Civile il 14.05.1977 al prot. n. 4880 (**all. 11bis**) ed ha poi ottenuto l'autorizzazione di abitabilità/agibilità del 02.11.1984 che fa riferimento alla pratica edilizia 234/79 di progetto di variante alla concessione n. 513 (**all. 11**)

Le attuali planimetrie catastali, con la creazione di due unità immobiliari riportano la data del 23.10.1985. Nella busta catastale che ho visionato il 28.11.2022 ho trovato solo la denuncia n. 2666.1 presentata il 23.10.1985 con le due planimetrie.

La disposizione planimetrica rispetto a quanto previsto nel progetto relativo alla pratica 234/79 inerente l'abitabilità rilasciata dal sindaco di Viterbo il 02.11.1984 presenta delle difformità.

- al piano terra è stata chiusa la veranda a ridosso della cucina per una superficie di mq 12,10 nel sub 2

- è stato realizzato un bagno al piano terra in un ambiente con altra destinazione nel sub 1

- sono state realizzate due piccole finestre al piano interrato nel sub 2

Al fine di regolarizzare le opere difformi dal progetto, si ipotizzano i seguenti costi, comprese le sanzioni per sanare le difformità edilizie, i diritti e tributi, le spese tecniche e le spese per la rimozione della chiusura della veranda.

Spese per la regolarizzazione urbanistica: € 2.000,00

Spesa per i lavori per la rimozione della chiusura della veranda: € 800,00

Spese catastali: € 1.200,00

Totale € 4.000,00

**15)** Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'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.

Dalla documentazione reperita e dall'accesso agli atti del comune di Viterbo non risultano presentate pratiche di condono edilizio.

**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;

Il responsabile del settore VI del comune di Viterbo ha attestato che la particella 89 del foglio 226 non ricade nel demanio di uso civico (**all. n. 12**)

Nella visura catastale è riportato che il sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx xxxx sono proprietari superficiari e risulta proprietaria per l'area la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx.

Nell'atto di compravendita del 09.06.76 a rogito notaio Batoli (**all n. 15**) dove i genitori della sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx acquistavano il terreno non c'è alcun riferimento che fosse gravato da livello, anche se dalla visura catastale storica risulta che il venditore sig. xxxxxxxx xxxxxxxxx era livellario e la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxx concedente (**all n. 03**).

Successivamente venivano edificati gli immobili oggetto di pignoramento ed accatastati con la seguente intestazione:

xxxxxxxxx xxxxxx proprietà superficiaria per ½

xxxxxxxxx xxxxxx proprietaria superficiaria per ½

xxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx proprietà per l'area

A seguito di quanto richiesto dal G.E. all'udienza del 28.03.2024 si allegano atti di acquisizione dei beni esecutati da parte dei sig.ri xxxxxxxx xxxxxx e xxxxx xxxx (atto di donazione, notaio Luigi Annibaldi del 21.06.2005 e atto di compravendita, notaio Luigi Annibaldi del 08.05.2006, con le relative note di trascrizione). Nel primo atto il sig. xxxxxxxx xxxxxx donava alle figlie xxxxxxxx e xxxx "i diritti indivisi pari a un mezzo (spettandosi già alle stesse donatarie in pari quota tra loro i restanti diritti indivisi pari a un mezzo che così diventano proprietarie per l'intero) di immobili siti in Viterbo, strada Felcete, così distinti in catasto urbano:

- villino di vani 6 al f. n. 226, part. n. 89 sub 1
- villino di vani 8 al f. n. 226, part. n. 89 sub 2
- il terreno di pertinenza non colpito da pignoramento

Nel secondo atto la sig.ra xxxxxxxx xxxxxxx vendeva al sig. xxxxxxxx xxxxxxx " i diritti indivisi di proprietà superficiaria pari a un mezzo di immobili siti in Viterbo, strada Felcete così distinti in catasto urbano:

- villino di vani 6 al f. n. 226, part. n. 89 sub 1
- villino di vani 8 al f. n. 226, part. n. 89 sub 2
- il terreno di pertinenza non colpito da pignoramento

**(all n. 15bis).**

Dopo questi atti nella successiva voltura catastale è sempre stata riportata come proprietaria dell'area la sig.ra xxxxxx xxxxxxx xxxxxx, come riportato nella stessa visura catastale storica dei beni esecutati **(all n. 03)**

A seguito di quanto disposto dal G.E al fine di effettuare le opportune verifiche in merito al diritto di livello gravante sul terreno dove sono stati edificati i fabbricati oggetto di pignoramento, mi sono recato presso l'Archivio di Stato di Viterbo dove nel catasto Pontificio ho individuato il terreno dove sono ubicati i fabbricati, che si trova nella mappa di Petrignano, Sezione 24 del comune di Viterbo, all'interno della particella 194 avente una superficie di tavole 43 (mq 43.000). Tale particella è gravata da diritto di pascolo ed è intestata al xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxx xxxxxxxx xxxxxx, da cui poi è pervenuta alla figlia, la sig.ra xxxx xxxxxxx xxxxxx attuale proprietaria dell'area come riportato in catasto.

**(all n. 16tris)**

Ho anche reperito l'atto di acquisizione stipulato in data 18.03.1950, in cui il sig. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx è venuto in possesso del terreno su cui sono stati edificati gli immobili esecutati. Nell'atto si trasferisce al sig. xxxxxx xxxxxxxx un terreno sito in Viterbo vocabolo Felcete in catasto sez. 24 mappa 194 di ettari 1.88.40, senza che sia citato il diritto di pascolo di cui era gravato. Nell'atto di divisione però, è previsto nei patti e condizioni che: "Tutti i canoni, censi e livelli che eventualmente gravano la proprietà divisa dovranno essere affrancati a spese comuni di tutti i condividenti, in proporzione però della quota di terreno assegnata".

Il numero di mappa 194 è proprio quello individuato al catasto pontificio, corrispondente al terreno dove sono stati edificati gli immobili esecutati e che era di proprietà del xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx xxxxxx e che risultava gravato da livello (diritto di pascolo) **(all n. 16)**, livello che è tuttora presente essendo la proprietà dell'area pervenuta alla figlia la sig.ra xxxx xxxxxxx xxxxxx, che è citata nelle visure catastali attuali come proprietaria dell'area **(all n. 03)**

Per quanto riguarda il terzo quesito proposto dal G.E. si precisa che l'affrancazione del 1999 non riguarda i beni della procedura 57/2022, si voleva solo rappresentare come nel passato siano state realizzate affrancazioni in cui la sig.ra xxxx xxxxxxx xxxxxx risultava proprietaria dell'area su un terreno, che identificato nel catasto pontificio era intestato al padre xxxx xxxxx xxxxxx xxxxxx xxxx come quello dove sono stati edificati gli immobili oggetto di esecuzione. Inoltre si era messo in evidenza come ancora oggi la sig.ra xxxx xxxxxx xxxxxx risulta avere nel comune di Viterbo il diritto di concedente su 519 appezzamenti di terreno nel catasto terreni e su 47 unità immobiliari.

In definitiva il terreno su cui sono stati edificati gli immobili pignorati non ricade nel demanio di uso civico **(all n. 12)**, ma risulta gravato da diritto di pascolo così come verificato presso il catasto pontificio **(all n. 16)**

**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 pignorati non risultano far parte di un condominio

**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; alleghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

I beni pignorati hanno una loro identificazione catastale e una destinazione d'uso come villino.

La loro vendita può essere più convenientemente realizzata, così come è stato stabilito dal G.E. nell'udienza del 02.03.2023 in un unico lotto, piuttosto che in due lotti separati, in quanto l'acquirente rimarrà unico proprietario senza condividere strutture e impianti con altri.

Nell'udienza del 02.03.2023 il G.E. ha espressamente stabilito che "...l'area esterna non è indicata nell'atto di pignoramento e, dunque, non risulta colpita dal medesimo";, perciò si dovrà considerare il compendio pignorato intercluso; ne consegue, pertanto, che si dovrà prevedere l'imposizione di una servitù di passaggio che permetta l'accesso agli ingressi dei fabbricati staggiti.

LOTTO UNICO:

costituito da:

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano T-1, con circa mq 1.200 di terreno pertinenziale (ente urbano) censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 1, cat. A/7 classe 1 di vani 6 Sup. catastale mq 148 Rendita € 821,17.

- villino ubicato in Viterbo, strada Felcete, piano S1-T, con circa mq 1.200 di terreno pertinenziale (ente urbano), censito al Catasto Fabbricati del medesimo comune al Foglio n. 226, particella n. 89 sub n. 2, cat. A/7 classe 1 di vani 8 Sup. catastale mq 212 Rendita € 1.094,89

**19)** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

Il pignoramento colpisce la quota di 1/2 di proprietà superficiaria relativa al sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la quota di 1/2 di proprietà superficiaria relativa alla sig.ra xxxxxxxx xxxx.

**20)** accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

In data 03.10.2022, alle ore 15,30, insieme al Custode Giudiziario dott. Armando Mecarini, mi sono recato presso gli immobili oggetto di pignoramento, siti in Viterbo, strada Felcete.

All'interno degli immobili pignorati erano presenti il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx xxxx, i quali riferivano che il compendio pignorato era occupato dal loro nucleo familiare costituito dalla figlia xxxxxxxx xxxxxxxx e dalla madre del sig. xxxxxxxx. **(all n. 02)**

Nel certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Viterbo la madre del sig. xxxxxxx non è riportata facente parte del nucleo familiare degli esecutati ed è stato in seguito appurato che è deceduta in data xx.xx.xxxx.

E' stata inoltre acquisita dall'Ufficio Territoriale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate una dichiarazione che non risultano atti di locazione registrati dai proprietari esecutati relativi agli immobili oggetto di pignoramento. (all n. 13)

**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;

Durante il sopralluogo eseguito in data 03.10.2022, insieme al Custode Giudiziario, si è constatato che negli immobili esecutati erano presenti il sig.xxxxxxxx xxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxx xxxxx, i quali riferivano che il compendio pignorato era occupato dal loro nucleo familiare costituito dalla figlia xxxxxxxx xxxxxxxx e dalla madre del sig. xxxxxxxx. (all n. 02)

Nel certificato di stato di famiglia e residenza rilasciato dal comune di Viterbo la madre del sig. xxxxxxx non è riportata facente parte del nucleo familiare degli esecutati.

**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)

Il quesito non risulta attinente allo specifico caso in esame

**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;

L'immobile esecutato è ubicato in strada Felcete a circa otto km da Viterbo. Dalla consultazione del PTPR della regione Lazio è inquadrato in una zona denominata "Paesaggio agrario di valore" e all'interno della fascia di "protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (all n. 14)

Nella visura catastale è riportato che il sig. xxxxxxxx xxxxxxxx e la sig.ra xxxxxxxx xxxxx sono proprietari superficiali e risulta proprietaria per l'area la sig.ra xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Per quanto riguarda gli usi civici si rimanda alla risposta del quesito n. 16.

**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 di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato 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

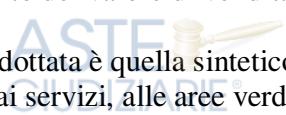
In questi ultimi undici anni lo scenario macroeconomico ha riverberato la sua crisi anche sul mercato immobiliare aggravato nel 2020 fino al 2022 dalla pandemia dovuta al Covid-19.

Sicuramente non hanno aiutato gli inasprimenti tributari che hanno colpito gli immobili.

Molti studi effettuati nel settore del mercato immobiliare hanno messo in luce che in questi ultimi anni, esso ha subito un calo quantificabile intorno al 30 – 40%.

Tale scenario del mercato immobiliare è sfociato in una significativa offerta di immobili, in presenza di una domanda in notevole diminuzione.

In questa situazione l'incontro tra la domanda e l'offerta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni.



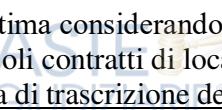
La metodologia di stima adottata è quella sintetico comparativa, che tiene conto dei parametri di:

- ubicazione, in relazione ai servizi, alle aree verdi, al traffico
- stato di manutenzione del fabbricato
- stato di occupazione

I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati o in trattativa sulla piazza locale.



**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 aste giudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento



Il prezzo unitario di stima è stato ottenuto tenendo conto della consistenza degli immobili, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

Le fonti utilizzate in fase di valutazione sono state:

- la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al 1° semestre 2024
- la banca dati dell'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo aggiornata al primo semestre del 2024
- indagine sulle offerte lanciate sul mercato immobiliare di beni analoghi da operatori del settore immobiliare di Viterbo.
- siti relativi al Tribunale di Viterbo dedicati alle vendite giudiziarie

#### DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO:

- BANCA DATI QUOTAZIONI IMM. dell'Agenzia delle Entrate agg. al 1° semestre 2024

Ville e villini zona agricola extraurbana:

Stato di conservazione: normale

Valore minimo € 1.000,00

Valore massimo € 1.200,00

Valutate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 1.100,00

- BANCA DATI OSS. VALORI IMM. della Camera Commercio di VT agg. al 1° semestre del 2024

Abitazioni in buono stato abitabili in periferia:

Valore minimo € 800,00

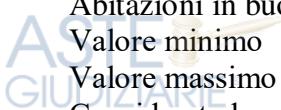
Valore massimo € 1.100,00

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile pignorato si è utilizzato il valore medio all'interno della forbice che risulta pari ad € 950,00

- INDAGINE EFFETTUATA TRAMITE AGENZIE IMMOBILIARI E ASTALEGAL.NET

Comune di Viterbo – immobili residenziali nella stessa zona degli immobili eseguiti.

Da questi dati si ricava che il valore medio da considerare per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello pignorato è pari a € 1.100,00/mq



Il prezzo medio complessivo acquisito con la media dei valori soprariportati sarà pari a € 1.050/mq

Da quanto calcolato, si considera poi una riduzione del valore di mercato perché si dovrà prevedere l'imposizione di una servitù di passaggio che permetta l'accesso ai fabbricati staggiti dal terreno su cui sono stati edificati, in quanto non colpito dal pignoramento e anche per l'assenza della garanzia per vizi del bene esegutato applicando una decurtazione complessiva del 20% del valore medio stimato di € 1050,00/ mq.

Il valore da utilizzare per i calcoli sarà pari ad €/mq 840,00/mq

Si considera poi un ulteriore abbattimento del 20% del valore di stima perché gli esecutati risultano catastalmente proprietari superficiari.

Questo in ragione del fatto che comunque tale situazione catastale e patrimoniale risulta essere un gravame sugli immobili di cui gli acquirenti dovranno eventualmente farsi carico per le successive pratiche di affrancazione, anche se la proprietaria dell'area ad oggi risulterebbe centenaria e nemmeno titolare di codice fiscale e di iscrizione all'anagrafe tributaria (**all n. 13**), anche se nell'atto di provenienza l'allora proprietario vendeva la piena proprietà ai genitori della sig.ra xxxxxxxx xxxxx, senza che nello stesso atto di compravendita si facesse cenno alla visura catastale che già riportava la proprietà dell'area alla sig.ra xxxxxx xxxxxxxx xxxxxx.

Si considera perciò un ulteriore decurtazione del 20% di € 840,00 = € 168,00  
€ 840,00 – 168,00 = € 672,00/mq

#### LOTTO UNICO

- villino sub 1:

Valore mercato = Superficie immobile linda x €./mq =  
€ 672,00 x 134,35 mq = € 90.283,20

- villino sub 2:

Valore mercato = Superficie immobile linda x €./mq =  
€ 672,00 x 237,86 mq = € 159.841,92

VALUTAZIONE TOTALE: € 90.283,20 + 159.841,92 = € 250.125,12 - € 4.000,00 (spese vedi quesito n. 14) = **€ 246.125,00** (arrotondato)

**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.

Le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile, si può sostenere che siano valutabili in insufficienti/sufficienti adottando una scala di valori che preveda i seguenti giudizi: scarse, insufficienti, sufficienti, buone, ottime,

**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;

I beni pignorati sono nella disponibilità dei debitori esecutati.

\*

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene con la presente relazione tecnica di stima che si compone di n. 23 pagine e n. 26 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.

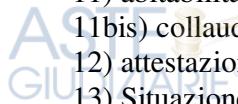
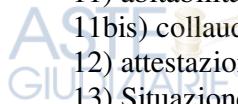
Gli allegati sono reperibili sul sito "pst.giustizia.it"

\*\*\*\*\*



Allegati:

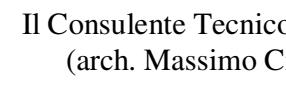
- 1) Verbale di accesso immobile
- 2) Certificato di residenza e stato di famiglia
- 3) Visure Catastali
- 4) Pianimetrie catastali
- 5) Estratto di mappa catastale
- 6) Ispezione ipotecaria e note di trascrizione
- 7) estratto atto di matrimonio
- 8) Pianimetria attuale dell'immobile e calcolo superfici
- 9) Documentazione fotografica
- 10) titoli urbanistici
- 11) abitabilità
- 11bis) collaudo statico
- 12) attestazione usi civici comune di Viterbo
- 13) Situazione locativa immobili eseguitati
- 14) PTPR Regione Lazio
- 15) Atto di provenienza
- 15bis) Atti di acquisto immobili eseguitati
- 16) registri e mappe catasto gregoriano
- 16bis) atto di acquisto xxxxxxxx xxxxxxxxx
- 16tris) xxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxx
- 17) denuncia catasto del 23.10.1985
- 18) ricevute invio parti
- 19) verbale udienza del 02.03.2023
- 20) perizia in formato Privacy
- 21) quadro sinottico
- 22) quadro sinottico Privacy



Viterbo 20.11.2024



Il Consulente Tecnico di Ufficio  
(arch. Massimo Cirioni)



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

