

Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n°254/2019  
ad istanza

Contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Udienza del 20.05.2021

Il C.T.U  
Geometra Laureato Silvia Vitullo



Viterbo, 08.03.2021

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1



Esecuzione Immobiliare n° 254/2019  
ad istanza

contro

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

-che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.254/2019;

-che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Monte Nero n.12, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta affidandogli il seguente incarico richiamato il contenuto della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c.:

*"tenuto conto dei documenti depositati dal creditore procedente ai sensi dell'art. 567 c.p.c. e degli accertamenti che l'esperto riterrà di compiere presso Pubblici Uffici e/o Depositari di atti pubblici, si proceda al preliminare controllo di regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali (ed alle altre formalità indicate nell'art. 2826 cod. civ.) nonché ai diritti appartenenti al debitore sul bene sottoposto ad esecuzione (art. 555 cod. proc. civ.)."*

In caso di esito positivo di tale accertamento si procederà alle ulteriori attività di seguito elencate:

- 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 di 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, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001,



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- 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 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 accesso necessario, 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 e riscaldamento ecc.);
  - 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
  - 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tampognatura 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 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 28.02.1985 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



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda in quest'ultimo caso alla loro formazione procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegati 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 tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato, si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri e 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 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 di garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, 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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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;



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- 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 e alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti
- 29) Invià 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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito e al custode eventualmente nominato, almeno 30 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 15 giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenenti osservazioni al suo elaborato;
- 30) Depositi almeno 10 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, 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 che 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 e 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 e 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 e iscrizioni)
  - f) Copia atto di provenienza
  - g) Quadro sinottico in triplice copia
  - h) Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In data 06.07.2020 è stato svolto, in presenza del creditore e del custode, il sopralluogo di rito negli immobili oggetto di esecuzione per cui è stato redatto giusto verbale di sopralluogo a cura del custode.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Eseguite le opportune indagini a completamento, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso del sopralluogo effettuato, il C.T.U. sottoscritto poteva acquisire ogni utile elemento necessario per rispondere ai quesiti postigli dal Signor Giudice della Esecuzione adempiendo agli obblighi derivatigli dall'incarico.

**ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**  
**(come da stralcio verbale di pignoramento e correlativa nota di trascrizione)**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stata sottoposta a esecuzione immobiliare la piena proprietà dei seguenti immobili:

Piena proprietà di immobili siti in Viterbo (loc. Tobia) censiti al Catasto Fabbricati p.lla 138 sub 2 e p.lla 138 sub 3 del foglio 249.

**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 di ufficio*

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione ipo-catastale *relativa agli immobili pignorati, rilevante la storia degli stessi nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento*, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

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.*

**DATI CATASTALI:**

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo (VT)

Intestazione catastale: ----- proprietà per 1/3; ----- proprietà per 1/3; -----  
proprietà per 1/3.

1) **Unità immobiliare (distinta catastalmente al sub 2) in Srada Tobia snc\*, con i seguenti identificativi, come da pignoramento:**

**Si riportano di seguito i dati catastali**

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione Magazzino	249	138/2	C/2	3	S1	Tot. mq.184	130 mq	€ 375,98

\*All'impianto risulta indicato il civico n.24/bs, come nella planimetria catastale.



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)



- 2) Unità immobiliare (distinta catastalmente al sub 3) in Srada Tobia snc\*, con i seguenti identificativi, come da pignoramento:

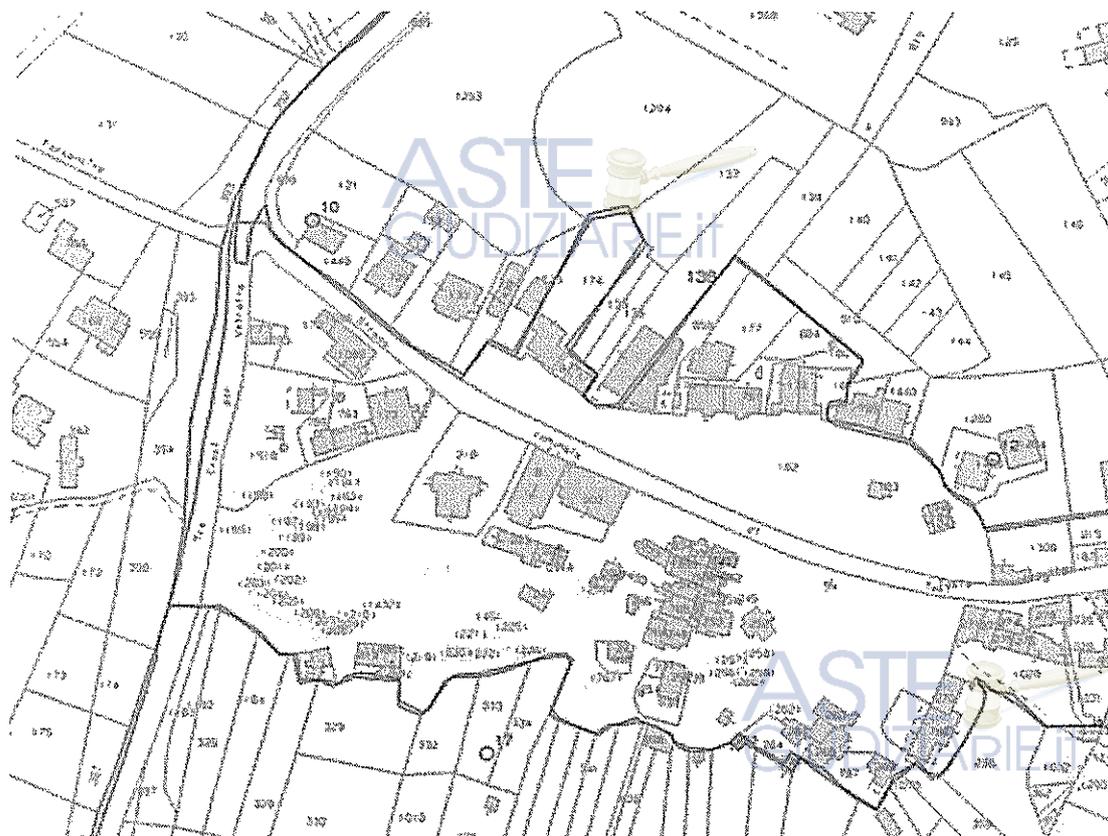
Si riportano di seguito i dati catastali

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Destinazione Residenziale	249	138/3	A/2	2	1	Tot. mq.174; totale escluse aree scoperte mq.166	7,5 vani	€ 658,48

\*All'impianto risulta indicato il civico n.24/b, come nella planimetria catastale.

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto in relazione alla idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione, sebbene le quote di spettanza dei singoli debitori non siano coerenti con i vari passaggi di proprietà (si consulti la risposta al successivo quesito).

Stralcio dell'estratto di mappa foglio 249 p.lla 138



Dott. Silvia Vitullo  
 GEOMETRA LAUREATO  
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
 svitullo@libero.it

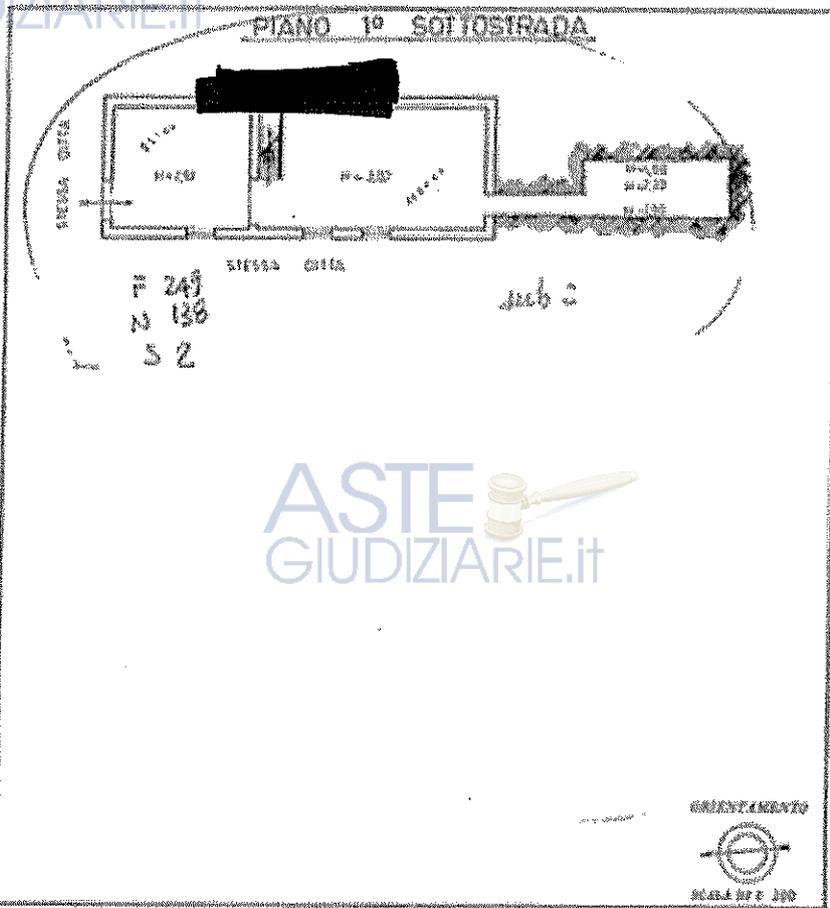
Data presentazione: 09/04/1984 - Data: 20/02/2020 - n. T82190 - Richiedente: VTL.SLV66C48E506B

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it


**MINISTERO DELLE FINANZE**  
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**



**PIANO 1° SOTTOSTRADA**



**ASTE GIUDIZIARIE.it**

ORIENTAMENTO  
  
 SCALE 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI UFFICIALI

DATA	20/02/2020	
PROF. SV	SV	
	118	
	sub 2	

Ultima planimetria in atti  
 Data presentazione: 09/04/1984 - Data: 20/02/2020 - n. T82190 - Richiedente: VTL.SLV66C48E506B  
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto Ediliziario - Situazione al 20/02/2020 - Comune di VITERBO (0402) - Foglio 259 - P. Incolta: 138 - Subalterno: 2 - STRADA TODIA piano S1;

Planimetria catastale p.lla 138 sub 2 (magazzino)

ASTE  
 GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: VITULLO SILVIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 73883e6ac6c2c24bc27ce5b6f09382b

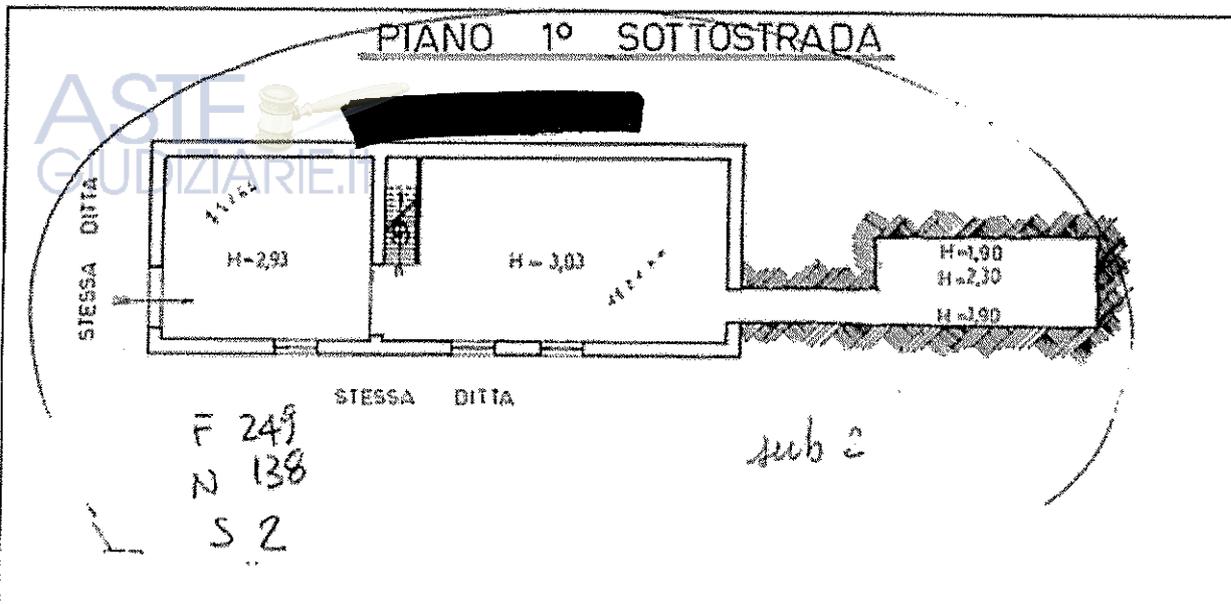


Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI  
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITERBO Via STRADA TOBIA 24 b.s.



Ingrandimento planimetria catastale p.lla 138 sub 2 (magazzino)

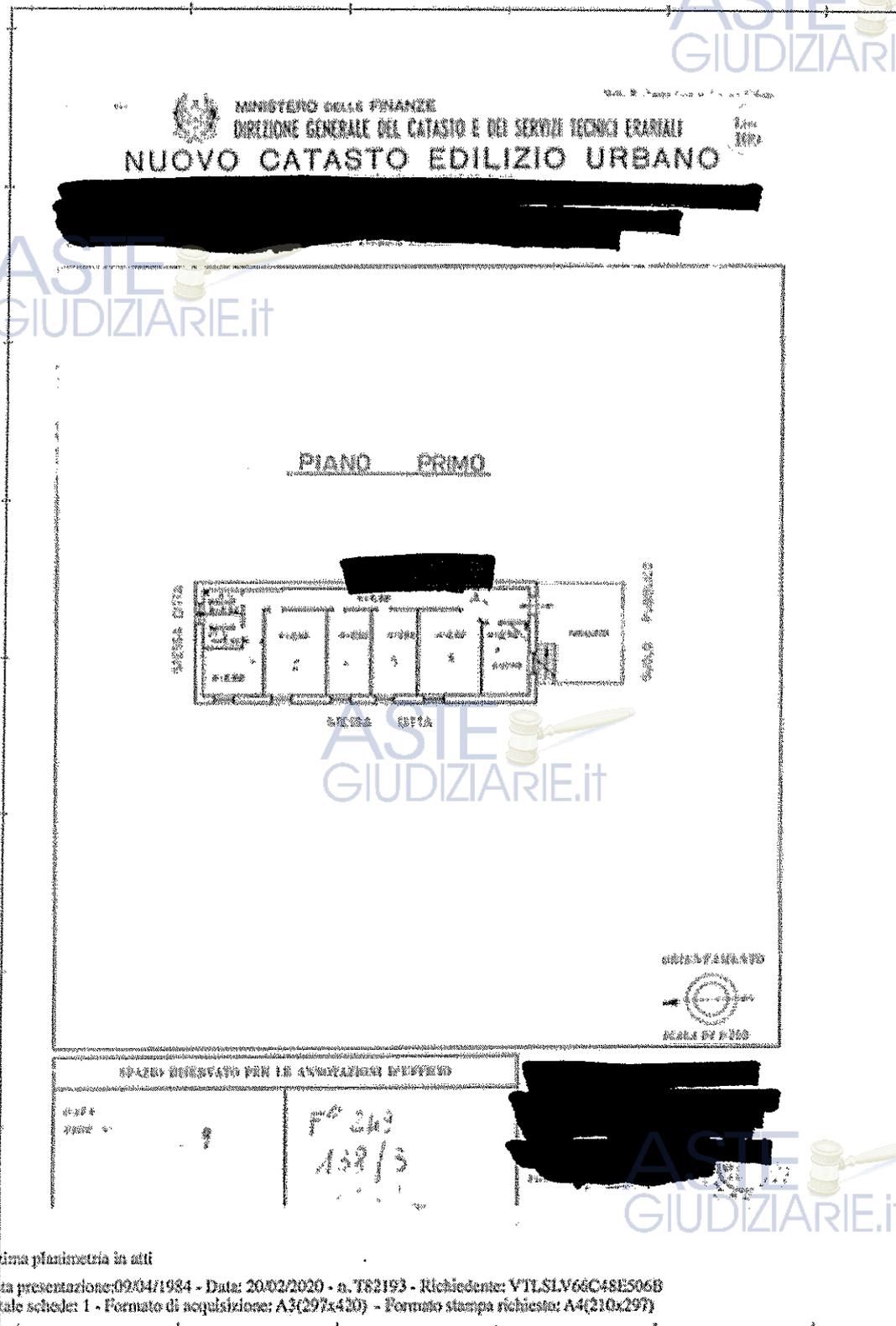
ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it

Data presentazione: 09/04/1984 - Data: 20/02/2020 - n. T82193 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B



Comune di VITERBO (M052) - e Foglio: 229 - Particella: 138 - Subalterno: 3 >  
Catasto Edilizio - Situazione al 20/02/2020 - STRADA TOMIA piano: 1

Ultima planimetria in atti  
Data presentazione: 09/04/1984 - Data: 20/02/2020 - n. T82193 - Richiedente: VTLSLV66C48E506B  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

ASTE GIUDIZIARIE.it Planimetria catastale p.la 138 sub 3 (abitazione)

Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it

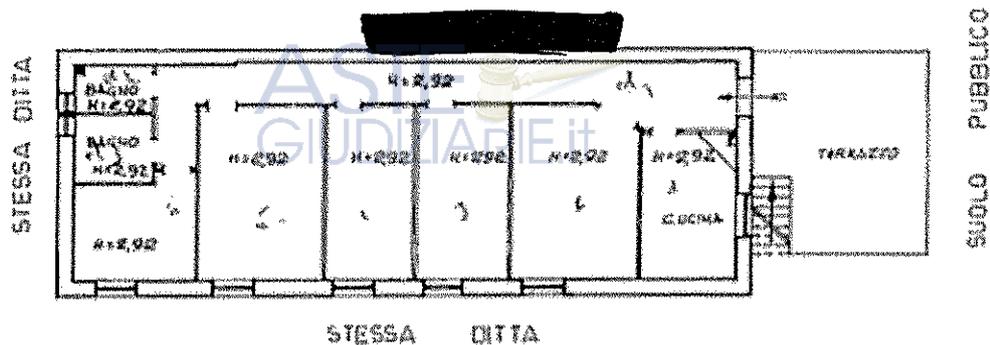
# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 23 MARZO 1977, N. 537)

planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITERBO Via STRADA TOSIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## PIANO PRIMO



Ingrandimento planimetria catastale p.lla 138 sub 3 (abitazione)

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.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

**I beni siti in Viterbo Strada Tobia snc, distinti al C.F. al foglio 249 p.la 138 sub 2 e p.la 138 sub 3, sono pervenuti ai debitori per la quota di 1/3 ciascuno:**

- 1)-Integrazione successione n. 45/683 di -----, nato a Viterbo il ----- deceduto in data -----  
Agenzia delle Entrate di Viterbo n. 41/1322 del 10.07.2007, successione testamentaria trascritta a Viterbo il 03.10.2012 al nrg 13310 e nrp 10458, a favore di ----- per la propr. 1/6; ----- per la propr. 1/6; ----- per la propr. 1/6.
- 2)-Successione in virtù di legge di -----, nato a Viterbo ----- deceduto in data ----- ufficio registro Viterbo, trascritta a Viterbo il 05.09.1985 al nrg 8600 e nrp 7187, denuncia n.45/683, a favore di ----- per la propr. 1/3; ----- per la propr. 1/3; ----- per la propr. 1/3.
- 3)-Atto di donazione, Rogito Notaio ----- in Viterbo, del 15.11.1967 registrato a Viterbo 5.12.1967 n. 4079 mod.I, trascritto il 15.12.1967 n.r.g. 9964 e nrp 7663, a favore di -----, si donava il terreno distinto al foglio 249 p.la 138.

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto in relazione alla idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione, sebbene le quote di spettanza dei singoli debitori non siano coerenti con i vari passaggi di proprietà. Di fatto il Signor ----- acquisisce il terreno su cui successivamente sono stati edificati i beni oggetto di esecuzione con da atto di donazione di cui al punto n.3) dell'elenco soprariportato, ovvero nel 1967 e dal 1964 risultava coniugato con la Signora -----, ovvero prima della riforma del 1975 dei rapporti patrimoniali tra coniugi. Inoltre l'art.179 del c.c. relativamente ai beni personali riporta: *"Non costituiscono oggetto della comunione e sono beni personali del coniuge:*

*b) i beni acquisiti successivamente al matrimonio per effetto di donazione o successione, quando nell'atto di liberalità' o nel testamento non e' specificato che essi sono attribuiti alla comunione".* Al momento della donazione il Signor ----- era sposato con la Signora -----, ma nella donazione nulla è menzionato in relazione al fatto che il bene è attribuibile alla comunione. Nella successione di cui al punto n.2) dell'elenco soprariportato, risultano eredi del Signor -----, la moglie ----- e i due figli -----, ciascuno per la quota di spettanza pari a 1/3 di 1/2 della piena proprietà (punto 2 dei cespiti ereditari nella successione sopracitata). Nell'intestazione catastale risulta che i debitori sono proprietari ciascuno per 1/3 della piena proprietà, anche se nello storico prima della successione risultavano intestatari il Signor ----- e la Signora ----- per la quota di 1/2 ciascuno. Successivamente nel 2012 è trascritta un'integrazione alla precedente successione di legge, con una successione testamentaria per cui risulta attribuita agli eredi la quota di 1/6 ciascuno, punto 1) dell'elenco, le attribuzioni delle quote sono specificate solo nella trascrizione e non nella successione; dalla lettura della successione risulta che è stata presentata ad integrazione della quota di 1/2 dei cespiti in oggetto (p.la 138 sub 2 e sub 3), quota dichiarata erroneamente nella precedente denuncia n.45 vol.683, in quanto detti immobili sono stati edificati su terreno di proprietà del de cuius in forza di atto di acquisto per notaio ----- del 15.11.1967 rep. 5693, trascritto a Viterbo il 15.12.1967 al n.7663 di formalità; non si tratta di successione testamentaria all'interno della copia non si evincono le quote di spettanza degli eredi.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

**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).**

Relativamente ai beni oggetto di pignoramento:

- Trascrizione del 1973 n.rp. 5735, Atto di vincolo terreno f.249 p.lle 138 alla costruzione lic. di costruzione n.570/72, a favore del Comune di Viterbo e contro -----.
- Iscrizione del 23.07.2007 n.55 rgn.13765 e n.rp 2749, atto notarile pubblico notaio [redacted] del 17.07.2007, nr 13502/7383, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, capitale € 120.000,00, totale € 240.000,00, gravante sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, a favore del [redacted]
- Trascrizione del 08.08.2007 nrg. 15270 e n.rp 3047, Atto amministrativo del 25.07.2007 rep. 100058/125, a favore di [redacted] ipoteca legale, Capitale €114.301,53, Totale € 228.603,06, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/6.
- Trascrizione del 21.11.2007 nrg. 22276 e n.rp 4216, Atto amministrativo del 15.11.2007 rep. 101343/125, a favore di [redacted] ipoteca legale, Capitale €13.189,35, Totale € 26.37,70, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/6.
- Trascrizione del 21.05.2010 nrg. 8350 e n.rp 1431, Atto amministrativo del 26.04.2010 rep. 113207/125, a favore di [redacted] a, ipoteca legale, Capitale €15.664,21, Totale € 31.328,42, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/6.
- Trascrizione del 10.06.2010 nrg. 9676 e n.rp 1707, Atto amministrativo del 24.05.2010 rep. 114255/125, a favore di [redacted] ipoteca legale, Capitale €62274,15, Totale € 124.548,30, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/6.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.20170 registro particolare n.13262 del 03.12.2010 a favore -----, contro -----, in virtù di atto dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 17.11.2010, rep.896. Pignoramento gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/3.
- Trascrizione del 25.03.2013 nrg. 3907 e n.rp 368, Atto amministrativo del 18.03.2013 rep. 73/12513, a favore di [redacted], ipoteca legale, Capitale €39.319,29, Totale € 78638,58, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/6.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- Trascrizione del 16.04.2013 nrg. 4891 e nrp 3779, Atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità, successione testamentaria, del 13.03.1991 rep. 28502, Notaio [REDACTED] a favore di -----, L'atto dispositivo degli eredi è stato trascritto il 21.03.1991 n.3750 di formalità<sup>1</sup>.

- Trascrizione del 05.05.2015 nrg. 5420 e nrp 706, Atto amministrativo del 04.05.2015 rep. 338/12515, a favore di [REDACTED] ipoteca legale, Capitale €154.820,12, Totale € 309.640,24, gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro -----per la quota di proprietà pari a 1/3.

-Trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n.15545 registro particolare n.11924 del 05.11.2019 a favore [REDACTED] contro -----, in virtù di atto dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 16.10.2019, rep.1698. Pignoramento gravante anche sui beni distinti alle p.lle 138 sub 2 e 3 del foglio 249, contro ----- per la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno.

<sup>1</sup> L'atto riportato nella trascrizione come accettazione tacita di eredità ( trascrizione del 21.03.91 nrg 4594 nrp 3750, atto notarile del 13.03.1991 rep. 28502, [REDACTED] un atto unilaterale d'obbligo edilizio, riguardante il terreno distinto alla p.lla 138 a favore del Comune di Viterbo e contro -----, Dalla lettura dell'atto si evince che trattasi di vincolo di destinazione d'uso e di non tamponamento dei portici della costruzione di cui alla p.e. n. 900/90, non sono specificate le singole quote di spettanza e nulla è menzionato in merito alla successione di ----- e circa l'accettazione tacita dell'eredità. Nella nota di trascrizione si riporta la quota di proprietà pari a 1/3 ciascuno.

**5) *Acquisisca ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'art.30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta.***

Nella risposta al quesito n.2) sono riportati stralci dell'estratto di mappa e delle relative planimetrie catastali (schede catastali). E' stato reperito il CDU che si allega alla presente.

**6) *Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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 effettuata ricognizione presso l'anagrafe di Viterbo, dove il Signor ----- risulta di stato libero, la Signora ----- risulta di stato libero per decesso del coniuge, [REDACTED] or ----- risulta coniugato [REDACTED] e residente in [REDACTED]

**7) *Descriva, previo accesso necessario, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, 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 e riscaldamento ecc.).***

Trattasi di immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), in Strada Tobia 24/b, e più precisamente di un'unità immobiliare avente destinazione abitazione (A/2) posta al piano primo, e un'unità avente destinazione magazzino (C/2) posta al piano seminterrato.

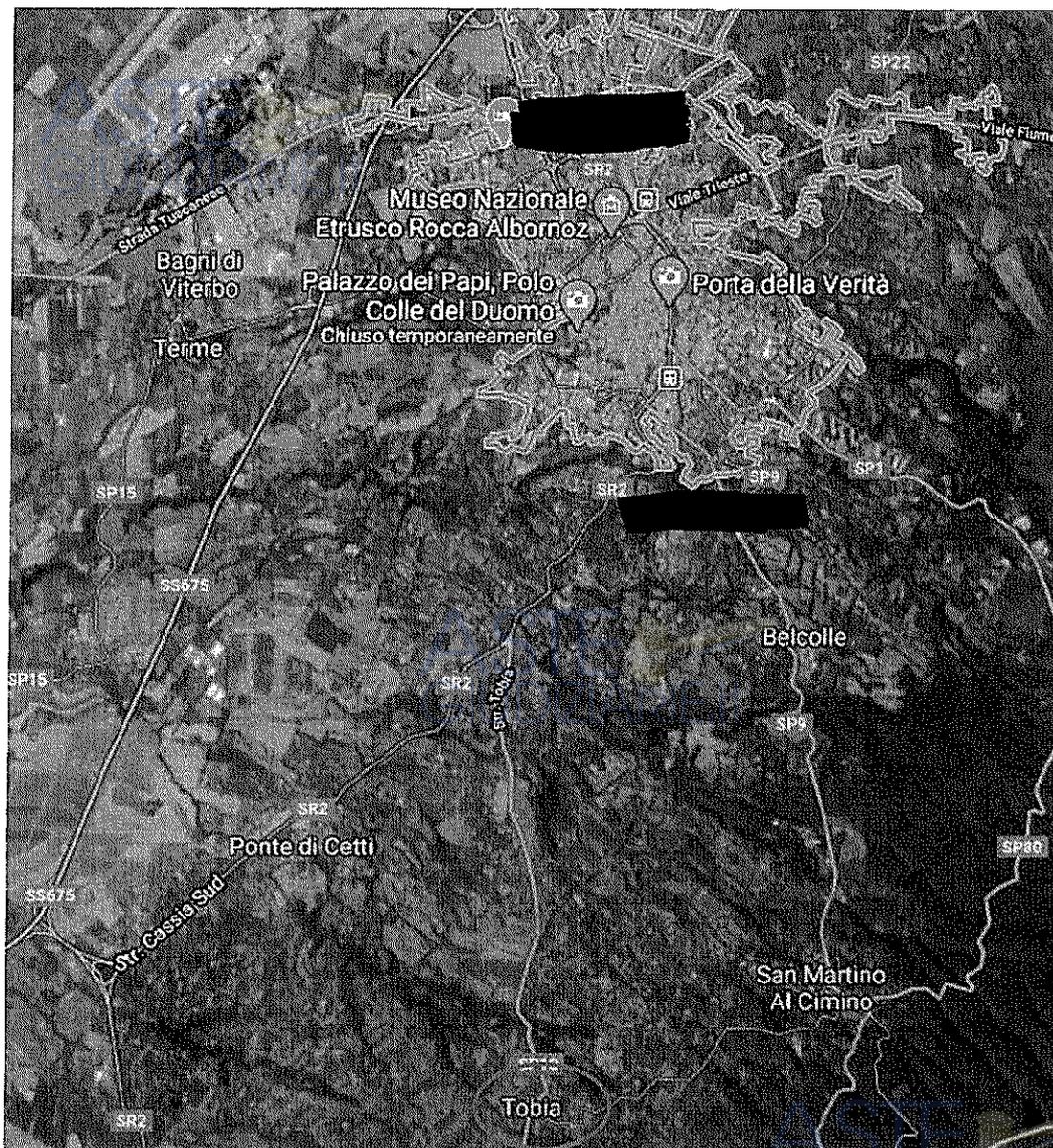
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Le unità sono ubicate in località Tobia, frazione del Comune di Viterbo, piccolo borgo avente prevalentemente destinazione residenziale.

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è ubicato in una piccola palazzina posta su due piani fuori terra (terra, e primo) e su un piano seminterrato (magazzino), costituita da n.3 unità immobiliari di cui quella posta al piano terra avente destinazione ristorante.



Zonizzazione delle unità rispetto al centro abitato di Viterbo e della loc. Tobia



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it



Zonizzazione delle unità rispetto alla località Tobia

### Descrizione unità abitativa sita in Strada Tobia snc- piano primo (p.lla 138/3)

Risultanze catastali: -----, nata [redacted] proprietà per 1/3; ----- nato a [redacted] proprietà per 1/3; ----- nato a Viterbo [redacted] proprietà per 1/3.

Comune di Viterbo, Strada Tobia 24/b, foglio 249 p.la 138 sub 3, cat.A/2, classe 2, piano 1, sup. cat. Mq.174 (totale escluse aree scoperte mq.166), consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 658,48. L'unità immobiliare all'epoca della costituzione presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, datata 09.04.1984, in atti dal 30.06.1987 (n. 3639/1984) riportava il numero civico 24B.

L'assenza di numero civico nei dati castali attuali corrisponde con quello di pignoramento.

L'unità è disposta su un unico piano (piano primo), con accesso diretto tramite una scala esterna posta lungo un prospetto laterale, attualmente per accedere alla scala bisogna attraversare un portico in legno a servizio dell'unità destinata a ristorante posta al piano terra. L'accesso alla scala potrebbe avvenire direttamente dalla strada Tobia, nella parte occupata dal porticato del ristorante.

L'unità è costituita da ingresso, cucina, corridoio, 5 vani, due servizi igienici e un terrazzo.

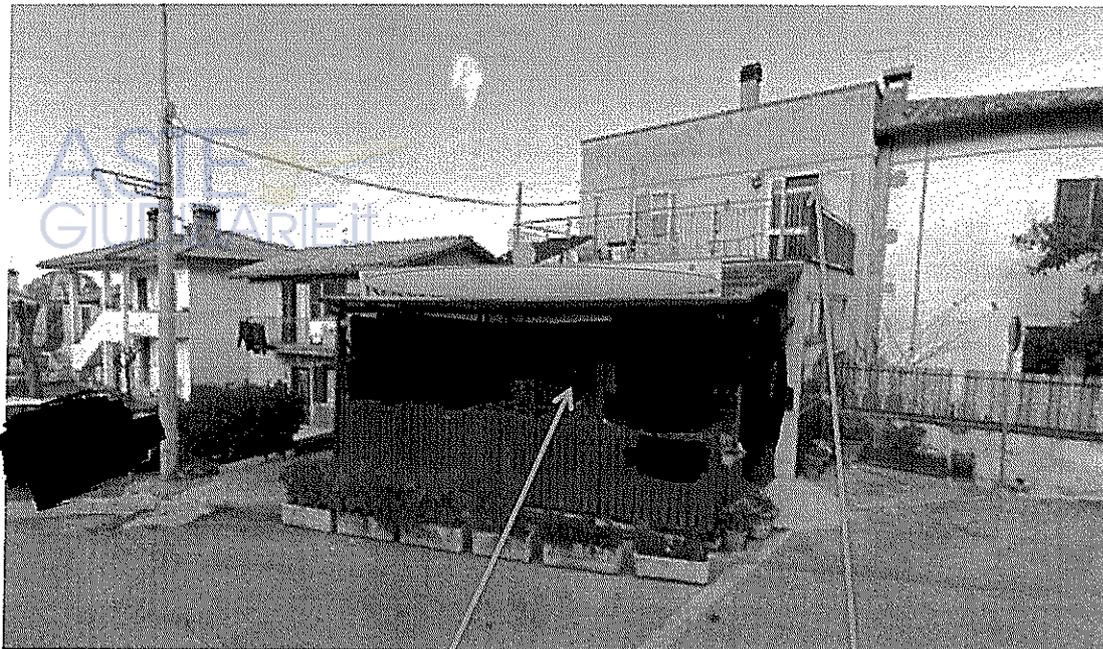
Internamente l'unità presenta le pareti e i soffitti intonacati e rifiniti con carta da parati con copiose tracce di "condensa" e di infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla soprastante copertura piana; i pavimenti sono costituiti da gres

16



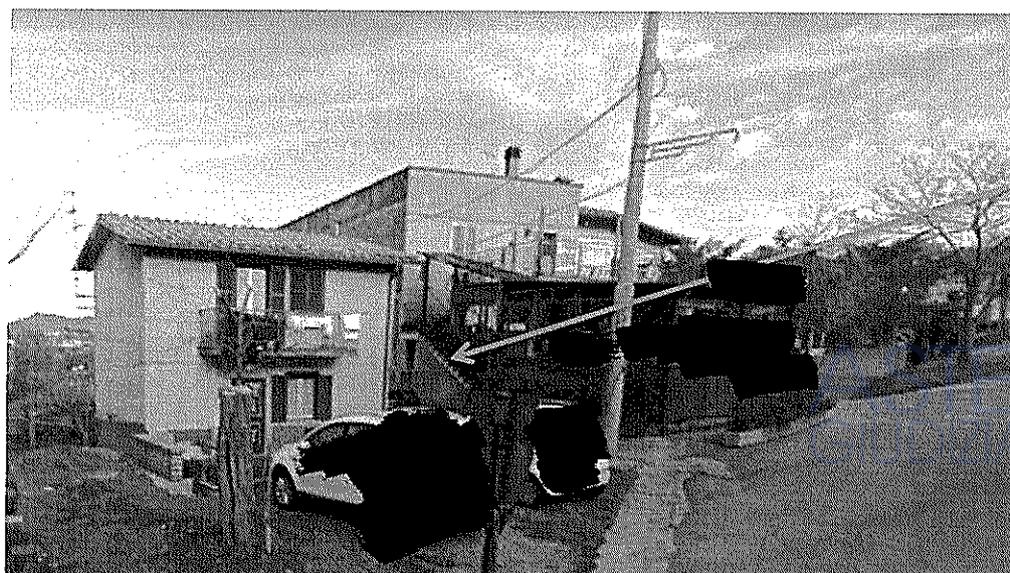
**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ceramico di diversa fattezze, i servizi igienici hanno pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico color chiaro, i sanitari sono vetusti. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti (elettrico, idrico, termico e di scarico) sono del tipo sottotraccia. L'acqua calda è assicurata tramite bollier. Le condizioni di conservazione e manutenzione sono scadenti.



Portico da attraversare per accedere alla scala esterna collegante il piano terra al piano primo

p.la 138/3, abitazione con terrazzo



Scala esterna di accesso

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- MISSIS -

17



**-OMISSIS-**

L'unità confina su due lati (nord e ovest) con il terreno distinto alla p.lla 138 (Ente urbano) di cui una parte costituisce area di sedime, a sud con la strada comunale Tobia, ad est con la p.lla 858 del foglio 249a, salvo altri. Solo il prospetto su strada comunale Tobia è intonacato e tinteggiato, gli altri due prospetti sono privi di intonaco e tinteggiatura.

Il terrazzo è privo di pavimentazione, i parapetti perimetrali non sono realizzati.

Non risulta essere stato nominato un amministratore.

**Consistenza dell'unità immobiliare:**

Piano primo:

superficie calpestabile interna piano primo circa mq. 137,20; superficie interna lorda piano primo circa mq. 140,30;

superficie esterne di pertinenza (terrazzo) circa mq. 29,00;

H. utile interna ml.2,94.

**Descrizione unità abitativa sita in Strada Tobia snc- piano S1 (p.lla 138/2)**

Risultanze catastali: -----, nata a [redacted] proprietà per 1/3; ----- nato a [redacted] proprietà per 1/3; ----- nato a [redacted] proprietà per 1/3.

Comune di Viterbo, Strada Tobia snc, foglio 249 p.lla 138 sub 2, cat.C/2, classe 3, piano S1, consistenza 130 mq., Rendita Catastale € 375,98. L'unità immobiliare all'epoca della costituzione presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, datata 09.04.1984, in atti dal 30.06.1987 (n. 3639/1984) riportava il numero civico 24BS.

L'assenza di numero civico nei dati castali attuali corrisponde con quello di pignoramento.

L'unità è disposta su un unico piano (piano seminterrato con vano cantina), con accesso diretto dall'esterno e con collegamento tramite una scala interna al piano primo non oggetto di esecuzione e utilizzato a ristorante (p.lla 138/1).

L'accesso diretto dall'esterno avviene attraversando il terreno (p.lla 138) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

Il seminterrato è adibito a cucina, con servizi igienici, vano caldaia e magazzino a servizio del ristorante ubicato al piano terra (138/1).

L'unità è costituita da ingresso, cucina, vano caldaia, disimpegno con vano scala, servizi igienici e antibagno, magazzino e vano cantina.

Internamente l'unità presenta le pareti e i soffitti della cucina e dei servizi igienici intonacati e rifiniti con maiolicati in gres, i pavimenti della cucina e dei servizi igienici sono in gres; il magazzino ha pavimentazione costituita da battuto di cls. Gli infissi esterni in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno tamburato.

Gli impianti (elettrico, idrico e di scarico) sono del tipo sottotraccia.

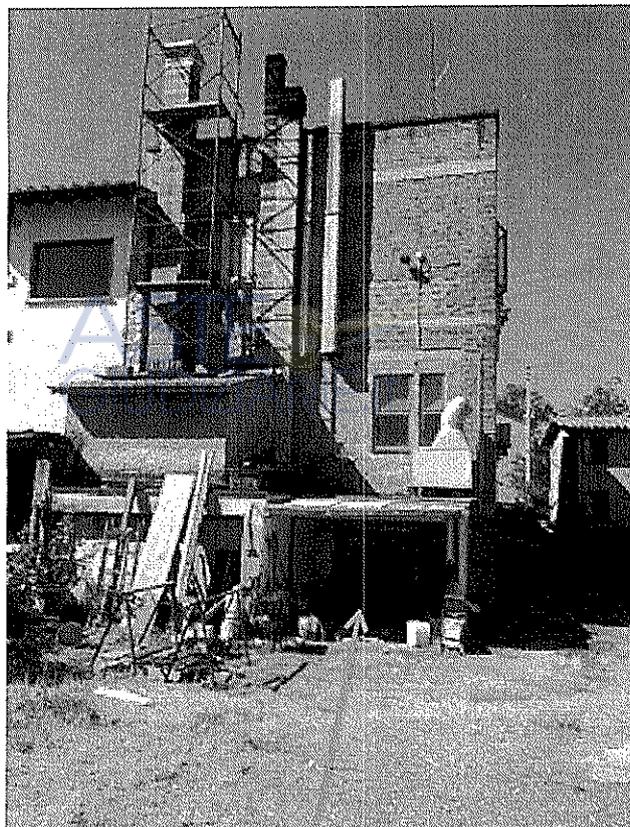
Le condizioni di conservazione e manutenzione sono mediocri.

L'accesso diretto dall'esterno gode di un piccolo porticato realizzato abusivamente.



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ingresso al PS1 diretto  
dall'esterno, con  
passaggio sulla p.lla  
138 non oggetto di  
pignoramento

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

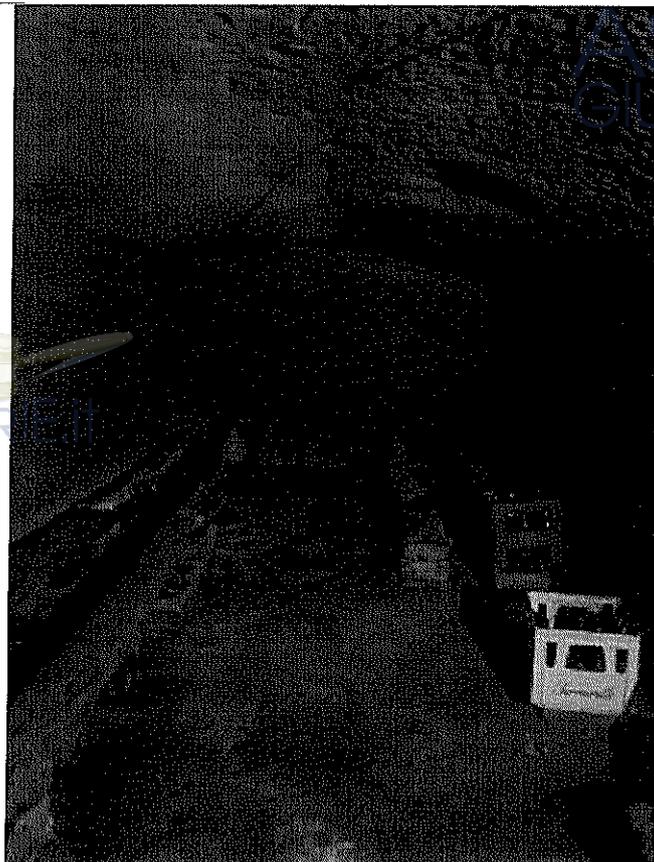
23

**- OMISSIS -**

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



**-OMISSIS-**



Vano Cantina

**Consistenza dell'unità immobiliare:**

Piano seminterrato e cantina:

superficie calpestabile interna piano S1 circa mq. 128,00; superficie interna lorda piano S1 circa mq. 131,00; h. circa ml.2,81 (cucina) – h. 3,03 ml (magazzino);

superficie interna calpestabile vano cantina circa mq. 25,25, h. media 2,05 ml.;

superficie esterne di pertinenza (portico) circa mq. 9,33;

H. utile interna ml.2,94.

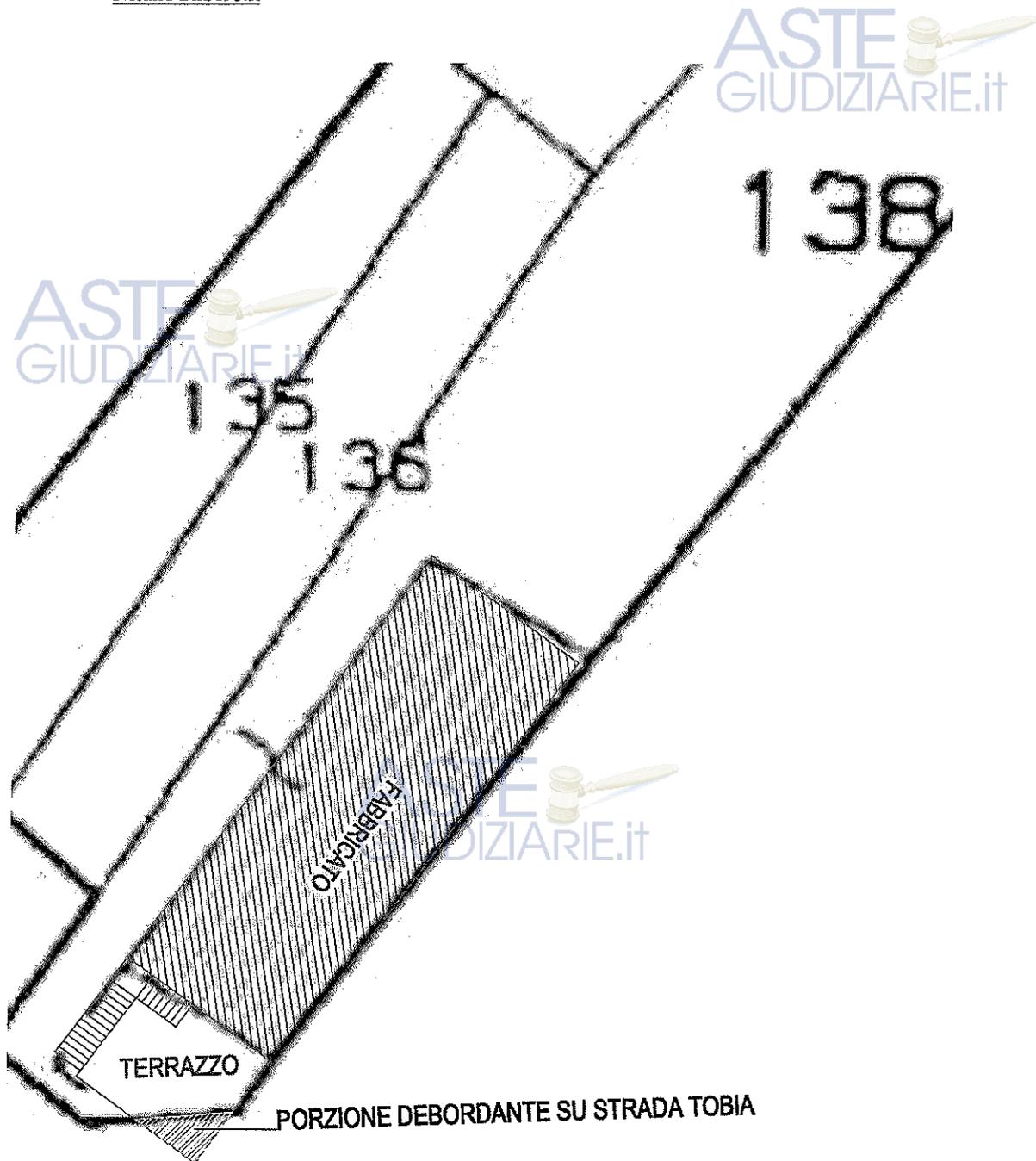
***8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono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

Per le unità immobiliari distinte **al foglio 249 p.la 138 sub 2 e sub 3**, il sottoscritto può dichiarare la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento.





Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

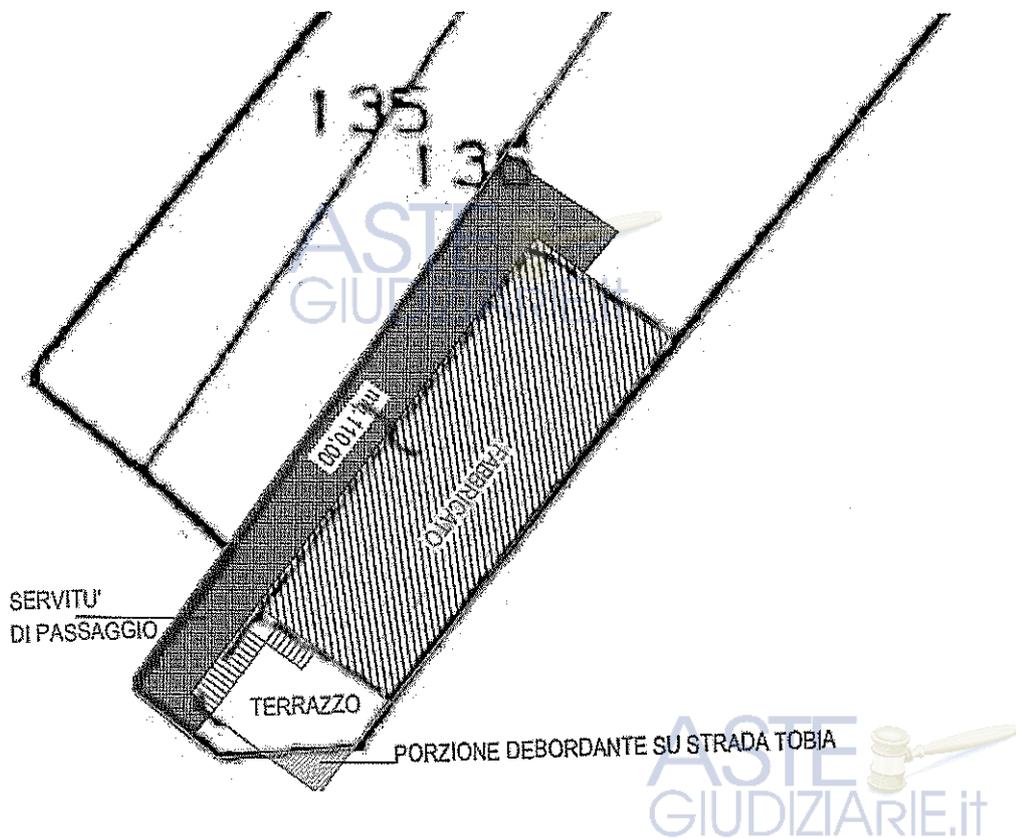
-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 249 p.lla 318 sub 2 si rileva che la planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi. Di fatto nella planimetria catastale non sono riportate le nuove divisioni interne (tramezzi), atte a delimitare la zona magazzino, la zona servizi igienici e la restante area. La planimetria catastale riporta la scala interna atta a collegare l'unità oggetto di pignoramento con l'unità al piano terra (ristorante) non oggetto di pignoramento.

L'accesso diretto sull'esterno del locale seminterrato è coperto con porticato che insiste sulla p.lla 138. Il portico non risulta privo di titoli autorizzativi e potrà essere rimosso. La scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra potrà essere tamponata, dividendo così il piano terra dal seminterrato.

**Si dovrà costituire servitù di passaggio sulla p.lla 138 per accedere alle unità.**

Ai fini della costituzione di tale servitù, il passaggio avverrà lungo l'area già attualmente utilizzata come passaggio per raggiungere la parte retrostante del fondo e potrà terminare davanti l'ingresso della p.lla 138/2, quindi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve.

L'area oggetto di servitù si presenta incolta, priva di alberature o di qualsiasi manufatto o vegetazione di carattere ornamentale. La servitù si estenderà dalla strada Tobia fino alla parte retrostante del lotto.



Relativamente alla costituzione della servitù di passaggio a favore delle particelle oggetto di esecuzione, per la sua caratteristica, essa può essere autonomamente imposta dal Giudice nel decreto di Trasferimento. Diversamente, qualora si voglia procedere volontariamente, occorre rivolgersi a un Notaio per la stipula della relativa convenzione che

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

istituisce la servitù sopradetta. Per tale incombenza si presume un costo, acquisito da precedenti richieste esperite a Professionisti in zona in altre procedure, che si quantifica in €. 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00), costo non detratto dal prezzo di vendita.

**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;**

Si consulti il quesito n.9.

**11) Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;**

Caso non ricorrente per le unità oggetto di 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;**

In relazione alla p.lla 138 sub 2, la planimetria catastale è difforme dallo stato attuale, ma non è possibile effettuare la variazione planimetrica catastale in quanto sono necessari titoli abilitativi.

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

Il terreno ove insiste il fabbricato ospitante le unità oggetto di esecuzione ricade in zona E sottozona E4, agricola normale, in parte in zona B sottozona B4 di Prg, ovvero "saturazione e sostituzione delle frazioni" e in minima parte in zona F6 "Parco Pubblico", per quest'ultima zona è trascorso il termine di 5 anni, a mente dell'art. 9 del DPR 327/2001, dall'approvazione del PRG e pertanto l'indicazione F6 di PRG ha perso efficacia. Le utilizzazioni sono coerenti con lo strumento urbanistico.

**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;**

Dall'accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo sono state visionate e consegnate in copia al sottoscritto le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Licenza edilizia n.936/73 rilasciata il 04.02.1974, ampliamento di fabbricato esistente. La licenza riguarda la p.lla 138/2 piano seminterrato e il piano terra ( non oggetto di pignoramento);



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- Concessione edilizia n. 161/77 di cui alla p.e. n.489/77, del 22.05.1980, per sopraelevazione di un piano primo. La concessione riguarda la p.lla 138/3 (realizzazione), nell'elaborato grafico a corredo della concessione si evince lo stato dei luoghi anche in relazione al piano seminterrato e piano terra. In data 14.02.1983 risulta rilasciata la dichiarazione di abitabilità.
- **Per la p.lla 138/3:** La concessione edilizia riporta una differente divisione interna rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo; infatti lo stato interno attuale dell'abitazione è corrispondente alla planimetria catastale ma non alla concessione edilizia 161/77, si dovrà pertanto presentare una SCIA a sanatoria per differente divisione interna; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 2.300,00. **Inoltre dalla visione dell'estratto di mappa catastale (riportante il perimetro del lotto della p.lla 138 e l'inserimento in mappa del fabbricato) e la planimetria catastale, sembrerebbe che una parte del porticato costituente il terrazzo del piano primo sia debordante sulla strada Tobia per circa 4 mq. Si dovrebbe effettuare una demolizione della parte debordante, e realizzazione di nuova intelaiatura. Non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, a seguito di indagine geologica e successivi calcoli e elaborati grafici delle strutture, significando che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.**
- **Per la p.lla 318 sub 2:** si rileva che lo stato attuale della concessione edilizia 161/77 e la planimetria catastale non sono corrispondenti allo stato dei luoghi. Di fatto nell'elaborato grafico stato attuale della conc. Edilizia 161/77 e nella planimetria catastale non sono riportate le nuove divisioni interne (tramezzi), atte a delimitare la zona magazzino, la zona servizi igienici e la restante area, si dovrà pertanto presentare una SCIA a sanatoria per differente divisione interna e per la presenza della grotta non risultante nelle autorizzazioni urbanistiche; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 4.300,00. L'accesso diretto sull'esterno del locale seminterrato è coperto con porticato che insiste sulla p.lla 138, tale porticato risulta privo di autorizzazioni urbanistiche; essendo debordante su area non oggetto di pignoramento si dovrebbe rimuovere con costi pari ad Euro 2.500,00. Al fine di rendere autonoma l'unità distinta alla p.lla 138/2 (piano seminterrato) dalla unità sita al piano terra e non oggetto di pignoramento si dovrà prevedere il tamponamento della scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra, tale intervento potrà essere inserito in SCIA, e i lavori di tamponatura, intonacatura, finteaggiatura, battiscopa e opere provvisoriale avranno un costo pari a Euro 1.500,00.

**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'articolo 40, comma sesto, della legge 28.02.1985 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;**



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Per gli immobili oggetto di pignoramento non risultano presentate istanze di condono (quanto accertato dall'accesso agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Viterbo).

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;

Non presenti per i beni in questione, si consulti il certificato inerente gli usi civici.

c m082.c m082.REGISTRO UFFICIALE.U.0003233.13-01-2021.h.13:21

CITTA' DI VITERBO



Alla c.a. Geom. Vitullo Silvia

Pec: [silvia.vitullo@geopec.it](mailto:silvia.vitullo@geopec.it)

Oggetto: attestazione di ricaduta terreni nel Demanio di Uso Civico

IL RESPONSABILE DEL SETTORE I

Vista la nota prot. 17800 del 21/02/2020 con cui si richiede l'attestazione circa l'esistenza di diritti di uso civico/demaniale sulle p.lle identificate al Foglio 249 p.lle n° 138 8 (C.T.)-138 sub2 e 3 (C.F.);

Vista la relazione istruttoria del perito demaniale Geom. [redacted] incaricato dalla Regione Lazio con Decreto Presidente della Giunta Regionale n° 2407 del 21/10/1994, acquisita al protocollo generale del Comune in data 19/05/1997 con n°8023/1,

ATTESTA

sulla base delle risultanze desunte dalla relazione istruttoria del perito demaniale Geom. [redacted] incaricato dalla Regione Lazio con Decreto Presidente della Giunta Regionale n° 2407 del 21/10/1994, acquisita al protocollo generale del Comune in data 19/05/1997 con n°8023/1, che la p.lle, identificate al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 249 con le p.lle 138 e al Catasto Fabbricati alla stessa p.lla al sub 2 e 3, non ricadono nel Demanio di Uso Civico.

Il Dirigente del Settore

[redacted signature]

<p>SETTORE I</p> <p>AFFARI AMMINISTRATIVI E SERVIZIO GIURIDICO, GESTIONE E SVILUPPO DEL PERSONALE, GARE E APPALTI, PROVVEDIMENTI COMUNICAZIONI ED INFORMAZIONE PUBBLICO, STAFF DEL SINDACO, PATRIMONIO</p>	<p>PROF. [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p>
--	---

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

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

Dalle informazioni desunte in sede di sopralluogo, lo stabile non è gestito da un Amministratore. Non risultano procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, inerenti ad eventuali insoluti di spese condominiali.

**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.**

I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni sottoposti a pignoramento, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi configurati come entità economiche a se stanti, e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. Trattandosi di unità immobiliari costituite da abitazione al piano primo e da magazzino al piano seminterrato dello stesso fabbricato sito nel comune di Viterbo località Tobia, vista la natura delle stesse è stato possibile definire una quota, determinata in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla propria specifica peculiarità ed appetibilità.

**LOTTO UNICO:**

proprietà per 1/1 sull'immobile uso abitazione in Comune di Viterbo, Strada Tobia snc, foglio 249, p.la 138 sub 2 e p.la 138 sub 3.

**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 tendo 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;**

Gli immobili non sono pignorati pro quota.

**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; verificare 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 cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o sei sia ancora pendente il relativo giudizio;**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

L'unità immobiliare distinta alla p.la 138/3 abitazione è occupata dai debitori; l'unità immobiliare distinta alla p.la 138/2 è occupata dai debitori ed è utilizzata come locali cucina e magazzino annessi al ristorante posto al piano terra.

Presso l'ufficio del Registro di Viterbo:



Viterbo, 21 dicembre 2020

Spett. Vitullo Silvia  
CTU E.I. 254/2019  
Tribunale di Viterbo

Prot. 50196/2020

Oggetto: richiesta notizie atti locazione E.I. 254/2019

[REDACTED]

In riferimento alla richiesta del 18 dicembre u.s., concernente l'argomento indicato in oggetto si comunica che, dall'interrogazione all'Anagrafe tributaria, non risultano registrati presso questo Ufficio contratti di locazione intestati ai sig.ri in oggetto indicati in qualità di locatori.

Cordiali saluti.

Il Coordinatore di front-office

[REDACTED]

Firma su del Direttore Provinciale ad interim [REDACTED]

Agenzia delle Entrate - Ufficio di Viterbo - Via U. Ferroni, 5 (loc. Pietrarelle) 01100 Viterbo  
Tel. 0761/318718 - fax 0761/318541 - e-mail [dp.viterbo.uv1@agenziaentrate.it](mailto:dp.viterbo.uv1@agenziaentrate.it)



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

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;

I beni sono occupati dai debitori.

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 e 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

23) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o 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;

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Sulla scorta di quanto sopra esposto, in base al criterio di stima adottato, e nel paragrafo seguente specificato, in relazione alle fonti specifiche utilizzate per la determinazione del valore unitario di compravendita, visto il particolare momento economico, ovvero la situazione di crisi del mercato immobiliare, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione, dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento sarà la seguente:

#### LOTTO UNO:

- VALUTAZIONE CESPITE 1 (unico) -

1) ABITAZIONE, FOGLIO 249 p.la 138/3:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- ABITAZIONE (Piano Primo):



**Dott. Silvia Vitullo**  
 GEOMETRA LAUREATO  
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- superficie calpestabile interna piano primo circa mq. 137,20; superficie interna lorda piano primo circa mq. 140,30;
- superficie esterne di pertinenza (terrazzo) circa mq. 29,00 – circa mq. 4,00 (superficie debordante su strada)= circa mq. 25,00;

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \sum S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S<sub>1</sub>) ambienti a destinazione abitazione mq.140,00 circa

Superficie secondaria: S<sub>2</sub>) terrazzo mq.25,00 circa

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale } S_c &= S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 140,00 \times (1,00 - 0,00) + 25,00 \times (1,00 - 0,70) = \\ &= 140,00 + 7,50 = \text{mq.147,50} \end{aligned}$$

Valore commerciale unitario P(S<sub>c</sub>) €/mqSc = **€/mq.800,00.**

$$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \sum S_c = \text{€ } 800,00 \times 147,50 = \text{€ } 118.000,00$$

TOTALE VALORE UNITA' ABITAZIONE: **€ 118.000,00**

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione	-----	
stato d'uso e di manutenzione	0,70	Mediocre / Scadente
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE ABITAZIONE (Adeguato e corretto): (€ 118.000,00 x 0,70) = € 82.600,00**

A tale importo andranno detratte le seguenti spese per sanatorie, tamponature, demolizione e consolidamento terrazzo (intervento locale), ecc:

- SCIA a sanatoria per differente divisione interna; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 2.300,00.

**VALORE ABITAZIONE: € 82.600,00 - € 2.300,00 = Euro 80.300,00**



**Dott. Silvia Vitullo**  
 GEOMETRA LAUREATO  
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)



**2) MAGAZZINO CON CANTINA, FOGLIO 249 p.IIa 138/2:**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI:**

- MAGAZZINO CON CANTINA (Piano Seminterrato):
- superficie calpestabile interna piano S1 circa mq. 128,00; superficie interna lorda piano S1 circa mq. 131,00;
- superficie interna calpestabile vano cantina circa mq. 25,25;

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S<sub>1</sub>) ambienti a destinazione magazzino mq.131,00 circa

Superficie secondaria: S<sub>2</sub>) cantina mq.25,25 circa

$$\text{Superficie commerciale } S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 131,00 \times (1,00 - 0,00) + 25,25 \times (1,00 - 0,75) = 131,00 + 6,31 = \text{mq.} 137,31$$

Valore commerciale unitario  $\dot{P}(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€}/\text{mq.} 350,00.$

$$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \Sigma S_c = \text{€} 350,00 \times 137,31 = \text{€} 48.058,50$$

TOTALE VALORE UNITA' MAGAZZINI: € 48.058,50

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione catastale	-----	
stato d'uso e di manutenzione	1,00	Normale
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE ABITAZIONE (Adeguato e corretto): (€ 48.058,50 x 1,00) = € 48.058,50**

A tale importo andranno detratte le seguenti spese per sanatorie, tamponature, demolizione:

- SCIA a sanatoria per differente divisione interna e per la presenza della grotta non risultante nelle autorizzazioni urbanistiche; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 4.300,00.



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- Rimozione del porticato che insiste sulla p.lla 138, tale porticato risulta privo di autorizzazioni urbanistiche; essendo debordante su area non oggetto di pignoramento si dovrebbe rimuovere con costi pari ad Euro 2.500,00 (costi desunti dal prezzario regione lazio edizione del 2020).
- tamponamento della scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra, tale intervento potrà essere inserito nella SCIA precedentemente citata, e i lavori di tamponatura, intonacatura e tinteggiatura avranno un costo pari a Euro 1.500,00 (costi desunti dal prezzario regione lazio edizione del 2020).

Totale spese da sostenere Euro 8.300,00

VALORE MAGAZZINO E CANTINA: € 48.058,50- €8.300,00 = Euro 39.758,50 arrotondabile a Euro 39.800,00

**TOTALE VALORE P.LLE 138/2 E 138/3 = EURO 120.100,00**

**Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1 dei debitori esecutati=  
Euro 120.100,00**

*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 [astegiudiziare.it](http://astegiudiziare.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;*

#### Considerazioni di mercato:

Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito una contrazione che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende non economicamente valido il grado di commerciabilità dei beni oggetto di stima.

Dopo anni di crescita del valore immobiliare, che portava la Provincia di Viterbo ad alti livelli di compravendite, sia per i volumi che per i prezzi, dal 2008 con l'avvento della crisi il comparto immobiliare conosce un decremento significativo delle compravendite e del valore degli immobili esistenti a tale destinazione.

Il rallentamento generalizzato dell'economia nazionale ha portato alla copiosa e diffusa messa in vendita dei beni immobili di proprietà e/o l'abbandono dei beni in locazione o affitto. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una forte offerta, sia in vendita che in locazione, ed una domanda a livelli minimi.

L'incontro di domanda e offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato al brusco decremento del valore di vendita dei beni, in relazione alle diverse incertezze e criticità legate all'emergenza Covid-19, tale decremento si è acuito.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

### **CRITERIO DI STIMA**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei cespiti eseguiti, riferiti all'attualità ed in considerazione del sopradescritto momento economico, lo scrivente ritiene pertinente per la valutazione degli immobili applicare il metodo di stima sintetica, derivante dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sui mercati locali per immobili simili e comparando gli stessi con i valori rilasciati dall'Agenzia dell'Entrate, tramite l'O.M.I. e considerando i Codici Internazionali di Valutazione.

Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene di escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima adottato consiste nell'applicare al parametro VANO UTILE /METRO QUADRATO, un valore unitario empiricamente determinato attraverso i sopra riportati ponderati raffronti.

Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche e sia il loro valore.

Le fonti specifiche utilizzate sono:

- **Per l'unità p.lla 138/3**, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. secondo semestre 2020), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SIL; valore ponderato pari a circa €/mq.800,00 (valore minimo delle quotazioni);

- Valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A., primo semestre 2020, valore ponderato pari a circa €/mq. 800,00 (valore minimo delle quotazioni).

-verifica dei valori riportati per immobili simili posti all'asta, non vi sono procedure di beni simili;

-verifica dei valori riportati sul portale immobiliare.it e altri portali per immobili simili, non vi sono procedure di beni simili;

Pertanto il valore adottato, in virtù anche delle eventuali future spese al momento non quantificabili per la demolizione della parte di terrazzo debordante su strada, sarà pari a **€/mq.800,00**.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione, e di tutto quanto nella presente riportato.

- **Per l'unità p.lla 138/2**, banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile (O.M.I. secondo semestre 2020), le caratteristiche tipologiche e architettoniche intrinseche e estrinseche, e rapportando il prezzo riferito alla superficie lorda alla SIL; valore ponderato pari a circa €/mq.500,00 (valore minimo per uno stato normale Comune di Viterbo), valore ponderato pari a circa €/mq.400,00 (valore minimo per uno stato normale località Tre Croci);



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

- Valore desunto dall'Osservatorio dei valori immobiliari Provincia di Viterbo della C.C.I.A.A. , non sono riportati valori.
- verifica dei valori riportati per immobili simili posti all'asta, non vi sono procedure di beni simili;
- verifica dei valori riportati sul portale immobiliare.it e altri portali per immobili simili, non vi sono procedure di beni simili;

Pertanto il valore adottato ritenuto congruo, in considerazione anche dell'accesso posto sul retro del fabbricato, sarà pari a €/mq.350,00.

I valori scaturiti dalle fonti specifiche utilizzate sono stati rapportati e ponderati in base alla qualità e stato di conservazione delle rifiniture degli immobili, all'epoca di costruzione e all'ubicazione del fabbricato ospitante l'unità oggetto di esecuzione, e di tutto quanto nella presente riportato.

**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;**

Sulla scorta di quanto sopra descritto, e in relazione al particolare momento economico, gli immobili a giudizio del sottoscritto non risultano particolarmente appetibili. Ciò in considerazione del fatto che l'unità abitativa versa in stato degrado, che una porzione deborda su strada comunale e non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, a seguito di indagine geologica e successivi calcoli e elaborati grafici delle strutture, significando che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.

In relazione a quanto sopra esposto e alle diverse incertezze e criticità legate all'emergenza Covid-19, si può desumere che le prospettive di collocamento siano molto limitate.

**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;**

Per gli immobili in questione il caso non ricorre.

Il C.T.U.  
Dott. Silvia Vitullo



ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 254/2019  
ad istanza

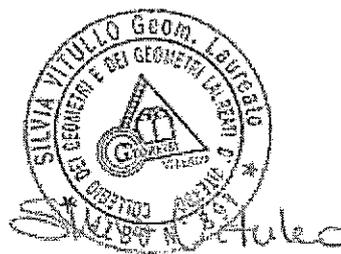
contro

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U

Geometra Laureato Silvia Vitullo

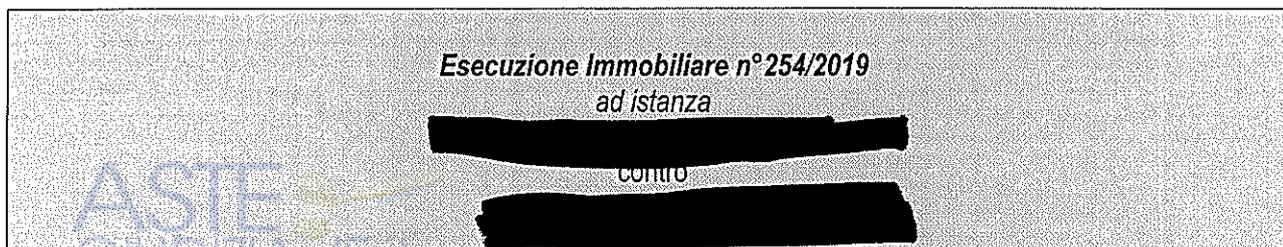


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

1





### INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, il procedimento immobiliare n.254/2019;
- che il Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino Geraci, ha nominato il sottoscritto Silvia Vitullo, geometra laureato, con studio in Viterbo, Via Monte Nero n.12, Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura predetta;
- che all'udienza del 03 marzo 2022, il GE Dott.ssa Crescentini, rilevava che:

-l'accesso al compendio avviene da area non pignorata e occorre dar conto dell'incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù;

-l'immobile pignorato presenta irregolarità tali da poter comportare interventi di demolizione, se del caso di concerto con soggetti terzi rispetto alla procedura e che occorre chiarire tale aspetto, con le procedure e i costi occorrenti (se ipotizzabili o in difetto comunque da prospettare per debita informativa ai potenziali acquirenti);

-ritenendo pertanto che debba essere predisposta dall'esperto una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato che tenga conto di quanto precede.

**RISPOSTE INERENTI LE DUE RICHIESTE DI INTEGRAZIONE**



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

1) l'accesso al compendio avviene da area non pignorata e occorre dar conto dell'incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù.

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stata sottoposta a esecuzione immobiliare la piena proprietà dei seguenti immobili:

Piena proprietà di immobili siti in Viterbo (loc. Tobia) censiti al Catasto Fabbricati p.Illa 138 sub 2 e p.Illa 138 sub 3 del foglio 249.

Pertanto il terreno distinto al foglio 249 p.Illa 138, sebbene catastalmente graffato con il fabbricato in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risulta espressamente pignorato.

Stralcio dell'estratto di mappa foglio 249 p.Illa 138



Trattasi di immobili siti nel Comune di Viterbo (VT), in Strada Tobia 24/b, e più precisamente di un'unità immobiliare (p.Illa 138/3) avente destinazione abitazione (A/2) posta al piano primo, e un'unità (p.Illa 138/2) avente destinazione magazzino (C/2) posta al piano seminterrato. Il piano terra avente destinazione ristorante e distinto alla p.Illa 138/1 non è oggetto del presente pignoramento.

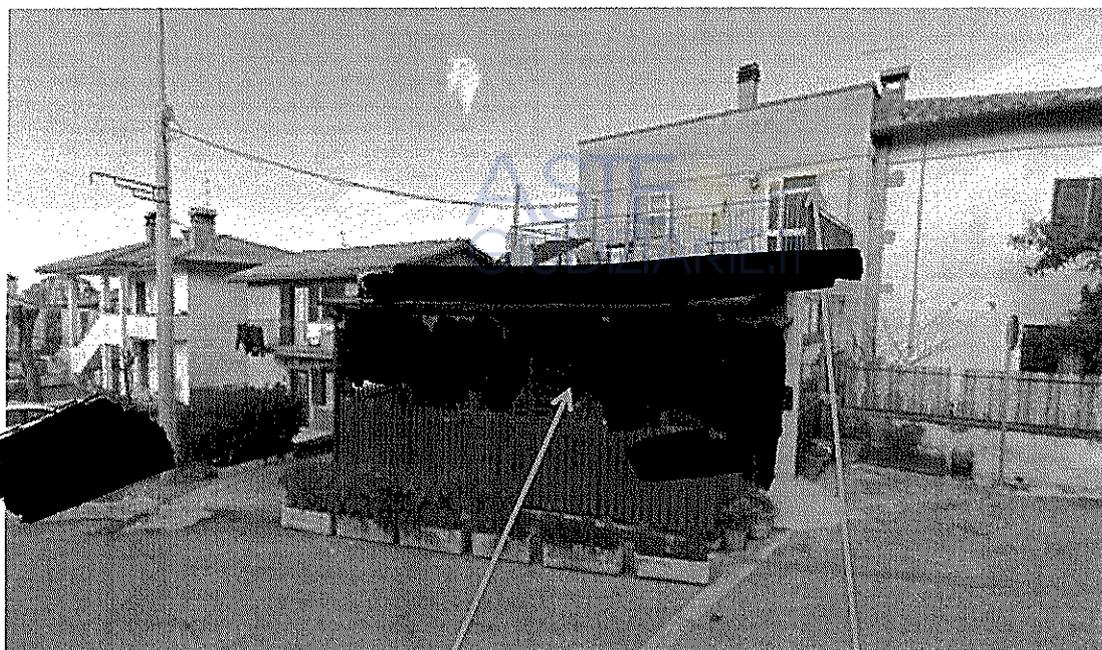


**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

**DESCRIZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO DA ISTITUIRE PER ACCESSO P.LLA 138/3**

L'unità di cui alla p.lla 138/3 (abitazione) è disposta su un unico piano, piano primo, con accesso diretto tramite una scala esterna posta lungo un prospetto laterale del fabbricato. Si dovrebbe costituire una servitù di passaggio pedonale per le motivazioni di seguito riportate.

Attualmente per accedere alla scala bisogna attraversare un portico in legno a servizio dell'unità destinata a ristorante posta al piano terra. L'accesso alla scala potrebbe avvenire direttamente dalla p.lla 138 (non oggetto di pignoramento) confinante con la strada Tobia, attraversando una porzione del porticato a servizio del ristorante. Il porticato (non oggetto di pignoramento) risulta costruito in piccola parte sulla p.lla 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si dà evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli eventuali oneri derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.



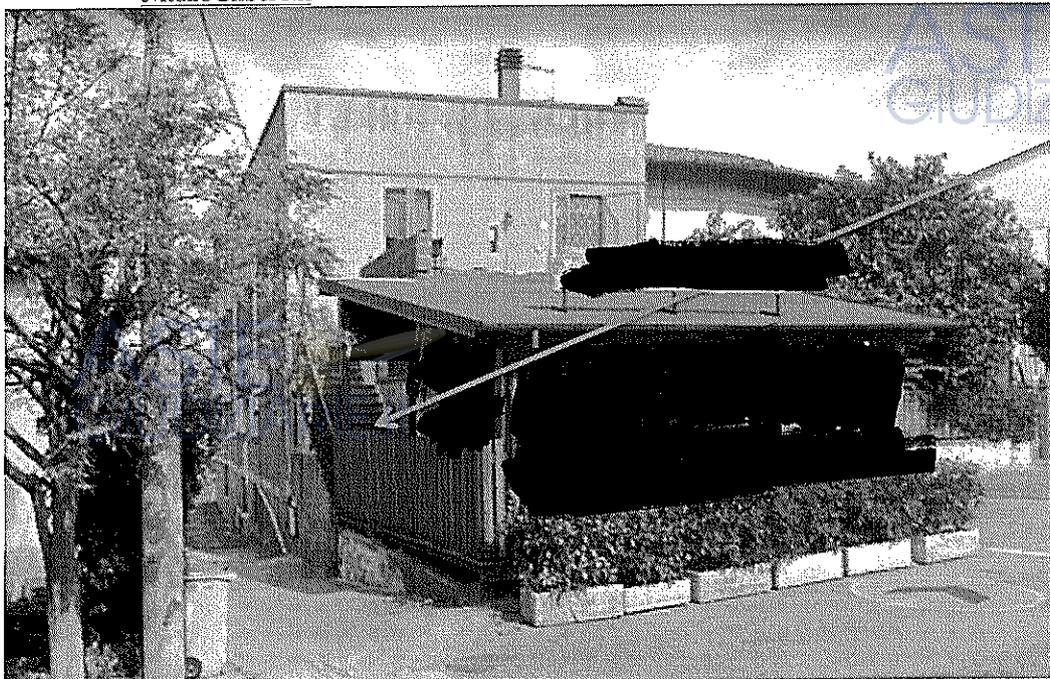
Portico da attraversare per accedere  
alla scala esterna di pertinenza e  
accesso alla p.lla 138/3

p.lla 138/3, abitazione con terrazzo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it



Scala esterna di accesso  
alla p.lla 138/3- piano  
primo



Sovrapposizione catastale e ortofoto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)



Indicazione di massima su sovrapposizione catastale e ortofoto della servitù di passaggio, della scala esterna di accesso alla p.la 138/3 (piano primo), dei confini del terreno p.la 138, della servitù di passaggio da costituire a favore delle p.lle 138/2 e 138/3, del posizionamento della tettoia, del terrazzo al piano primo facente parte della p.la 138/3.

In relazione alla servitù di passaggio a favore della p.la 138/3 (abitazione piano primo) si potrà costituire una servitù di passaggio pedonale, mentre in relazione alla servitù di passaggio a favore della p.la 138/2 si potrà costituire una servitù di passaggio carrabile.



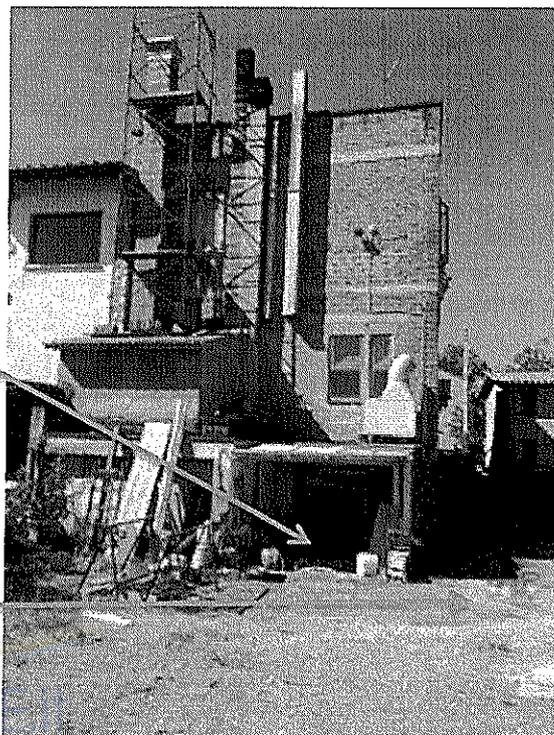
**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

### DESCRIZIONE SERVITU' DI PASSAGGIO DA ISTITUIRE PER ACCESSO P.LLA 138/2

L'unità distinta alla p.lla 138/2 è disposta su un unico piano (piano seminterrato con vano cantina), con accesso diretto dall'esterno e con collegamento tramite una scala interna al piano terra non oggetto di esecuzione (p.lla 138/1 - ristorante). L'accesso diretto dall'esterno avviene attraversando il terreno (p.lla 138) di proprietà degli esecutati ma non oggetto di pignoramento.

Ingresso al PS1 diretto dall'esterno, con passaggio sulla p.lla 138 non oggetto di pignoramento

Accesso dalla p.lla 138 non oggetto di pignoramento, confinante con Strada Tobia



**Si dovrà costituire servitù di passaggio carrabile sulla p.lla 138 per accedere all'unità.**

Ai fini della costituzione di tale servitù, il passaggio avverrà lungo l'area già attualmente utilizzata come passaggio per raggiungere la parte retrostante del fondo e potrà terminare davanti l'ingresso della p.lla 138/2, quindi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve.

L'area oggetto di servitù si presenta incolta, priva di alberature o di qualsiasi manufatto o vegetazione di carattere ornamentale. La servitù si estenderà dalla strada Tobia fino alla parte retrostante del lotto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

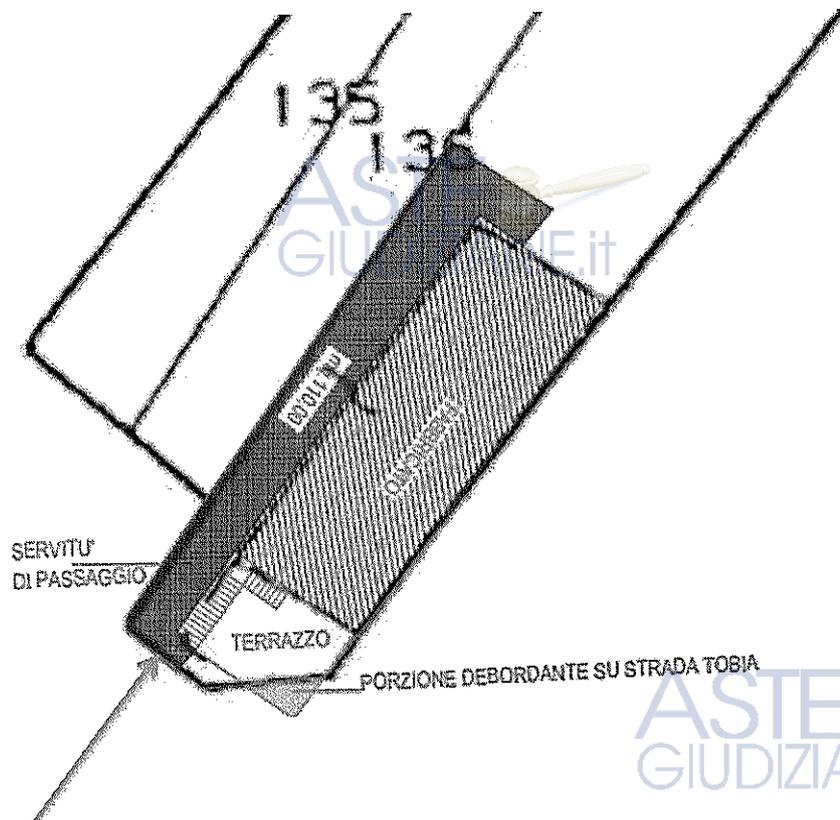
### SERVITU' DI PASSAGGIO DA ISTITUIRE A FAVORE DELLE P.LLE 138 SUB 2 E 3

Ai fini della costituzione della servitù di passaggio a favore delle p.lle 138 sub 2 e sub 3, il passaggio avverrà lungo l'area già attualmente utilizzata come passaggio per raggiungere la parte retrostante del fondo.

Avrà inizio a confine della p.la 138 con la strada comunale Tobia, su detto confine si estenderà fino a tutta larghezza della scala della p.la 138/3 (servitù passaggio pedonale). La servitù continuerà sul terreno della p.la 138, lungo il confine con la p.la 136, e potrà terminare davanti l'ingresso della p.la 138/2 (servitù di passaggio carrabile).

La servitù si estenderà quindi in quella parte del fondo servente per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve.

L'area oggetto di servitù si presenta incolta, priva di alberature o di qualsiasi manufatto o vegetazione di carattere ornamentale, a eccezione di una piccola porzione che interesserà il portico a servizio della p.la 138/1 non oggetto di pignoramento. Il porticato risulta costruito in piccola parte sulla p.la 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si dà evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli eventuali oneri derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.



Servitù: Linea confine p.la 138 e strada comunale, larghezza fino alla scala della p.la 138/3

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



### Presumibili costi di costituzione di servitù

#### Calcolo indennizzo:

In realzione a quanto sopra descritto, in considerazione che l'area oggetto di servitù nel vigente PRG ricade in zona B4, saturazione e sostituzione edilizia nelle frazioni, che l'area all'attualità non ha possibilità edificatoria, che il resto della p.lla 138 ricade in zona E4, area agricola normale, che catastalmente la p.lla 138 all'attualità è un ente urbano, in quanto area asservita al fabbricato edificato e contenente le due p.lle oggetto di pignoramento, che in precedenza aveva qualità seminativo arborato, in virtù del fatto che non è necessario occupare l'area con opere stabili, che la zona è incolta, che non vi sono frutti pendenti, che l'area oggetto di servitù è già destinata al passaggio carrabile a favore della p.lla 138, e che non determina la separazione del fondo, l'indennizzo per servitù di passaggio sarà determinato considerando i valori OMI attualmente correnti, considerando gli eventuali danni derivanti dal deprezzamento del fondo servente e quanto altro di prassi per le stime di indennizzo da occupazione per servitù di passaggio.

Indennizzo pari a € 7.700,00.

Per le incombenze per la costituzione della servitù si presume un costo, acquisito da precedenti richieste esperite dal sottoscritto e a Professionisti in zona per altre procedure, che si quantifica in € 7.318,85.

Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 15.018,85.

**N.B.** L'accesso alla scala potrebbe avvenire direttamente dalla p.lla 138 (non oggetto di pignoramento) confinante con la strada Tobia, attraversando una porzione del porticato a servizio del ristorante. Il porticato (non oggetto di pignoramento) risulta costruito in piccola parte sulla p.lla 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si da evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli altri eventuali oneri e gravami, non compresi nel precedente calcolo dell'indennizzo, derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.



2) l'immobile pignorato presenta irregolarità tali da poter comportare interventi di demolizione, se del caso di concerto con soggetti terzi rispetto alla procedura e che occorre chiarire tale aspetto, con le procedure e i costi occorrenti (se ipotizzabili o in difetto comunque da prospettare per debita informativa ai potenziali acquirenti).

Premesso che quanto richiesto ad integrazione è stato già trattato all'interno della CTU depositata agli atti e nello specifico in risposta ai quesiti n.9-14, il sottoscritto riporta comunque quanto segue:

Dall'accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo sono state visionate e consegnate in copia al sottoscritto le seguenti autorizzazioni urbanistiche:

- Licenza edilizia n.936/73 rilasciata il 04.02.1974, ampliamento di fabbricato esistente. La licenza riguarda la p.lla 138/2 piano seminterrato (oggetto di pignoramento) e il piano terra ( p.lla 138/1 non oggetto di pignoramento);
- Concessione edilizia n. 161/77 di cui alla p.e. n.489/77, del 22.05.1980, per sopraelevazione di un piano primo. La concessione riguarda la p.lla 138/3 oggetto di pignormaneto (ovvero la sua realizzazione), nell'elaborato grafico a corredo della concessione si evince lo stato dei luoghi anche in relazione al piano seminterrato e piano terra. In data 14.02.1983 risulta rilasciata la dichiarazione di abitabilità.

#### **Unità immobiliare distinta alla p.lla 138/3, piano primo abitazione.**

Per l'unità immobiliare in questione si rileva la conformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi.

In relazione ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Viterbo si rileva che:

- La concessione edilizia n.161/77 riporta una differente divisione interna rispetto a quanto verificato in sede di sopralluogo; infatti lo stato interno attuale dell'abitazione è corrispondente alla planimetria catastale ma non alla concessione edilizia 161/77, pertanto si dovrà pertanto presentare una SCIA a sanatoria per differente divisione interna; costo della sanatoria oltre spese tecniche e diritti Euro 2.300,00.

Inoltre dalla visione dell'estratto di mappa catastale (riportante il perimetro del lotto della p.lla 138 e l'inserimento in mappa del fabbricato), e della planimetria catastale, dalla sovrapposizione dell'estratto di mappa con l'ortofoto, e in relazione al sopralluogo effettuato, sembrerebbe che una parte del porticato costituente il terrazzo del piano primo sia debordante sulla strada Tobia per circa 4 mq.

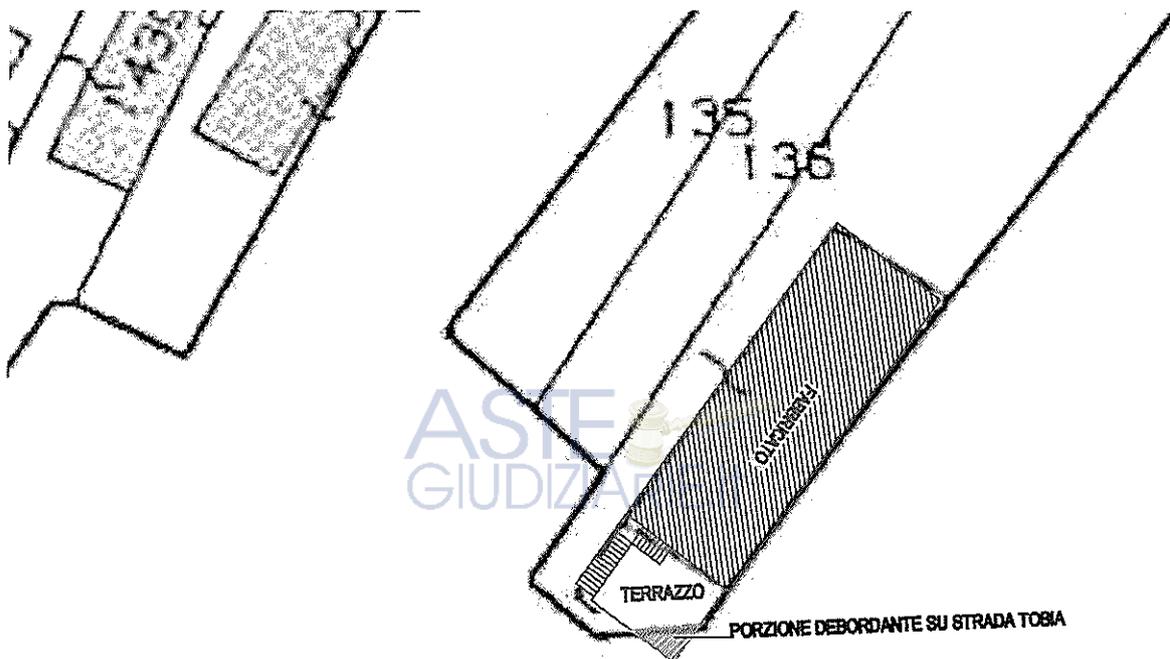
La struttura da demolire quindi interessa la p.lla 138/3 (abitazione al piano primo) oggetto di pignoramento, in quanto piccola parte del terrazzo, e la p.lla 138/1 (ristorante al piano terra) non oggetto di pignoramento, in quanto piccola porzione di porticato.

Si dovrebbe effettuare una demolizione della parte debordante, interessando quindi anche soggetti terzi, e successivamente provvedere alla realizzazione di nuova intelaiatura in cemento armato.



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Allo stato attuale non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione della parte debordante, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, al fine di aderire alla normativa di settore (strutture/sismica), dove potrebbero rendersi necessari studi e prove, come indagine geologica e campionamenti su tutte le strutture, per la determinazione e verifica dei calcoli strutturali e per la redazione degli elaborati grafici delle strutture; significando inoltre che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.



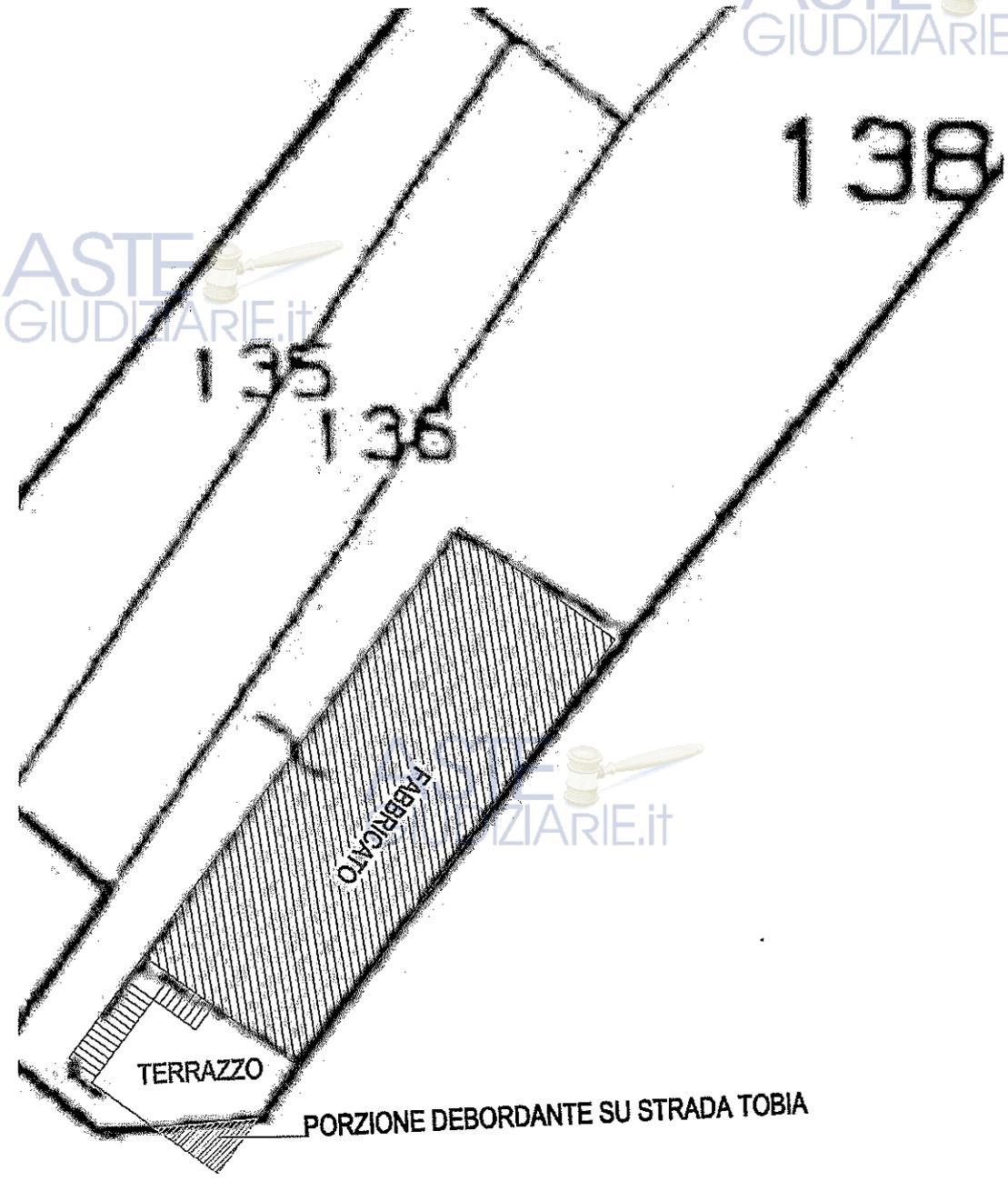
ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Dott. Silvia Vitullo**  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

**Unità immobiliare distinta alla p.lla 138/2, piano seminterrato magazzino.**

-Per l'unità immobiliare distinta al foglio 249 p.la 138 sub 2 si rileva che la planimetria catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi. Di fatto nella planimetria catastale non sono riportate le nuove divisioni interne (tramezzi), atte a delimitare la zona magazzino, la zona servizi igienici e la restante superficie interna. La planimetria catastale riporta la scala interna atta a collegare l'unità oggetto di pignoramento con l'unità al piano terra (ristorante) non oggetto di pignoramento.

L'accesso diretto sull'esterno del locale seminterrato è coperto con porticato che deborda sulla p.la 138. Il portico risulta privo di titoli autorizzativi e potrà essere rimosso. La scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra potrà essere tamponata, dividendo così il piano terra p.la 138/1 (non oggetto di pignoramento) dal seminterrato p.la 138/2.

Si rileva quindi che lo stato attuale dell'unità non è corrispondente alla concessione edilizia 161/77 e alla planimetria catastale.

Le difformità consistono in:

- diversa distribuzione degli spazi interni (divisioni interne tramezzi), atte a delimitare la zona magazzino, la zona servizi igienici e la restante superficie dell'immobile;
- presenza di una grotta non risultante nei titoli abilitativi e catastali;
- presenza di un porticato posto davanti all'accesso del sub 2, sul retrospetto, non risultante nei titoli abilitativi e debordante sulla p.la 138 non oggetto di pignoramento.

Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna e la presenza della grotta, queste potranno essere sanate attraverso SCIA a sanatoria dove si prevede un costo della sanatoria e spese tecniche pari a Euro 4.300,00.

In relazione alla rimozione del porticato si prevedono dei costi all'attualità pari ad Euro 2.500,00.

Inoltre al fine di rendere autonoma l'unità distinta alla p.la 138/2 (piano seminterrato) dalla unità sita al piano terra (p.la 138/1) e non oggetto di pignoramento, si dovrà prevedere il tamponamento della scala atta a collegare il piano seminterrato al piano terra, tale intervento potrà essere effettuato tramite SCIA (interessando parti terze), e i lavori di tamponatura, intonacatura, tinteggiatura, battiscopa e opere provvisoriale avranno un costo totale pari a Euro 3.000,00.

Si dovranno aggiornare le planimetrie catastali con un costo di circa 700,00 Euro per spese tecniche e diritti.

Costo totale delle prestazioni sopra indicate pari ad Euro 10.500,00.

**Costi totali da detrarre al valore del lotto unico, comprendente la p.la 138/3 e 138/2, Euro 12.800,00**

**SEGNALANDO CHE allo stato attuale non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione della parte debordante, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, al fine di aderire alla normativa di settore (strutture/sismica), dove potrebbero rendersi necessari studi e prove, come indagine geologica e campionamenti su tutte le strutture, per la determinazione e verifica dei calcoli strutturali e per la redazione degli elaborati grafici delle strutture;**



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
svitullo@libero.it

significando inoltre che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.

Pertanto si procede alla integrazione della risposta al quesito 24 di CTU:

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 di 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, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

#### LOTTO UNO:

- VALUTAZIONE CESPITE 1 (unico) -

##### 1) ABITAZIONE, FOGLIO 249 p.la 138/3:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- ABITAZIONE (Piano Primo):
- superficie calpestabile interna piano primo circa mq. 137,20; superficie interna lorda piano primo circa mq. 140,30;
- superficie esterne di pertinenza (terrazzo) circa mq. 29,00 - circa mq. 4,00 (superficie debordante su strada)= circa mq. 25,00;

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mq} S_u \times S_c = P(SU) \text{ €/mq} S_u \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S<sub>1</sub>) ambienti a destinazione abitazione mq.140,00 circa

Superficie secondaria: S<sub>2</sub>) terrazzo mq.25,00 circa

$$\begin{aligned} \text{Superficie commerciale } S_c &= S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 140,00 \times (1,00 - 0,00) + 25,00 \times (1,00 - 0,70) = \\ &= 140,00 + 7,50 = \text{mq. } 147,50 \end{aligned}$$

Valore commerciale unitario P(S<sub>c</sub>) €/mq S<sub>c</sub> = €/mq.800,00.



**Dott. Silvia Vitullo**  
 GEOMETRA LAUREATO  
 IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
 01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
 Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \Sigma S_c = \text{€ } 800,00 \times 147,50 = \text{€ } 118.000,00$

TOTALE VALORE UNITA' ABITAZIONE: € 118.000,00



Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione	-----	<b>VEDI NOTE NELLA PRESENTE</b>
stato d'uso e di manutenzione	0,70	Mediocre / Scadente
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

**VALORE ABITAZIONE (Adeguato e corretto): (€ 118.000,00 x 0,70) = € 82.600,00**

## **2) MAGAZZINO CON CANTINA, FOGLIO 249 p.Ila 138/2:**

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

- MAGAZZINO CON CANTINA (Piano Seminterrato):
- superficie calpestabile interna piano S1 circa mq. 128,00; superficie interna lorda piano S1 circa mq. 131,00;
- superficie interna calpestabile vano cantina circa mq. 25,25;

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$V_{imm}=P(SU) \text{ €/mqSu} \times \Sigma S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [ S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots ]$

La Superficie utilizzata è la SIL.

Superficie principale: S<sub>1</sub>) ambienti a destinazione magazzino mq.131,00 circa

Superficie secondaria: S<sub>2</sub>) cantina mq.25,25 circa

Superficie commerciale  $S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 131,00 \times (1,00 - 0,00) + 25,25 \times (1,00 - 0,75) = 131,00 + 6,31 = \text{mq.} 137,31$

Valore commerciale unitario  $P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€/mq.} 350,00$ .

$V_{imm}=P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \Sigma S_c = \text{€ } 350,00 \times 137,31 = \text{€ } 48.058,50$

TOTALE VALORE UNITA' MAGAZZINI: € 48.058,50



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)



Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione catastale	-----	
stato d'uso e di manutenzione	1,00	Normale
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE MAGAZZINO E CANTINA (Adeguato e corretto): (€ 48.058,50x 1,00) = € 48.058,50

TOTALE VALORE P.LLE 138/2 E 138/3 = EURO 130.658,50

#### DETRAZIONI AL VALORE DETERMINATO PER SANARE DIFFORMITA'

SI SEGNALE CHE allo stato attuale non è possibile valutare eventuali costi di adeguamento sismico che potrebbero rivelarsi necessari a seguito della demolizione della parte debordante del terrazzo p.lla 138/3, in quanto tali costi dipendono dalle eventuali opere da dover realizzare, al fine di aderire alla normativa di settore (strutture/sismica), dove potrebbero rendersi necessari studi e prove, come indagine geologica e campionamenti su tutte le strutture, per la determinazione e verifica dei calcoli strutturali e per la redazione degli elaborati grafici delle strutture; significando inoltre che tale incombenza potrebbe interessare solo parte delle strutture in elevazione del terrazzo o potrebbe interessare parte o tutto il fabbricato in ragione dei risultati di verifica strutturale.

Costi computabili da detrarre al valore del lotto unico per sanatorie, demolizione portico sub 2, tamponamento tra sub 1 e sub 2, ecc.

Costi totali da detrarre al valore del lotto unico, comprendente la p.lla 138/3 e 138/2, Euro 12.800,00

#### DETRAZIONI AL VALORE DETERMINATO PER SERVITU' DI PASSAGGIO

In relazione alla servitù di passaggio p.lla 138/3, si precisa che è stata calcolata l'indennità di passaggio, ma si sottolinea che l'accesso alla scala potrebbe interessare parte della p.lla 138 (non oggetto di pignoramento) confinante con la strada Tobia, e una porzione del porticato a servizio del ristorante. Il porticato (non oggetto di pignoramento) risulta costruito in piccola parte sulla p.lla 138 e in maggior parte su area a viabilità della frazione di Tobia. Pertanto di tale situazione si dà evidenza, specificando che il sottoscritto CTU, viste le circostanze sopra descritte non può desumere gli altri eventuali oneri e gravami, non compresi nel precedente calcolo dell'indennizzo, derivanti dal necessario passaggio coattivo nel porticato, struttura che dalle sovrapposizioni cartografiche catastali e aeree risulta costruito la maggior parte su viabilità comunale.



Dott. Silvia Vitullo  
GEOMETRA LAUREATO  
IN INGEGNERIA CIVILE E AMBIENTALE  
01100 Viterbo - Via MonteNero n12  
Tel. 0761.340733 Cell. 335.6757381  
[svitullo@libero.it](mailto:svitullo@libero.it)

Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 15.018,85.



Da cui:

TOTALE VALORE P.LLE 138/2 E 138/3 = EURO 130.658,50

- Costi servitù di passaggio coattiva da detrarre al valore del lotto unico, determinati al punto 1) della presente, Euro 15.018,85.

- Costi totali da detrarre al valore del lotto unico, determinati al punto 2) della presente, Euro 12.800,00

VALORE LOTTO UNICO AL NETTO DEI COSTI DI CUI AL PUNTO 1) E 2) DELLA PRESENTE:

EURO 130.658,50 – (Euro 15.018,85 + Euro 12.800,00) = EURO 102.839,65

**Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1 dei debitori eseguiti =  
Euro 102.839,65 arrotondabile a Euro 102.800,00**



Il C.T.U.  
Dott. Silvia Vitullo

