



**TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione Immobiliare n° 220/2017  
riunita alle procedure  
54/2020 – 57/2020 – 61/2020 – 63/2020  
ad istanza**

**contro**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il C.T.U.  
Dott. Maurizio Tauci  
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale**





## **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Esecuzione Immobiliare n° 220/2017  
riunita alle procedure  
54/2020 – 57/2020 – 61/2020 – 63/2020  
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. 220/2017 riunito ai procedimenti nn. 54/2020, 57/2020, 61/2020 e 63/2020, contro

-che il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonino GERACI, ha nominato il sottoscritto dott. Maurizio Tauci, geometra laureato in Ingegneria Civile e Ambientale, con studio in Viterbo, Piazza Gen. C.A. Dalla Chiesa nc. 7, Consulente Tecnico di Ufficio nelle procedure predette, affidandogli quanto segue:

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

2





- (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.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini delle pubblicità della vendita;
- 8) Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato;
  - 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale 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 (tamponatura o altro) all'uopo;
  - 10) Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comunei 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





- condominali non pagate negli 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 allegghi in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
  - 19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e 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;
  - 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, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico, l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);
  - 29) Inviò a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito 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, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
  - 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;
  - 32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea 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 28/07/2020 alle ore 08:30 si è svolto il primo sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Viterbo, in largo Cesare Battisti nc. 2 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario dott. Giuseppe Mangano.*

*In data 31/07/2020 alle ore 08:30 si è svolto il secondo sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Viterbo, in strada Monte Pizzo nc. 8 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario dott. Giuseppe Mangano.*

*In data 11/08/2020 alle ore 18:00 si è svolto il terzo sopralluogo presso l'immobile sito nel Comune di Viterbo, in strada Monte Pizzo nc. 8 a cui è intervenuto, oltre al sottoscritto, il custode giudiziario dott. Giuseppe Mangano.*

*Eseguite le opportune indagini, sia sulla scorta dei certificati contenuti nel fascicolo dell'Ufficio che da quanto rilevato nel corso dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto C.T.U. ha potuto rispondere ai quesiti postigli dall'Ill.mo Signor Giudice della Esecuzione ed adempiere 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 riunito ed in particolare dagli atti di pignoramento, risultano che sono stati sottoposti a pignoramento immobiliare i seguenti beni immobiliari:*

1. di **proprietà** [REDACTED]

*per la quota di 1/2 di piena proprietà del bene:*

- **Abitazione di tipo popolare ubicata nel Comune di Viterbo in largo Cesare Battisti nc. 2. Detto immobile risulta riportato nel catasto fabbricati al foglio 170, particella 270, subalterno 8 categoria A/4;**

*per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto:*

- **Abitazione in villini ubicata nel Comune di Viterbo in via dei Monti Cimini snc (oggi strada Monte Pizzo nc. 8). Detto immobile risulta riportato nel catasto fabbricati al foglio 198, particella 23, categoria A/7;**
- **Terreno ubicato nel Comune di Viterbo censito al catasto terreni al foglio 198 particella 293.**

2. di **proprietà** [REDACTED]





per la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà:

- **Abitazione in villini ubicata nel Comune di Viterbo in località Barco snc. (oggi strada Monte Pizzo nc. 8). Detto immobile risulta riportato nel catasto fabbricati al foglio 198, particella 23, categoria A/7;**
- **Terreno ubicato nel Comune di Viterbo censito al catasto terreni al foglio 198 particella 293.**

**OPERAZIONI PRELIMINARI E**  
**VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**  
**CORRISPONDENZA CON L'ATTO DI PIGNORAMENTO**  
**CONTROLLO DELLA PROVENIENZA DEI BENI**

**Premessa:**

*Ai sensi della disposizione di cui all'art. 173 bis disp. att. C.p.c. il sottoscritto C.T.U. ha proceduto al preliminare controllo di regolarità ed efficacia degli atti di pignoramento in relazione alla conformità del bene pignorato ed in rapporto ai dati catastali nonché ai diritti appartenenti alla parte debitrice sui beni sottoposti ad esecuzione.*

*In base a detto controllo è stato possibile verificare che:*

*nell'atto di pignoramento trascritto:*

- a Viterbo il 18/07/2017 ai nn. 10074 R.G. e 7512 R.P. di formalità, si pignora:
  - a. **½ proprietà dell'Abitazione di tipo popolare in Viterbo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo nel foglio 170 particella 270 subalterno 8, categoria A/4 di 4,5 vani;**
  - b. **1/1 usufrutto dell'Abitazione in villino a Viterbo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 23, categoria A/7 di 10 vani;**
  - c. **1/1 usufrutto del Terreno in Viterbo, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 293.**

*nella sentenza di sequestro conservativo trascritta:*

- a Viterbo il 27/02/2020 ai nn. 2660 R.G. e 2088 R.P. di formalità, si pignora:
  - a. **1/1 nuda proprietà e 1/1 usufrutto dell'Abitazione in villino a Viterbo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 23, categoria A/7 di 10 vani;**
  - b. **1/1 nuda proprietà e 1/1 usufrutto del Terreno in Viterbo, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 293.**

*nella sentenza di condanna esecutiva trascritta:*

- a Viterbo il 03/03/2020 ai nn. 3007 R.G. e 321 R.P. di formalità, si pignora:
  - a. **1/1 nuda proprietà e 1/1 usufrutto dell'Abitazione in villino a Viterbo, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 23, categoria A/7 di 10 vani;**
  - b. **1/1 nuda proprietà e 1/1 usufrutto del Terreno in Viterbo, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo nel foglio 198 particella 293.**





## RISPOSTE AI SINGOLI QUESITI

### Quesito n. 1)

Nei fascicolo di procedura sono presenti relazioni notarili attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C come sostituito dall'art. 1 L. 302/98). Dall'analisi della documentazione, il sottoscritto ha potuto verificare la copertura del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento e che è presente all'interno del certificato ipocatastale l'elenco delle formalità relative alle iscrizioni/trascrizioni che gravano sull'immobile alla data del 06/09/2017 (per la relazione della procedura 220/2017) e del 03/03/2020 (per la relazione notarile delle procedure 54/2020, 57/2020, 61/2020 e 63/2020).

Si precisa che le relazioni notarili relative alle procedure sono carenti di alcune trascrizioni di diritti reali che sono state pertanto acquisite dal sottoscritto e verranno prodotte in allegato nonchè elencate nei quesiti successivi specifici.

Non sono presenti gli estratti di mappa catastale, pertanto si è reso necessario acquisirli.

### Quesito n. 2)

#### **DATI CATASTALI:**

Beni Pignorati Fabbricati, all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo Territorio con i seguenti identificativi:

#### **Catasto fabbricati –**

*Intestazione catastale:*



Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	198	23		A/7 di classe 3 <sup>^</sup>	10 vani	438 mq	€ 1885,07

*Intestazione catastale:*



Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Fabbricati	170	270	8	A/4 di classe 3 <sup>^</sup>	4,5 vani	122 mq	€ 325,37





**Catasto terreni –***Intestazione catastale:*

Catasto	Fg.	P.lla	Sub.	Categoria – classe	Consistenza	Superficie catastale	Reddito Dominicale
							Reddito Agrario
Terreni	198	293		Uliveto di 2^ classe	1 ettaro 18 are	11800 mq	€ 36,57
							€ 18,28

I dati catastali attuali sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento e, i dati indicati nell'atto di pignoramento risultano corretti alla data dello stesso.

**Quesito n. 3)**

Consultati i registri immobiliari dell'Agenzia dell'Entrate settore Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, verificati gli atti iscritti e trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data del 18/07/2017 (data della trascrizione pignoramento), la data del 27/02/2020 (data della trascrizione della sentenza di sequestro conservativo) e la data del 03/03/2020 (data della trascrizione della sentenza condanna esecutiva), si elencano, di seguito, tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra le trascrizioni del pignoramento, della sentenza di sequestro conservativo e della condanna esecutiva e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio.

- Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8 distinta al N.C.E.U. al Foglio 198 p.lla 23 del Comune di Viterbo:**
  - o Atto di compravendita rogato dal Notaio GIULIANI Giovanni in data 26/01/2010 rep. 54711 racc. 18878, trascritto in data 01/02/2010 ai nn. 1597/1182, a favore [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, contro [redacted];
  - o Atto di compravendita rogato dal Notaio VITULLO Almerindo in data 15/05/2002 rep. 1514 racc. 442, trascritto in data 24/05/2002 ai nn. 7531/6003, a favore [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;
  - o Atto di compravendita rogato dal Notaio ANNIBALDI Luigi in data 12/12/1991 rep. 30455, trascritto in data 18/12/1991 ai nn. 16555/12921, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Variazioni catastali relative al bene al foglio 198 p.lla 23:

- o Costituzione del 13/07/1993;
- o Variazione del 29/11/2001 prot. n. 203456 per Ampliamento-Demolizione parziale-Agricolo (parte di fabbricato)-Residenziale;
- o Variazione del 30/11/2007 prot. n. VT0041407 per Verifica attuale U.I.;





- *Variazione del 29/07/2009 prot. n. VT0117651 per Fusione-Ultimazione di fabbricato urbano.*
- 2. **Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo distinto al N.C.T. al Foglio 198 p.lla 293 del Comune di Viterbo:**
  - *Atto di compravendita rogato dal Notaio GIULIANI Giovanni in data 26/01/2010 rep. 54711 racc. 18878, trascritto in data 01/02/2010 ai nn. 1597/1182, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà;*
  - *Atto di compravendita rogato dal Notaio GIARDINO Furio in data 23/06/2003 rep. 72243, trascritto in data 15/07/2003 ai nn. 12257/9615, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà;*
  - *Costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio GIARDINO Furio in data 23/06/2003 rep. 72243, trascritto in data 15/07/2003 ai nn. 12258/9616, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della servitù di passaggio, [redacted] per la quota di 1/1 della servitù di passaggio, fondo dominante: terreno al foglio 198 p.lla 293, fondo servente: terreni al foglio 198 p.lle 291 e 42;*
  - *Costituzione di diritti reali a titolo gratuito rogato dal Notaio GIARDINO Furio in data 23/06/2003 rep. 72243, trascritto in data 15/07/2003 ai nn. 12259/9617, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della servitù di passaggio, contro [redacted] per la quota di 1/1 della servitù di passaggio, fondo dominante: terreno al foglio 198 p.lla 45, fondo servente: terreno al foglio 198 p.lla 293;*
  - *Atto di divisione rogato dal Notaio DE FACENDIS Mario in data 09/11/1971 rep. 106815 racc. 10382, trascritto in data 24/11/1971 ai nn. 10022/8293, a favore di [redacted] per la quota di 1/1 della piena proprietà (già proprietario della quota di 1/3), contro [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno della piena proprietà.*

*Variazioni catastali relative al bene al foglio 198 p.lla 293:*

- *Frazionamento del 20/02/2003 prot. n. 149642 (soppressa p.lla 235 e cretata p.lla 293);*
- *Frazionamento del 23/09/1992 TF2123/92 (soppressa p.lla 44 e cretata p.lla 235).*

*Il bene staggito deriva dalla ex particella 235 del foglio 198 che a sua volta deriva dalla ex particella 44 del foglio 198.*

- 3. **Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2 censita al N.C.E.U. al Foglio 170 p.lla 270 sub. 8:**
  - *Atto di compravendita rogato dal Notaio MAGNANINI Tertulliano in data 31/12/1991 rep. 32082 racc. 7862, trascritto in data 20/01/1992 ai nn. 1587/1499, a favore di [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, contro [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà.*

**Quesito n. 4)**





Dai documenti in atti si predispose il seguente elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

1. **Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8 distinta al N.C.E.U. al Foglio 198 p.lla 23 del Comune di Viterbo:**

- **Sentenza di condanna esecutiva**, annotazione di trascrizione del 03/03/2020 al R.G. 3007 e R.P. 321, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 24/01/2020 rep. 6001 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto. Trattasi di annotazione sulla formalità trascritta il 27/02/2020 al R.G. 2660 e R.P. 2088;
- **Sentenza di sequestro conservativo**, trascritta il 27/02/2020 al R.G. 2660 e R.P. 2088, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 24/01/2020 rep. 6001 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto;
- **Sequestro preventivo**, trascritto il 03/05/2018 al R.G. 5744 e R.P. 4270, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 23/04/2018 rep. 10583 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto;
- **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 18/07/2017 al R.G. 10074 e R.P. 7512, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 23/06/2017 rep. 1100, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;
- **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 11/01/2017 al R.G. 326 e R.P. 271, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 07/12/2016 rep. 2064, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

2. **Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo distinto al N.C.T. al Foglio 198 p.lla 293 del Comune di Viterbo:**

- **Sentenza di condanna esecutiva**, annotazione di trascrizione del 03/03/2020 al R.G. 3007 e R.P. 321, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 24/01/2020 rep. 6001 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto. Trattasi di annotazione sulla formalità trascritta il 27/02/2020 al R.G. 2660 e R.P. 2088;
- **Sentenza di sequestro conservativo**, trascritta il 27/02/2020 al R.G. 2660 e R.P. 2088, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 24/01/2020 rep. 6001 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto;
- **Sequestro preventivo**, trascritto il 03/05/2018 al R.G. 5744 e R.P. 4270, con atto giudiziario del Tribunale di Milano del 23/04/2018 rep. 10583 a favore [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota 1/1 della nuda proprietà e [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'usufrutto;
- **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 18/07/2017 al R.G. 10074 e R.P. 7512, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 23/06/2017 rep. 1100, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;
- **Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobiliare** trascritto il 11/01/2017 al R.G. 326 e R.P. 271, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 07/12/2016 rep. 2064, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto;





3. **Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2 censita al N.C.E.U. al Foglio 170 p.lla 270 sub. 8:**

- **Atto esecutivo o cautelativo** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 18/07/2017 al R.G. 10074 e R.P. 7512, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 23/06/2017 rep. 1100, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
- **Atto esecutivo o cautelativo** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 11/01/2017 al R.G. 326 e R.P. 271, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 07/12/2016 rep. 2064, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà;
- **Atto esecutivo o cautelativo** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 23/03/2015 al R.G. 3416 e R.P. 2738, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 29/01/2015 rep. 5, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà (la quota pignorata risulta inesatta);
- **Atto esecutivo o cautelativo** Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 12/02/1997 al R.G. 1687 e R.P. 1381, con atto giudiziario del Tribunale di Viterbo del 23/01/1997, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] per la quota di 1/2 del diritto di piena proprietà.

**Quesito n. 5)**

Sono stati acquisiti, presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali – Territorio, gli estratti di mappa relativi ai beni di cui al foglio 198 p.lle 23 e 293 ed il bene di cui al foglio 170 p.lla 270 del Comune di Viterbo.

E’ stato inoltre acquisito, presso gli Uffici comunali competenti del Comune di Viterbo, il certificato di destinazione urbanistica relativo ai beni foglio 198 p.lle 23 e 293.

**Quesito n. 6)**

E’ stata acquisita [REDACTED], il certificato cumulativo di stato di famiglia e residenza, l’estratto per riassunto degli atti di matrimonio con annotazioni a margine e l’estratto per riassunto di atto di nascita relativo [REDACTED].

**Quesito n. 7)**

Dagli accessi effettuati in data 28 luglio 2020, 31 luglio 2020 e 11 agosto 2020 ho potuto constatare che gli immobili posti in esecuzione per la presente procedura sono:

1. **Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.**

Il bene staggito è ubicato nella città di Viterbo, a circa 3 km dal centro storico della città. Ai beni si accede tramite una strada privata delimitata da un cancello elettrico, tale strada finisce in corrispondenza del bene oggetto di pignoramento. Il lotto è composto da 4 fabbricati: l’abitazione principale in villa che si sviluppa su n. 3 piani fuori terra, una dependance che si sviluppa al piano terra con attaccata una cantina, un piccolo magazzino ed un rimessaggio per le automobili.

La costruzione principale, prettamente agricola, è stata risanata e ristrutturata nel 2003 e presenta le classiche caratteristiche dei casali di campagna come le facciate ad intonaco tinteggiate, le molteplici coperture inclinate a falde, le aperture disposte su vari livelli e marcate con una cornice di peperino e le diverse quote di calpestio dei vari vani interni.

La dependance invece è una struttura più recente, realizzata con una copertura piana praticabile e le facciate ad intonaco verniciate e le aperture marcate con il contorno in peperino per riprendere le finiture dell’abitazione principale.





L'abitazione principale si sviluppa per un totale di circa 240 mq così articolati: al piano terra troviamo un ampio ingresso di circa 16 mq sormontato da un'ampia volta a botte illuminata da una finestra alta posta in corrispondenza della porta d'ingresso e sono presenti due nicchie, una delle quali ospita il quadro elettrico dell'abitazione. Sulla sinistra, tramite due gradini, si accede al bagno finestrato di circa 7 mq a servizio dell'intero piano terra. Di fronte alla porta d'ingresso, tramite due gradini, si accede all'ampio ed elegante salone che si sviluppa per una superficie di circa 73 mq e articolato in due zone distinte anche dalla colonna presente che crea una divisione tra i due ambienti: sulla sinistra la zona pranzo con un ampio tavolo e una grande vetrata luminosa e sulla destra la zona soggiorno con un grande divano di fronte al quale si trova uno splendido camino. La zona living è esaltata e delimitata anche dalla caratteristica di avere una parte di soffitto più alta a falda spiovente con travi in legno a vista. Il salone è dotato di due porte finestre che immettono su una zona a portico lastricata e coperta da tende.

Sulla zona soggiorno si apre, tramite un grande passaggio e raggiungibile con due gradini in discesa, la grande cucina di circa 25 mq con piani di lavoro che si sviluppano su tre lati, un ampio forno a legna incassato nel muro e un tavolo centrale. E' un ambiente molto luminoso in quanto è dotato di una grande finestra con vista panoramica, due piccole aperture alte e una porta finestra che permette l'accesso al giardino esterno.

Dalla zona pranzo del soggiorno si dirama poi la scala che conduce al piano superiore.

Al primo piano troviamo, sulla sinistra, un'ampia camera di quasi 20 mq con annesso un piccolo ripostiglio ricavato sopra parte della scala, attualmente adibito ad armadio e un ampio balcone di circa 10 mq al quale si accede tramite una porta finestra. Di fronte c'è il disimpegno di circa 14 mq ricavato nella parte di sottotetto che si affaccia sul salone sottostante. Tramite un piccolo disimpegno di circa 2 mq si accede poi alla camera padronale di circa 20 mq per mezzo di due gradini. Dalla camera padronale, con due gradini in salita si accede ad un vano di passaggio adibito a cabina armadio di circa 5 mq che immette poi, tramite ulteriori due gradini, al grande bagno padronale privato di 11 mq.

Dal piccolo disimpegno si dirama poi il corridoio di circa 6 mq che conduce al secondo bagno, di quasi 8 mq e dotato di lavabo, water bidet e grande doccia incassata nella parete di fondo, del primo piano e alla scala che conduce al secondo piano dell'abitazione. Il secondo piano è composto da un'unica stanza di circa 16 mq con tetto spiovente a capanna e illuminata da due finestre con vista panoramica.

A poca distanza dall'abitazione principale sorge una dependance che si sviluppa in un unico piano fuori terra, articolato in un soggiorno di circa 39 mq, una spaziosa cucina di circa 13 mq ed un servizio igienico di circa 5 mq. Gli ambienti sono molto luminosi e spaziosi, tuttavia negli ambienti si riscontra la presenza di umidità. In aderenza alla dependance e ricavata sotto il terrapieno, si trova una cantina di oltre 25 mq alla quale si accede da un piccolo ingresso sul lato nord del fabbricato.

In posizione più distaccata, in direzione sud-est rispetto all'abitazione principale, troviamo un piccolo fabbricato di quasi 12 mq destinato a magazzino.

All'interno dell'area di pertinenza dell'abitazione è presente un manufatto che viene utilizzato come rimessaggio per le automobili di circa 35 mq realizzato in blocchetti di tufo e copertura inclinata in legno.

E' presente un sistema di video sorveglianza e un sistema di allarme nell'abitazione principale. Gli impianti sono a norma, gli immobili sono dotati di impianto di riscaldamento con termoarredo a parete ed è presente bombolone esterno per il GPL.

L'area di pertinenza esterna, di circa 3440 mq, è ben tenuta e risulta curata con alcune parti rifinite con una pavimentazione naturale per la percorrenza delle automobili. Il verde è curato e regolarmente sfalcato e la parte di terreno destinata a uliveto conta circa 65 piante e gode di un secondo accesso, sempre da strada Monte Pizzo, grazie a delle servitù di passaggio.

Sulla proprietà, in prossimità del piccolo magazzino, è presente anche un pozzo in muratura.

Trovandosi in posizione rialzata rispetto alla città e alle costruzioni circostanti, l'intera proprietà gode di un meraviglioso panorama, specialmente sul lato est che lascia scoperta la visuale sino al mare.





*Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta ottimo.*

*L'abitazione attualmente è utilizzata come residenza [redacted] da quest'ultima fino alla data del 08/09/2021 nella quale si è formalizzato un cambio di residenza e domicilio della stessa signora.*

*Pertanto la signora [redacted] a far data dal 08/09/2021 non occupa più l'immobile, il tutto formalizzato con atto di cambio di residenza e domicilio rilasciato dal Comune di Caprarola (VT) in data 08/09/2021*

*L'immobile confina con: [redacted] salvo altri;*

## **2. Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo.**

*Pressochè pianeggiante, situato a confine con la villa di cui sopra, completamente recintato e ben curato dalla prorprietà. Su di esso risiedono circa 65 piante di ulivo in fase produttiva. Accessibile direttamente dalla strada Monte Pizzo grazie tra l'altro ad una servitù di passaggio definita con atto del 26/03/2003 che prevede una striscia di terreno, all'interno della proprietà al foglio 198 p.lle 291 e 42, destinata a passaggio pedonale e carraio larga ml 5 che percorre da strada barco (leggasi monte pizzo) corre lungo il confine con la allora proprietà Ercoli e Fabbri (oggi: foglio 198 particelle 371 e 42) (atto Notaio Furio Giardino del 26/03/2003 trascritto il 15/07/2003 rg 12258 rp 9616). A sua volta la particella 293 del foglio 198 cede in favore del terreno al foglio 198 particella 45 (oggi: foglio 198 particella 318) una servitù di passo larga 7 metriche corre lungo il confine della particella 294 (particella del compendio) fino a raggiungere la particella 318 (atto Notaio Furio Giardino del 26/03/2003 trascritto il 15/07/2003 rg 12259 rp 9617).*

*Ottimo stato manutentivo, piante in produzione.*

*L'immobile confina con la proprietà [redacted] salvo altri;*

## **3. Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2.**

*L'immobile è ubicato all'interno del centro storico cittadino in una traversa di corso Italia. Alla data del sopralluogo l'appartamento si presentava in buono stato manutentivo, la struttura portante risalente ad epoca remota è costituita da blocchi di pietra leucitica squadrata di discrta portata statica.*

*L'accesso all'unità abitativa avviene attraverso un portone di grandi dimensioni con portale risalente al XVI secolo. L'intero edificio è composto da più appartamenti, risale al secolo sedicesimo, ha due ordini di finestre di sottotetto riquadrate, con a lato loggetta a due arcate. Il Portale architravato a bugne è sormontato dallo stemma dei Bussi, due occhi, inquartato con quello degli Anguillara. L'arco di accesso all'omonimo vicolo, di fattura cinquecentesca in pietra locale, lega le proprietà già Bussi su Corso Italia.*

*L'unità staggita è posta al piano secondo. Il portocino d'ingresso dal vano scala, posto su un corridoio riservato a due unità immobiliari, apre su un l'ingresso privato dell'unità in questione, da qui si sviluppa l'abitazione che consta di due disimpegni, due camere di cui una senza finestra, un soggiorno, un angolo cottura e un bagno. Gli affacci, tramite finestre in legno, sono interni e non su pubblica via. Le finiture normali, in discreta manutenzione, sono datate nelle fattezze. L'appartamento è provvisto di impianto termico autonomo, idrico-sanitario ed elettrico, tutti perfettamente funzionanti e completi.*

*Sul palazzetto nel suo complesso, ove risiede l'appartamento staggito, con tutti i suoi elementi decorativi, grava il vincolo ex Legge 1089/1939 della Sovraintendenza ai Monumenti del Lazio notificata il 31/07/1959 e il 20/07/1959.*





*Viterbo: il centro storico*

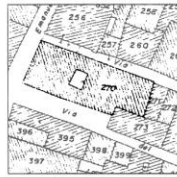


**PALAZZETTO**

**Ubicazione:** via Bussi nn. 1 - 3; largo Cesare Battisti n. 2  
**Dati catastali:** F. 170, part. 270  
**Proprietà:** privata

**Località:** via Bussi nn. 1 - 3; largo Battisti nn. 2 - 5  
**Legge di tutela:** n. 1089/1939  
**Notifica:** 31.07.1959; 20.07.1959

**Immobilie:** palazzetto nel suo complesso con tutti i suoi elementi decorativi.



Il palazzetto risale al secolo sedicesimo; ha due ordini di finestre riquadrate con cornici sormontate da iscrizioni, correnti di marcapiano, finestre di sottotetto riquadrate, con a lato loggetta a due arcate.  
Il portale architravato a bugne è sormontato dallo stemma dei Bussi, due occhi, in quartato con quello degli Anguillara. L'arco di accesso all'omonimo vicolo, di fattura cinquecentesca in pietra locale, lega le proprietà già Bussi su Corso Italia.



40 IL COMUNE DI VITERBO

*Per la tipologia di abitazione, lo stato manutentivo e conservativo risulta buono.*

*L'abitazione attualmente è utilizzata*

*L'immobile confina con:*

*salvo altri.*

**Quesito n. 8)**

*I dati riportati nei pignoramenti, sono conformi a quelli rilevati ed identificano univocamente i beni oggetto delle esecuzioni riunite.*

**Quesito n. 9)**





Per l'abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta dai dati in planimetria catastale, mentre vi è difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi rilevato.

Nello specifico:

- *Nell'abitazione principale: al piano terra e al piano primo non sono riportati graficamente i gradini di accesso ai vari vani; al piano terra non è rappresentato in planimetria un pilastro, la scala ha una diversa distribuzione dei gradini e non è graficizzata la parte del soggiorno che presenta un'altezza maggiore rispetto all'altra; al piano primo è stata eliminata una spalletta di muro nel disimpegno, c'è una diversa distribuzione degli spazi interni per la parte dei vani (camera padronale-cabina armadio-bagno padronale) e un'errata rappresentazione grafica della parte del corridoio sottotetto che si affaccia sul soggiorno sottostante (non c'è un tramezzo divisorio ma un affaccio con balaustra sul vuoto sottostante); al secondo piano troviamo un unico ambiente dove è stato eliminato il servizio igienico e la scala presenta una diversa distribuzione dei gradini ed è delimitata da una ringhiera invece che da muratura.*
- *Nella dependance: nel vano denominato cucina c'è una finestra nel muro in comunicazione con il soggiorno, la finestra del servizio igienico è graficizzata di dimensioni minori rispetto a quelle reali e nel corridoio esterno d'ingresso è graficizzata un'apertura che non esiste nella realtà. In adiacenza alla dependance, tramite un ingresso sul lato nord, si accede alla cantina realizzata sotto il terrapieno al quale è addossata la dependance. Tale vano non è rappresentato nella planimetria catastale.*
- *E' presente un manufatto realizzato con blocchi di tufo e con copertura in lego destinato a box auto, ma che non è rappresentato in planimetria catastale.*

*Il tutto come meglio riportato graficamente nella tavola allegata alla consulenza.*

Per il terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta dai dati nell'estratto catastale e non risultano difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi.

Per l'abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2, vi è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desunta dai dati in planimetria catastale, mentre vi è difformità tra quest'ultima e lo stato dei luoghi rilevato.

Nello specifico, è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni in modo da ricavare un vano aggiuntivo, è stata chiusa la cucina nella parte che da sull'ingresso con un tramezzo ed è stata realizzata un'apertura nella parete di comunicazione con la sala da pranzo. Sono stati ricavati due servizi igienici dove in planimetria catastale ne è graficizzato soltanto uno.

*Il tutto come meglio riportato graficamente nella tavola allegata alla consulenza.*

**Nell'atto di provenienza rogato dal Notaio dr. Tertulliano MAGNANINI in data 31/12/1991 al rep. 32082 raccolta 7862, all'articolo 4, non è data menzione del vincolo della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio ex L. 1089/1039 notificato nelle date 31/07/1959 e il 20/07/1959 e trascritto il 14/04/1960.**

#### **Quesito n. 10)**

*L'identificativo catastale non include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.*

#### **Quesito n. 11)**

*1. Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.*

*L'immobile pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*







2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo*

*L'immobile pur derivando da un'unica e maggiore consistenza originaria non riguarda porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2*

*Per l'immobile in questione il caso non sussiste*

**Quesito n. 12)**

*I fabbricati oggetto di pignoramento, differiscono dallo stato attuale dei luoghi rilevato, pertanto necessitano di variazione catastale effettuabile solo dopo aver ottenuto i necessari titoli abilitativi e il nullaosta, relativamente all'immobile in Viterbo largo Cesare Battisti nc. 2, da parte della Sovrintendenza ai Monumenti per il Lazio.*

*Pertanto **non si è proceduto variazioni per l'aggiornamento del catasto.***

**Quesito n. 13)**

*In base allo strumento urbanistico comunale l'utilizzazione prevista per i fabbricati staggiti è abitativa, per il terreno staggito è agricola.*

**Quesito n. 14)**

*Quanto riportato nella presente risposta, è stato elaborato sulla scorta delle informazioni e degli atti forniti dal Comune di Viterbo, dall'Agenzia delle Entrate e dagli Atti di Provenienza, pertanto il sottoscritto non è responsabile di eventuali omissioni/carenze perpretate dagli organi sopra citati rispetto a quanto formalmente richiesto.*

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8 distinta al N.C.E.U. al Foglio 198 p.lla 23 del Comune di Viterbo:*

*La costruzione e i suoi annessi sono stati realizzati in epoca anteriore il 1 settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Almerindo VITULLO del 15/05/2002 pertanto non risultano rubricate, presso gli uffici competenti del Comune di Viterbo, autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie per la costruzione del fabbricato.*

*Da indagini condotte presso gli uffici comunali risultano rubricate, per le modificazioni intercorse negli anni, le seguenti pratiche edilizie:*

- *Concessione edilizia n. 4976/94 rilasciata il 15/12/1994, pratica edilizia n. 714/93 per ampliamento, demolizioni, trasferimento di volumetria e variazioni prospettiche;*
- *D.I.A. n. 352/97 per inizio lavori e variante alle opere di cui alla C.E. n. 4976;*
- *Concessione edilizia in variante rilasciata in data 30/10/2001, pratica edilizia n. 390/00 per la ristrutturazione di un casale. La concessione è stata rilasciata con la condizione che prima dovesse esser ritirata la concessione relativa al condono edilizio;*
- *Concessione edilizia in sanatoria n. 937 ai sensi della L. 724/94 rilasciata in data 26/02/2002 a fronte di domanda di condono edilizio presentata in data 28/02/1995, pratica edilizia 526/530 per cambio di destinazione d'uso, ampliamento e trasformazione di una tettoia in locale taverna;*
- *D.I.A. n. 438/03 del 06/06/2003 e fine lavori, ultimati in data 15/07/2008, nella cui relazione tecnica allegata si descrivono gli interventi che non sono stati realizzati.*

*Rispetto agli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie, l'immobile presenta alcune difformità:*

- *Nell'abitazione principale al piano terra l'apertura di fronte la scala, sulla facciata sud-est è graficizzata come una portafinestra attaccata ad una finestra divise da una spalletta di muro*





- mentre nella realtà è tutta una porta finestra; al piano primo non è stata realizzata la spalletta di muro nel disimpegno sottotetto; al piano secondo non è presente il servizio igienico.*
- *Nella dependance non sono stati realizzati i gradini di collegamento tra i due tetti praticabili, non è presente la piccola finestra nel vano cucina adiacente la porta d'ingresso, non è presente nel progetto l'apertura realizzata sul tramezzo divisorio tra cucina e soggiorno, non è stata realizzata la spalletta di muro nel servizio igienico e non è presente nel progetto, la cantina retrostante la dependance.*
  - *Nel magazzino non è stata realizzata la tettoia graficizzata nel progetto e nello stesso è riportato che entrambe le aperture presente siano porte mentre nella realtà sono una porta ed una finestra.*
  - *All'interno dell'ara di pertinenza è presente un manufatto realizzato in tufo con copertura in legno, utilizzato come box auto che non è presente in nessuno degli elaborati grafici a corredo delle pratiche edilizie e pertanto non risulta autorizzato in alcun modo.*

*Non è presente dichiarazione di agibilità.*

2. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2 censita al N.C.E.U. al Foglio 170 p.lla 270 sub. 8:*

*L'immobile è stato edificato in epoca anteriore il 1 settembre 1967 come dichiarato nell'atto di provenienza a rogito Notaio Tertulliano MAGNANINI del 31/12/1991, pertanto non risultano rubricate, presso gli uffici competenti del Comune di Viterbo, autorizzazioni/concessioni/licenze edilizie per la costruzione del fabbricato*

*Non è presente dichiarazione di agibilità.*

#### **Quesito n. 15)**

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8 distinta al N.C.E.U. al Foglio 198 p.lla 23 del Comune di Viterbo:*

*E' rubricata, presso gli uffici del Comune di Viterbo, la domanda di Condono Edilizio presentata in data 28/02/1995 [REDACTED] ai sensi della L. 724/94 per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria per l'esecuzione dei lavori di cambio di destinazione d'uso e ampliamento dell'immobile staggito. Il procedimento è stato concluso ed ultimato con il rilascio di detta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 937 in data 26/02/2002.*

2. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2 censita al N.C.E.U. al Foglio 170 p.lla 270 sub. 8:*

*Per l'immobile in questione non risultano rubricate, presso gli uffici del Comune di Viterbo, pratiche di Condono Edilizio.*

#### **Quesito n. 16)**

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.  
Sul bene non grava alcun livello, censo e/o uso civico.*

2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo  
Sul bene non grava alcun livello, censo e/o uso civico.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2*





*Sul bene non grava alcun livello, censo e/o uso civico, fatta eccezione per il vincolo della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio ex L. 1089/1039 notificato nelle date 31/07/1959 e il 20/07/1959 e trascritto il 14/04/1960.*

**Quesito n. 17)**

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.  
Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo  
Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2  
L'abitazione è inserita in un condominio. Da quanto rimesso dall'Amministrazione Condominiale pro-tempore, alla data della consulenza, all'abitazione sono attribuiti 42 millesimi di proprietà generale, con una spettanza mensile della quota ordinaria di € 22,00 (riscossione bimestrale) e una spettanza annuale in merito all'assicurazione fabbricato di € 72,24 (riscossione semestrale).*

**Quesito n. 18)**

*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. La natura degli immobili e la loro ubicazione obbligatoriamente porta, in questo caso, alla definizione **di un lotto per l'immobile in Viterbo Largo Cesare Battisti nc. 2 distinto al foglio 170 p.lla 270 sub. 8 e di un lotto per gli immobili (terreno + villa) in Viterbo strada Monte Pizzo 8 distinti al foglio 198 p.lla 293 e p.lla 23. Il tutto determinato in rapporto diretto ai propri aspetti economici, al grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alla proprie specifiche peculiarità ed appetibilità.***

**LOTTO UNO:**

Quota di 1/1 del diritto di piena proprietà dei seguenti immobili:

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VITERBO (VT)  
Ubicazione: Strada Monte Pizzo nc. 8  
**ABITAZIONE IN VILLINO:**  
Catasto Fabbricati - Foglio 198 particella 23  
- categoria A/7 di classe 3<sup>a</sup>  
Vani 10 superficie catastale mq. 438  
Rendita catastale € 1885,07

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VITERBO (VT)  
Ubicazione: Strada Monte Pizzo nc. 8  
**TERRENO AGRICOLO:**  
Catasto Terreni - Foglio 198 particella 293  
- qualità Uliveto di classe 2<sup>a</sup>  
Consistenza ha 1 are 18 c.a. 00  
Reddito dominicale € 36,57 Reddito agrario € 18,28

**INTESTAZIONE CATASTALE**

[Redacted area]





[redacted] per la quota di 1/1 dell'usufrutto  
[redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà

**LOTTO DUE:**

Quota di 1/2 del diritto di piena proprietà del seguente immobile:

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

COMUNE DI VITERBO (VT)  
Ubicazione: Largo Cesare Battisti nc. 2  
**ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE:**  
Catasto Fabbricati - Foglio 170 particella 270 Subalterno 8  
- categoria A/4 di classe 3<sup>a</sup>  
Vani 4,5 superficie catastale mq. 122  
Rendita catastale € 325,37

**INTESTAZIONE CATASTALE**

[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà  
[redacted] per la quota di 1/2 della piena proprietà

**Quesito n. 19)**

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.*

*L'immobile, in virtù delle procedure riunite, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.*

2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo*

*L'immobile, in virtù delle procedure riunite, risulta pignorato per l'intera quota di piena proprietà.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2*

*L'immobile risulta pignorato per la quota di 1/2 della piena proprietà ed esso non risulta divisibile in natura.*

**Quesito n. 20)**

Alla data del sopralluogo:

- *Gli immobili al foglio 198 p.lle 23 e 293 del Comune di Viterbo sono OCCUPATI [redacted];*
- *l'immobile al foglio 170 p.la 270 sub 8 del Comune di Viterbo è OCCUPATO [redacted]*

*Per gli immobili al foglio 1968 particelle 23 e 293 (strada Monte Pizzo, 8) è **registrato, presso l'ufficio DPCS di Cosenza, un contratto di locazione ad uso abitativo** datato 09/07/2019 serie 3T n. 4090 posto in atto dal locatore identificato nel Custode Giudiziario (in forza dell'autorizzazione rilasciata dal giudice citato con provvedimento del 17/05/2019), nella procedura accesa presso il tribunale di Milano – Sez. GIP in seno al procedimento iscritto al n. 8181/18 RGNR e 10583/18 RGGIP, dott. Roberto PAESE a nome della "Custodia Giudiziaria Penale Tribunale di Milano n. 8181/48 RGNR e n. 10583/18 RGGIP" che concede in locazione [redacted].*





Il Contratto di locazione è risolto a far data dal 13/05/2021 con registrazione di risoluzione di contratto locativo registrata presso l'Ufficio Territoriale di DPCS UT Cosenza con protocollo 21051309213221893 - 000001. XX **a far data dal 08/09/2021 non occupa più l'immobile**, il tutto formalizzato con atto di cambio di residenza e domicilio rilasciato dal Comune di Caprarola (VT) in data 08/09/2021. Pertanto a far data dal settembre 2021 l'intero immobile del lotto 1 è nella piena disponibilità dell'esecutato.

**Quesito n. 21)**

1. Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.  
Per l'immobile il caso non ricorre.

2. Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo  
Per l'immobile il caso non ricorre.

3. Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2  
L'immobile è occupato dalla proprietaria di quota parte (1/2) non eseguita, pertanto, secondo i dati del mercato locativo della zona di appartenenza e secondo i dati desumibili da indicatori di mercato come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio della provincia di Viterbo, è valutato in € 5400,<sup>00</sup> annui pari ad € 450,<sup>00</sup> mese.

**Quesito n. 22)**

1. Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.  
Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

2. Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo  
Per l'immobile in questione il caso non ricorre.

3. Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2  
L'immobile risulta occupato dall'ex coniuge del debitore eseguita in virtù del titolo di proprietà per la quota di 1/2.

**Quesito n. 23)**

1. Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.  
Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici. L'area di sedime e quella di corte ricadono all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/04 (art. 142 comma 1, lettera f) e in minima parte lettera c) del D.Lgs. 42/04 il tutto come meglio descritto nel C.D.U. allegato alla presente consulenza.

2. Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo  
Sull'immobile in questione non esistono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, vincoli o oneri di natura condominiale, diritti demaniali o usi civici.  
Il terreno ricade all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera b) del D.Lgs. 42/04 (art. 142 comma 1, lettera f) e in minima parte lettera c) del D.Lgs. 42/04 il tutto come meglio descritto nel C.D.U. allegato alla presente consulenza.

Si precisa che il bene risulta gravato da:

- una servitù di passaggio a favore del fondo censito al foglio 198 p.lla 45, istituita con atto notarile a rogito Notaio GIARDINO Furio del 23/06/2003 rep. 72243 e trascritto in data 15/07/2003 ai nn. 12259/9617;





- una servitù di passaggio a proprio favore nei confronti del fondo censito al foglio 198 p.lle 291 e 42, istituita con atto notarile a rogito Notaio GIARDINO Furio del 23/06/2003 rep. 72243 e trascritto in data 15/07/2003 ai nn. 12258/9616.

3. Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2

Sull'immobile insiste il vincolo della Sovrintendenza ai Monumenti del Lazio ex L. 1089/1039 notificato nelle date 31/07/1959 e il 20/07/1959 e trascritto il 14/04/1960. Sull'abitazione esistono oneri condominiali ordinari pari ad € 22,00 mese oltre all'assicurazione condominiale fabbricato obbligatoria per la quale, alla data della consulenza, all'abitazione spetta la somma di € 72,24 annui.

**Quesito n. 24)**

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 che, secondo gli analisti di mercato, vedrà una risalita dello 0,8% nel 2022. Tenuto conto di tutto ciò, in considerazione delle destinazioni d'uso, della conformazione e dello stato di conservazione la valutazione del compendio oggetto di pignoramento è la seguente:

**1. Abitazione in Villa sita in Viterbo strada Monte Pizzo nc. 8 - foglio 198 mappale 23:**

Superficie abitativa mq. 195,46 (S1)  
Superficie balconata mq. 10,08 (S2)  
Superficie mansardata/sottotetto mq. 31,14 (S3)  
Superficie dependance mq. 57,60 (S4)  
Superficie magazzino mq. 11,69 (S5)  
Superficie tettoia box auto mq.34,37 (S6)  
Superficie cantina mq. 29,80 (S7)  
Superficie cortilizia mq. 3439,81 (S8)

Superficie commerciale (Sc) = S1 x (RM u – RM c) + S2 x (RM u – RM c) + S3 x (RM u – RM c) + S4 x (RM u – RM c) + S5 x (RM u – RM c) + S6 x (RM u – RM c) + S7 x (RM u – RM c) = [195,46 x (1,00 – 0,00) + 10,08 x (1,00 – 0,70) + 31,14 x (1,00 – 0,02) + 57,60 x (1,00 – 0,20) + 11,69 x (1,00 – 0,65) + 34,37 x (1,00 – 0,85) + 29,80 x (1,00 – 0,90) + 3439,81 x (1,00 – 0,98)] = 356,10 mq.

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 1600,<sup>00</sup>

Valore immobile Vimm = P €/Mq x Sc = € 1600,00 x 356,10 = € 569760,<sup>00</sup>

Oneri per l'adeguamento allo stato rilevato per regolarizzazione Urbanistica, comprensive di oneri in dovuti, spese tecniche per redazione pratica  
Ourbanistici € 6000,<sup>00</sup>

Oneri per l'adeguamento catastale, comprensive di oneri in dovuti, spese tecniche per redazione pratica  
Ocatastali€ 1000,<sup>00</sup>

Oneri per il ripristino dello stato rilevato allo stato autorizzato, comprensive di oneri dovuti per la direzione lavori e la S.C.A. fine lavori e agibilità, spese tecniche per redazione pratica  
Oripristino € 22000,<sup>00</sup>

**VALORE DELL'IMMOBILE**  
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio





Vimm – Oregolarizzazione urbanistica – Ocatastali – Oripistino =  
= 569760,00 – 6000,00 – 1000,00 – 22000,00 = € 540760,00

VALORE DELL'INTERO IMMOBILE  
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio  
arrotondabile in cifra tonda **€ 541000,00**

**2. Terreno ubicato nel Comune di Viterbo strada Monte Pizzo al catasto terreni foglio 198 particella 293.**

**Superficie agricola 1ha 18 ca 00**

**Coltura in essere alla data della stima Uliveto** con 65 piante produttive (circa 20 anni di età)

**Regione Agraria di appartenenza N. 3**, pubblicata dopo il pronunciamento della commissione provinciale di Viterbo – Lazio – pubblicata sul B.U.R. Lazio n. 2 del 15/03/2019

**Indagini di mercato** su trattative in essere e portate a termine nel medio periodo per terreni simili della zona, rapportati con i dati del V.A.M. della Regione Agraria 3 provincia di Viterbo hanno portato a stimare un **valore commerciale medio di € 23000,00 per ettaro di terreno**

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 2,30

Valore immobile Vimm = P €/Mq x S = € 2,30 x 11800 = € 27140,00

VALORE DEL TERRENO  
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio  
arrotondabile in cifra tonda **€ 27000,00**

**VALUTAZIONE QUOTA DI USUFRUTTO**

**ABITAZIONE IN VILLA foglio 198 p.lla 23**

valore piena proprietà 541000,00

età usufruttuario 58 anni alla data della consulenza

tasso interesse legale 1,25% (definito D.M. 13/12/2021 in G.U. n. 297 del 15 dic 2021)

coefficiente moltiplicatore 48

**VALORE USUFRUTTO – abitazione in villa foglio 198 p.lla 23 = 324600,00**

**TERRENO foglio 198 p.lla 293**

valore piena proprietà 27000,00

età usufruttuario 58 anni alla data della consulenza

tasso interesse legale 1,25% (definito D.M. 13/12/2021 in G.U. n. 297 del 15 dic 2021)

coefficiente moltiplicatore 48

**VALORE USUFRUTTO - terreno foglio 198 p.lla 293 = 16200,00**





## VALUTAZIONE QUOTA NUDA PROPRIETÀ

### ABITAZIONE IN VILLA foglio 198 p.lla 23

valore piena proprietà 541000,00  
età usufruttuario 58 anni alla data della consulenza  
tasso interesse legale 1,25%  
coefficiente moltiplicatore 48

**VALORE NUDA PROPRIETÀ** – abitazione in villa foglio 198 p.lla 23 = **216400,00**

### TERRENO foglio 198 p.lla 293

valore piena proprietà 27000,00  
età usufruttuario 58 anni alla data della consulenza  
tasso interesse legale 1,25%  
coefficiente moltiplicatore 48

**VALORE NUDA PROPRIETÀ** - terreno foglio 198 p.lla 293 = **10800,00**

*Valore lotto uno per la quota di nuda proprietà di 1/1 della debitrice eseguita  
Euro 227200,00 (euro duecentoventisettemilamiladuecento/00)*

*Valore lotto uno per la quota di usufrutto di 1/1 del debitore eseguita  
Euro 324600,00 (euro trecentoquarantamilaottocento/00)*

*Valore lotto uno per la quota di piena proprietà di 1/1  
Euro 568000,00 (euro cinquecentosessantottomila/00)*

### **3. Abitazione di tipo popolare sita in Comune di Viterbo, Largo cesare Battisti nc. 2 foglio 170, particella 270, subalterno 8:**

Superficie abitativa mq. 96,62 (S1)

Superficie commerciale (Sc) = S1 x (RM u – RM c) = [96,62 x (1,00 – 0,00)] = 96,62 mq

Valore commerciale unitario P €/Mq = € 915,00

Valore immobile Vimm = P €/Mq x Sc = € 915,00 x 96,62 = € 88407,<sup>30</sup>

Oneri per l'adeguamento allo stato rilevato per regolarizzazione Urbanistica, comprensive di oneri dovuti, spese tecniche per redazione pratica e S.C.A. fine lavori

Urbanistici € 3800,00

Oneri per l'adeguamento catastale, comprensive di oneri in dovuti, spese tecniche per redazione pratica

Ocatastali € 700,00

### VALORE DELL'IMMOBILE

Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio

Vimm – Oregolarizzazione urbanistica – Ocatastali =  
= 88407,<sup>30</sup> – 3800,<sup>00</sup> – 700,<sup>00</sup> = € 83907,<sup>30</sup>







VALORE DELL'INTERO IMMOBILE  
Alla data della Consulenza Tecnica d'Ufficio  
arrotondabile in cifra tonda € **84000,00**

**Valore lotto due per la quota di piena proprietà di 1/2 = Euro 84000 / 2 =  
Euro 42000,00 (euro quarantaduemila/00)**

#### Quesito n. 25)

#### **CONSIDERAZIONI SUL MERCATO IMMOBILIARE**

*Negli ultimi anni il mercato immobiliare residenziale ha subito un calo che si attesta intorno al 30-40% e la situazione immobiliare del periodo rende economicamente svantaggiata la commerciabilità delle abitazioni, anche se nell'ultimo periodo immobiliare s'intravedono segnali di una leggera ripresa delle contrattazioni.*

*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 ha conosciuto 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. 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'ultima emergenza epidemiologica, ancora in atto, ha portato gli analisti di settore a prevedere una contrazione della richiesta suffragata dall'incertezza dei tempi, evidenziando comunque un possibile scenario di richieste per abitazioni con spazi aperti in luogo delle abitazioni condominiali.*

#### **CRITERIO DI STIMA**

*La metodologia adottata è quella sintetica comparativa mono parametrica, che tiene conto dei parametri di ubicazione, stato manutentivo, presenza di accessori, stato di occupazione, esposizione, tipologia e data di stima. I valori espressi sono stati ponderati e quindi comparati basandosi sul confronto del bene in oggetto con analoghi beni, di valore noto, trattati ed in trattativa sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, in quanto tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.*

*La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 – norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – e dalle norme UNI 10750.*

*Su tale base si è acquisito il parametro di stima sulla base del metro quadrato  $P(Su)$  €/MqSu, al quale si è successivamente moltiplicato la superficie commerciale ( $S_c$ ) data dal prodotto delle superfici e i rapporti mercantili (RM) per le varie destinazioni sia principali che secondarie ( $S_1, S_2, \dots$ ).*

$$V_{imm} = P(Su) \text{ €/MqSu} \times \sum S_c = P(Su) \text{ €/MqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c)]$$

*Le fonti specifiche utilizzate sono state:*

- indagine di mercato su proposte di vendita da agenzie immobiliari della zona di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia;*
- comparazione su atti eseguiti per beni simili, rapportati ai soggetti stimati, eseguiti nell'ultimo periodo nelle zone di competenza;*
- banche dati nazionali (Agenzia delle Entrate e Camera di Commercio della provincia di Viterbo) operando gli opportuni aggiustamenti sul prezzo di stima considerando lo stato oggettivo dell'immobile (O.M.I.), secondo semestre 2021 del Comune di Viterbo.*

#### Quesito n. 26)





1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8;*

2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo*

*Per il mercato attuale, i beni in oggetto di consulenza possono avere, vista la tipologia, le caratteristiche e le condizioni d'uso, una discreta prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2*

*Per il mercato attuale, il bene in oggetto di consulenza può avere, vista la tipologia e le caratteristiche, tenendo sempre in debito conto l'ubicazione con le sue limitazioni e i suoi privilegi, una mediocre prospettiva di utile collocamento sul mercato immobiliare.*

**Quesito n. 27)**

1. *Abitazione in villa sita in Comune di Viterbo, strada Monte Pizzo nc. 8.*

*Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

2. *Terreno Uliveto in Viterbo, strada Monte Pizzo*

*Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

3. *Abitazione sita in Comune di Viterbo, Largo Cesare Battisti nc. 2*

*Per l'immobile in questione il caso non ricorre.*

*L'Esperto ritiene, con la presente relazione tecnica, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per qualsiasi chiarimento.*

Viterbo, 31 gennaio 2022

Il C.T.U.

Dott. geom. Maurizio Tauci  
G.L. in Ingegneria Civile e Ambientale

